

Acte déposé à la
Préfecture du Cher, le

25 Scr. 2009



Arrêté le :
Approuvé le :
DDE du Cher

Plan local d'urbanisme

Commune de

**SAINT-FLORENT-
SUR-CHER**

REVISION

Arrêté le :

Approuvé le :

PIETU Martine Architecte

Document n°3

REGLEMENT

PIETU Martine Architecte
34 ter boulevard Chanzy 18000 BOURGES

Tél : 02 48 70 50 47 Fax : 02 48 70 03 73
E. Mail : BOSREDON-PIETU.ARCHI@wanadoo.fr

SOMMAIRE

- DISPOSITIONS GENERALES.....p. 3 à 12

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- ZONEUap. 13 à20
- ZONEUbp. 21 à27
- ZONEUcp. 28 à 35
- ZONEUep.36à40

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

- ZONESAUa1 eta2p.41 à48
- ZONESAUbp. 49 à 53
- ZONESAUcp. 54à57

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

- ZONE A.....p. 58 à 62

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

- ZONE N.....p. 62 à 76

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble de la commune de **SAINT-FLORENT-SUR-CHER**.

Sont soumis aux dispositions juridiques du règlement, les zones et secteurs du Plan Local d'Urbanisme délimités sur les documents graphiques.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU P.L.U. ET D'AUTRES DISPOSITIONS AFFECTANT L'OCCUPATION OU L'UTILISATION DU SOL

Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R. 111.1 à R. 111. 24 du code de l'urbanisme, à l'exception des articles suivants qui restent applicables :

Toutefois, en application de l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, demeure applicables, les prescriptions définies dans les articles suivants :

1. Code de l'urbanisme :

ARTICLE R111-2 : le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

ARTICLE R 111-4 : le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ARTICLE R 111-15 : le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement, Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

ARTICLE R 111-21 : le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les articles suivants du Code de l'Urbanisme restent applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme :

ARTICLE L 111-1-4 en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.

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

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

Il en est de même, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, lorsqu'une étude attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, ayant reçu l'accord de la commission départementale des sites, est jointe à la demande d'autorisation du projet.

ARTICLE L 111-9 l'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L. 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération

ARTICLE L 111-10 un sursis à statuer motivé peut être opposé aux demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération soumise à déclaration d'utilité publique (dès l'ouverture de l'enquête préalable) ou affectés par un projet de travaux publics, soit par un projet d'aménagement (dès la prise en considération de ceux-ci de la délimitation des terrains concernés), Il peut en être de même pour les demandes concernant des terrains situés à l'intérieur des périmètres de remembrement aménagement en cours d'élaboration prévus à l'article 7 de la loi n° 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement rural.

2. Les servitudes d'utilité publique

S'ajoutent aux règles propres de P.L.U. les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, qui sont annexées au plan (cf annexes du présent PLU) conformément aux articles L 126.1 et L123.1 du code de l'urbanisme.

3. Autres législations

- **La préservation des espaces naturels sensibles.**

- **Les créations de ZAC et les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares,**

- **Les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 422-3-1 du code de l'urbanisme,**

- **Les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact** en application des articles L. 621-1 du Code de l'environnement,

- **Les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques** soumis à autorisation en application des articles L.621-9,621-10 et 621-28 du Code du patrimoine.

- **Les sites archéologiques** régis par le Code du patrimoine

*Conformément aux dispositions du décret n° 2004490 du 03/06/2004 Art 4, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le code de l'urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis de la Direction Régionale des Affaires culturelles.

*De plus, en vertu de l'article 531-14 du Code du patrimoine, 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 à 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.

*La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322.2 du Code pénal) se résume comme suit :

"Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement ou en terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines mentionnées à l'article 322"

*Les sites devant faire l'objet de cette consultation sont mentionnés au plan de zonage.

- **Le droit de préemption urbain** (art. L, 211-1 à 4 et R.211-1 à 8 institués par la loi du 23 décembre 1986 et le décret du 22 avril 1987).

- **L'interdiction des constructions ou installations de part et d'autre des voies classées à grande circulation** (art. L111.1-4 du Code de l'urbanisme) en dehors des espaces urbanisés de la commune

- **L'interdiction par les propriétaires riverains** à l'accès direct à la déviation lorsqu'une route à grande circulation est déviée en vue du contournement d'une agglomération (art. 152-1 du code de la voirie routière)

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

*Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en :

- **Les zones urbaines : U**, auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre couvrant les secteurs déjà urbanisés ainsi que les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter :

Elles se divisent en :

U : zones urbaines

Ua et Ub : zones délimitant les quartiers denses du centre de l'agglomération, elles se distinguent par des hauteurs et des densités de constructions différentes.

Uc : zone urbaine à faible densité de construction, où prédominent les maisons individuelles.

Ue : zone d'activités industrielles, artisanales ou commerciales.

AU : les zones à urbaniser : auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre II couvrant les secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elles se divisent en :

Zones AU a : zones pavillonnaires

AU a1 : zone d'urbanisation ultérieure à court terme raccordée au réseau de tout à l'égout ou déterminée au schéma d'assainissement comme des zones à assainissement individuel autorisé sous réserve de l'avis du Président de la communauté de Communes FERCHER : (hameau de Champfrost)

AU a2 : zone d'urbanisation ultérieure à moyen terme dont l'assainissement collectif ou individuel est autorisé sous réserve de l'avis du Président de la Communauté de Communes FERCHER et qui ne pourra être urbanisée qu'après l'urbanisation complète des zones AUa1

AU a3 : zones d'urbanisation ultérieure à long terme, dont les équipements d'infrastructure devront être réalisés et feront l'objet d'une révision du P.L.I.L

Zones AU b : zones d'activités industrielles, artisanales ou commerciales

AU b1 : zone d'urbanisation ultérieure (activités industrielles, artisanales ou commerciales) à court terme raccordée au réseau de tout à l'égout

AU b2 : zone d'urbanisation ultérieure (activités industrielles, artisanales ou commerciales) dont l'assainissement individuel est autorisé sous réserve de l'avis du Président de la communauté de Communes FERCHER

Zones Auc : zone réservée au stationnement des gens du voyage

- **Les zones agricoles : A** auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre III, couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique des terres agricoles.

Elles se divisent en :

- A** : zones agricoles
- Ax** : ferme isolée

- **Les zones naturelles et forestières : N** auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre IV couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elles se divisent en :

- N** : zones naturelles
- Na1** : zone inondable A1
- Na2** : zone inondable A2
- Nb** : zone inondable B
- Nd** : zones de carrières
- Nh** : zone d'habitat isolé : nommés Nh1; Nh2 Nh8

*les emplacements réservés aux voies, aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, bien que situés dans des zones urbaines ou des zones naturelles, sont soumis aux dispositions de l'article R 123.10 du code de l'urbanisme. Le propriétaire peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L 123.17 du code de l'urbanisme.

Afin de permettre la réalisation de certains travaux d'infrastructure (ligne électrique, téléphonique, élargissement, réseaux divers (eau, assainissement, etc..) chemin piétonnier, piste cyclable) sur les voies de communication (routes, chemins) une bande de recul (figurant au plan de zonage) est instaurée.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

*Conformément aux dispositions de l'article L 123.1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le P.L.U. 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.

*l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'occupation, ou d'utilisation du sol est chargée de statuer sur ces adaptations.

*Aucune adaptation mineure ne peut être motivée par la forme ou la dimension d'une parcelle créée postérieurement à la date de publication du plan local d'urbanisme.

ARTICLE 5-RAPPELS

SONT SOUMIS A PERMIS D'AMENAGER

*Les installations et travaux divers (article R 421.19 du code de l'urbanisme) :

- a) Les lotissements qui ont pour effet sur une période de moins de dix ans, de créer plus de deux lots à construire :
 - lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
 - ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ;
- b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
- c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;
- d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1 ° de l'article R.111-34 ou d'un village vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;
- e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;
- f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;
- g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt cinq hectares ;
- j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

SONT SOUMIS A PERMIS DE DEMOLIR

*Toutes les démolitions sont soumises à un permis de démolir sur l'ensemble de la commune (article R 421-27) du code de l'urbanisme.

Cf délibération N°2007/10/03 du 25/10/2007

SONT SOUMIS A DECLARATION PREALABLE

* Les travaux prévus à l'article L 421-4 du code de l'urbanisme : édification des clôtures *Cf délibération N°2007/10/03 du 25/10/2007*

*Les constructions ou travaux répondant à l'article R 421-17 du code de l'urbanisme pour les projets soumis à enquête publique.

*Les travaux exécutés sur des constructions existantes, doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R.421-14 à R 421-16, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants :

a) les travaux de ravalement et les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant ;

b) les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R 123-9 ; pour l'application du présent alinéa, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal ;

c) dans les secteurs sauvegardés dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur n'est pas approuvé ou dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur a été mis en révision, les travaux effectués à l'intérieur des immeubles ;

d) les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

e) les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

f) les travaux ayant pour effet la création d'une surface hors œuvre brute supérieure à deux mètres carrés et inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;

g) les travaux ayant pour effet de transformer plus de dix mètres carrés de surface hors œuvre brute en surface hors œuvre nette.

autres espaces soumis à une autorisation préalable

- **Les espaces protégés au titre de l'article L. 123-1 7° du code de l'urbanisme** figurant sur les documents graphiques sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (art L 422-2 du code de l'urbanisme)

- **La lutte contre le bruit** au titre de l'article L, 571-6 du code de l'environnement : des activités bruyantes ne figurant pas dans la nomenclature des installations classées, peuvent être soumises à autorisation.

SONT SOUMIS A AUTORISATION DE DEFRICHEMENT

*Les opérations de défrichement sont soumises aux dispositions des articles L 311.1 et suivants du code forestier,

*Le permis de construire ne peut être délivré que si une demande d'autorisation de défrichement est déposée.

*Les bandes de recul instaurées le long des voies de communication longeant les espaces boisés classés sont affectées aux travaux d'infrastructure.

ESPACES BOISES CLASSES

*Dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage :

-les demandes de défrichement sont irrecevables.

-les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation (article L 130.1 et suite du code de l'urbanisme).

ACCES

*Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

ALIMENTATION AUX RESEAUX

*Pour tous les terrains à aménager du **domaine privé**, le raccordement à tous les réseaux, ainsi que les obligations réglementaires de sécurité de secours et d'incendie sont à la charge du pétitionnaire.

ZONES NON AEDIFICANDIS

- **La protection de l'environnement issue de la loi du 2 février 1995 dite « loi Barnier »** : maîtrise du développement urbain en bordure des voies importantes telles qu'autoroutes, déviations, voies expressives et routes classées à grande circulation.

*Conformément à la loi 95-101 du 02/02/1995 article 54 (V) et au code de l'urbanisme : article L.111-14, il sera fait application de zones non constructibles sur les zones :

- à 75m de part et d'autre de l'axe de la route nationale 151 hors agglomération en direction de l'ouest vers ISSOUDUN et de 30 m à l'est vers BOURGES, laquelle zone fait l'objet d'une étude particulière d'aménagement paysager dans le rapport de présentation du P.L.U..
- 35 m au pourtour des cimetières

ACCESSIBILITE HANDICAPES

*Pour la création de voies nouvelles se conformer aux règles de la construction et de l'habitat en matière d'accessibilité pour tout handicap.

LOTISSEMENTS

*Pour tout projet situé à l'intérieur d'un lotissement déjà approuvé, le règlement applicable est celui dudit lotissement.

LOI SUR L'EAU

*Les règles relatives à la desserte par les réseaux définies à l'article 4 de chacune des zones sont à considérer conjointement avec les indications et les prescriptions figurant sur les documents graphiques et la notice explicative des annexes sanitaires, prenant notamment en compte les dispositions de la loi sur l'eau en vigueur,

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- ZONES U

- **Les zones urbaines : U**, délimitent les **secteurs déjà urbanisés** ainsi que les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter :

Elles se divisent en :

Ua : zones urbaines délimitant les quartiers denses du centre de l'agglomération, elles se distinguent des zones Ub par des hauteurs et des densités de constructions différentes.

Ub : zones urbaines délimitant les quartiers denses du centre de l'agglomération, elles se distinguent des zones Ua par des hauteurs et des densités de constructions différentes.

Uc : zones urbaines à faible densité de construction, où prédominent les maisons individuelles.

Ue : zone d'activités industrielles, artisanales ou commerciales.

<u>-ZONES Ua</u>

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Ua 1 : zones urbaines

Sont interdits :

- *Les constructions nouvelles à usage d'activités industrielles.
- *Les campings et la pratique du camping de façon isolée
- *Les parcs d'attractions permanents et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage,
- *Les dépôts de véhicules désaffectés,
- *Les affouillements et exhaussements du sol.

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

Ua 2 : zones urbaines

*Les constructions et installations à usage d'activités commerciales, artisanales et tertiaires sont admises à condition d'être compatibles avec les équipements d'infrastructure qui doivent les desservir.

*Les installations classées hormis les carrières sont admises, quel que soit le régime (autorisation ou déclaration) auquel elles sont soumises, à condition que les nuisances, et les risques en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, soient compatibles avec le voisinage.

ARTICLE U 3 - VOIRIE ET ACCES

Ua 3 : zones urbaines

***Voirie :**

Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont la largeur carrossable ne peut être inférieure à 3,50 m.
Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir au minimum 8 m de plateforme.

Toutefois, des voies ou des sections de voies ne présentant pas ces caractéristiques peuvent être autorisées à condition que leur largeur ne soit pas inférieure à 3,50 m, et qu'elle soient adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions ou installations qu'elles devront desservir.

Les voies en impasse peuvent être interdites dans les lotissements.

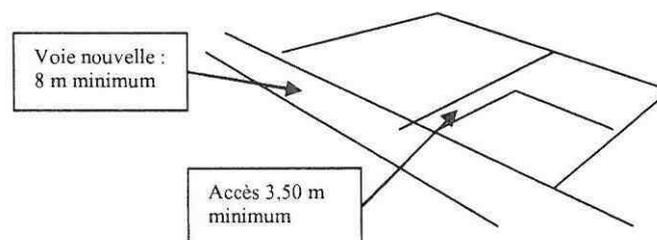
Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Dans le cas d'un lotissement, des votes de desserte piétonne de 3m de large seront aménagés afin de créer des liaisons avec des extensions éventuelles.

***Accès:**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

L'accès de toute construction doit présenter une largeur de 3,50 m au moins.



ARTICLE U 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

Ua 4 : zones urbaines

***Eau:**

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

***Assainissement - Eaux usées ;**

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. *Toutefois, dans le cas exceptionnel de terrains non raccordables, les eaux usées doivent être dirigées sur un dispositif individuel d'épuration et d'élimination et les chutes d'eaux usées doivent être conçues pour être branchées sur le réseau d'assainissement lorsqu'il sera mis en place, une demande doit être faite auprès du président de la Communauté de Communes.*

***Assainissement - Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain sont à la charge du pétitionnaire. Ils doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, ils doivent permettre le libre écoulement des eaux et, si nécessaire, la maîtrise des débits évacués de la propriété.

***Electricité - Télécommunication - Eclairage public - Télédistribution :**

Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

Ils sont obligatoires dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées comportant une création de voirie.

Les branchements sur les réseaux seront conformes aux règles de l'art et aux dispositions réglementaires en vigueur.

Déchets

Pour toute création de lotissements ou d'opérations groupées, il faut prévoir un emplacement pour les conteneurs de collecte de déchets.

Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Ua 5 : zones urbaines

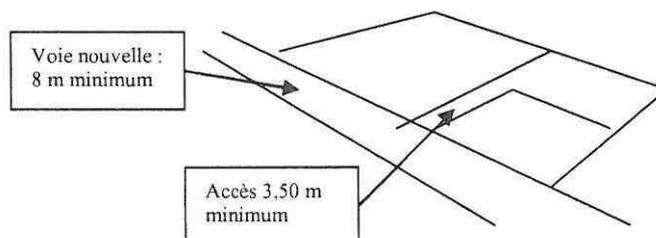
*lorsque les constructions ne peuvent être raccordées au réseau collectif d'eaux usées, les terrains doivent avoir des caractéristiques permettant la mise en place d'un dispositif individuel d'épuration et d'élimination et une attente pour un raccordement ultérieur au réseau collectif.

ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Ua 6 : zones urbaines

*Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à une distance minimum de 5 m de la voie

Toutefois dans le cas d'une extension, la distance pourra être moindre pour respecter l'implantation existante.



*La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

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

Ua 7 : zones urbaines

LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION ET LEURS ANNEXES

*Les constructions à usage d'habitation peuvent être implantées :

-en limite séparative, à condition que la hauteur maximale du bâtiment à construire ne soit pas supérieure à 8 m à l'égout du toit sur cette limite.

-en retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 m.

*Dans le cas d'un mur pignon, la hauteur est calculée à l'égout du toit.

*Les bâtiments annexes peuvent être implantés :

-en limite séparative, à condition que la hauteur du bâtiment à construire ne soit pas supérieure à 3,50 m à l'égout du toit pour un toit à 2 pentes et à 4 m pour un toit à une pente ou au faîtage.

-en retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 2 m.

*Dans le cas d'un mur pignon, la hauteur est calculée à l'égout du toit

LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES

*Les bâtiments à usage d'activités doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 4m.

Les activités tertiaires (professions libérales, activités de bureaux...) ayant les mêmes caractéristiques que l'habitation et non productive de nuisances seront soumises aux mêmes règles d'implantations que les constructions à usage d'habitation.

*Dans le cas d'un mur pignon, la hauteur est calculée à l'égout du toit.

LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES A LA DATE D'OPPOSABILITE DU PLU ET NE RESPECTANT PAS LES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 7

Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'un agrandissement dans le prolongement de l'implantation existante

Les ouvertures de baies éclairant les pièces principales sont autorisées à condition que l'Article 678 du Code Civil soit respectées.

Article 678 du Code Civil : « On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons, ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions.

LES PISCINES

Les bassins de piscine non couverte doivent être implantés en respectant une marge de reculement de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives

LES CONSTRUCTIONS, LES INSTALLATIONS NECESSAIRES AU SERVICE PUBLIC OU D'INTERET COLLECTIF

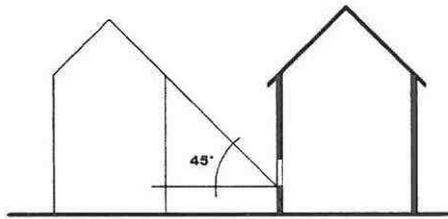
Toute construction doit être implantée avec un retrait d'un mètre minimum de la limite séparative.

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

Ua 8 : zones urbaines

*Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activités ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

*La distance entre 2 bâtiments non contigus ne doit pas être inférieure à 2m.



Dans le cas d'opérations groupées :

La distance entre deux constructions à usage d'habitation doit être au moins égale à 6 mètres.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

Ua 9 : zones urbaines

*Néant.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Ua10 : zones urbaines

*La hauteur des constructions à usage d'habitation mesurée à partir du niveau du sol naturel à l'égout du toit est limitée à 8 m

Pour les constructions à usage d'activités, la hauteur à l'égout du toit ne doit pas excéder 8 m cheminée et autres superstructures exclues.

Toutefois des hauteurs supérieures peuvent être autorisées pour les équipements d'infrastructure ou les bâtiments à usage d'activité lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

**Toutefois la reconstruction à l'identique de bâtiments existants ayant une hauteur initiale supérieure à la hauteur maximum prévue est autorisée*

*Sur les terrains en pente, la hauteur est calculée à S'aplomb du point le plus haut de l'emprise au soi des bâtiments à édifier.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR

Ua 11 : zones urbaines

*L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

*lorsque sa partie visible est supérieure à 0,60 m au-dessus du niveau du sol naturel, le sous-sol doit être traité comme le reste de l'habitation (enduit, teinte et proportions des ouvertures).

*Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants ou plus et réalisées en ardoises ou tuiles vieilles ou en matériaux de même aspect, avec une inclinaison minimale de 70% (35°).

Toutefois les toitures terrasses peuvent être autorisées pour des aspects architecturaux, pour tout type de bâtiments, à condition qu'elles ne représentent pas plus de 30% de la surface totale des toitures de l'ensemble construit.

*Les constructions annexes doivent présenter une unité d'aspect (enduit, toiture et matériaux) avec les constructions principales, ou si elles sont en bois elles devront s'intégrer dans l'environnement. Les pignons des constructions annexes en limite séparative devront avoir une unité d'aspect sur le fonds voisin.

Toutefois les constructions annexes $\leq 20 \text{ m}^2$ (type abri de jardin) devront présenter une unité d'aspect, couleur et teinte de Sa toiture identique à Sa construction principale.

*Les clôtures et portails doivent être de forme simples et s'intégrer à l'environnement. La hauteur des clôtures sur voirie ou en limite séparative ne doit pas dépasser 2.00 m. Elles peuvent être doublées d'une haie vive conformément à l'Article 671 du Code Civil. Les clôtures sur voirie peuvent être constituées de

- murs
- murs bahuts surmontés de grilles simples ou d'éléments en bois, ou tout dispositif ajouré
- grillages.

Les clôtures en limites séparatives peuvent être constituées de :

- murs,
- grillages

Dans leur partie visible les clôtures devront être traitées (enduit et teinte) comme le reste de l'habitation,

Les clôtures édifiées en limite séparative devront être traitées sur leurs deux faces.

Article 671 du Code Civil : « Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants : 2 mètres de la ligne séparative de 2 héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse 2 mètres et à la distance de 50 cm pour les autres plantations... »

ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Ua 12 : zones urbaines

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

Il doit être prévu :

-pour les constructions à usage d'habitation individuelle, une place de stationnement par logement,

- pour les immeubles collectifs, une place de stationnement pour 80 m² de plancher hors œuvre, avec au minimum une place par logement, et 1 m² affecté au stationnement des 2 roues par tranche de 100 m² de SHON réalisés,
- pour les constructions à usage de bureaux, y compris les bâtiments publics, une surface de stationnement au moins égale à 50 % de la surface de plancher hors œuvre,
- pour les constructions à usage commercial d'au moins 500 m² de surface de vente, une surface de stationnement au moins égale à 50 % de la surface de vente,
- pour les constructions à usage d'activités industrielles ou artisanales, une place de stationnement pour trois postes d'emploi.

**Toutefois en cas d'impossibilité de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain, situé à moins de 300 m du premier, les aires de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dits emplacements.*

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

Ua13 : zones urbaines

*Les arbres existants doivent être maintenus ou, en cas d'impossibilité, remplacés en nombre équivalent.

*Dans les lotissements et opérations groupées, 10 % au moins de la superficie totale du terrain doivent être traités en espaces collectifs d'agrément.

*Tout espace libre de toute construction devra être planté à raison de 3 arbres pour 500 m².

ARTICLE U 14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Ua 14 : zones urbaines

*Appliqué à la superficie d'un terrain, coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) fixe, sous réserve des autres règles du P.L.U. et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximale de plancher hors œuvre nette susceptible d'être utilisée, qui est calculée selon les règles fixées à l'article R 112-2 du code de l'urbanisme.

*Il n'est pas prévu de C.O.S. dans la zone Ua

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- ZONES Ub

Ub : zones urbaines délimitant les quartiers denses du centre de l'agglomération, elles se distinguent des zones Ua par des hauteurs et des densités de constructions différentes.

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Ub 1 : zones urbaines

Sont interdits :

- *Les constructions nouvelles à usage d'activités industrielles.
- *Les campings et la pratique du camping de façon isolée
- *Les parcs d'attractions permanents et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage,
- *Les dépôts de véhicules désaffectés,
- *Les affouillements et exhaussements du sol.

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

Ub2: zones urbaines

*Les constructions et installations à usage d'activités commerciales, artisanales et tertiaires sont admises à condition d'être compatibles avec les équipements d'infrastructure qui doivent les desservir.

*Les installations classées hormis les carrières sont admises, quel que soit le régime (autorisation ou déclaration) auquel elles sont soumises, à condition que les nuisances, et les risques en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, soient compatibles avec le voisinage.

ARTICLE U 3 - VOIRIE ET ACCES

Ub 3 : zones urbaines

***Voirie :**

Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont la largeur carrossable ne peut être inférieure à 3,50 m.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir au minimum 8 m de plateforme.

Toutefois, des voies ou des sections de voies ne présentant pas ces caractéristiques peuvent être autorisées à condition que leur largeur ne soit pas inférieure à 3,50 m, et qu'elle soient adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions ou installations qu'elles devront desservir.

Les voies en impasse peuvent être interdites dans les lotissements.

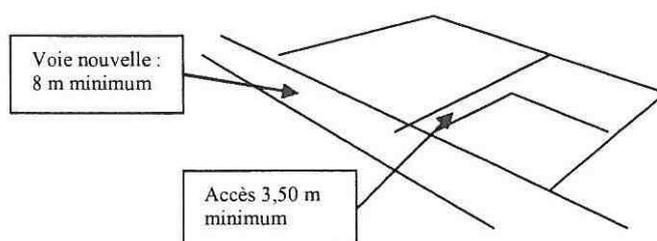
Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Dans le cas d'un lotissement des voies de desserte piétonne de 3m de large seront aménagées afin de créer des liaisons avec des extensions éventuelles.

***Accès :**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

L'accès de toute construction doit présenter une largeur de 3,50 m au moins.



ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Ub 4 : zones urbaines

***Eau:**

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

***Assainissement - Eaux usées :**

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

***Assainissement - Eaux pluviales ;**

Les aménagements réalisés sur le terrain sont à la charge du pétitionnaire. Ils doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, ils doivent permettre le libre écoulement des eaux et, si nécessaire, la maîtrise des débits évacués de la propriété.

***Electricité et télécommunication - Eclairage public - Télédistribution :**

Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

Ils sont obligatoires dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées comportant une création de voirie.

Les branchements sur les réseaux seront conformes aux règles de l'art et aux dispositions réglementaires en vigueur.

***Déchets**

Pour toute création de lotissements ou d'opérations groupées, il faut prévoir un emplacement pour les conteneurs de collecte de déchets

***Défense incendie**

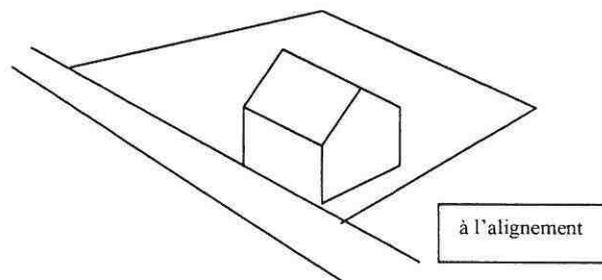
La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur

ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**Ub 5 : zones urbaines**

*Néant.

ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**Ub6: zones urbaines**

*Les constructions doivent être implantées à l'alignement
Toutefois dans le cas d'une extension, l'implantation par rapport à l'alignement pourra respecter celle existante.



*La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**Ub 7 : zones urbaines****LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION ET LEURS ANNEXES**

*Les constructions à usage d'habitation peuvent être implantées :
-en limite séparative, à condition que la hauteur maximale du bâtiment à construire ne soit pas supérieure à 8 m à l'égout du toit sur cette limite.
-en retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 m.

*Dans le cas d'un mur pignon, la hauteur est calculée à l'égout du toit.

*Les bâtiments annexes peuvent être implantés :

-en limite séparative, à condition que la hauteur du bâtiment à construire ne soit pas supérieure à 3,50 m à l'égout du toit.

-en retrait de la limite séparative Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 2 m.

*Dans le cas d'un mur pignon, la hauteur est calculée à l'égout du toit.

LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES

*Les bâtiments à usage d'activités doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 4m.

Les activités tertiaires (professions libérales, activités de bureaux...) ayant les mêmes caractéristiques que l'habitation et non productive de nuisances seront soumises aux mêmes règles d'implantations que les constructions à usage d'habitation,

*Dans le cas d'un mur pignon, la hauteur est calculée à l'égout du toit.

LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES A LA DATE D'OPPOSABILITE DU PLU ET NE RESPECTANT PAS LES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 7

Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'un agrandissement dans le prolongement de l'implantation existante

Les ouvertures de baies éclairant les pièces principales sont autorisées à condition que l'Article 678 du Code Civil soit respectées.

Article 678 du Code Civil : « On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons, ou autres semblables saillies sur l'héritage dos ou non clos de son voisin s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions. »

LES PISCINES

Les bassins de piscine non couverte doivent être implantés en respectant une marge de recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives

LES CONSTRUCTIONS, LES INSTALLATIONS NECESSAIRES AU SERVICE PUBLIC OU D'INTERET COLLECTIF

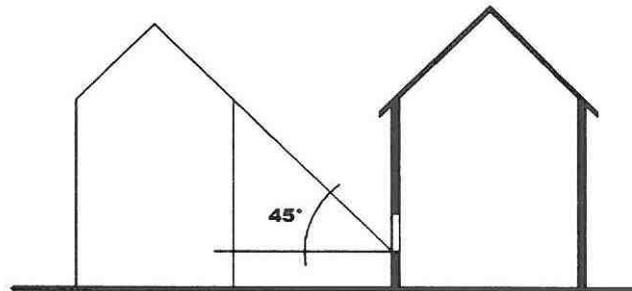
Toute construction doit être implantée avec un retrait d'un mètre minimum de la limite séparative.

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

Ub 8 : zones urbaines

*Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activités ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

*La distance entre 2 bâtiments non contigus ne doit pas être inférieure à 2mètres



Dans le cas d'opérations groupées :

La distance entre deux constructions à usage d'habitat doit être au moins égale à 6 mètres.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

Ub 9 : zones urbaines

*Néant

ARTICLE U 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Ub 10 : zones urbaines

*La hauteur des constructions à usage d'habitation mesurée à partir du niveau du sol naturel à l'égout du toit est limitée à 8 m.

Pour les constructions à usage d'activités, la hauteur à l'égout du toit ne doit pas excéder, 8 m, cheminée et autres superstructures exclues.

Toutefois des hauteurs supérieures peuvent être autorisées pour les équipements d'infrastructure ou les bâtiments à usage d'activité lorsque leurs caractéristiques techniques s'imposent.

**Toutefois la reconstruction à l'identique de bâtiments existants ayant une hauteur initiale supérieure la hauteur maximum prévue est autorisée*

*Sur les terrains en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol des bâtiments à édifier.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR

Ub 11 : zones urbaines

*L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

*Lorsque sa partie visible est supérieure à 0,60 m au-dessus du niveau du sol naturel, le sous-sol doit être traité comme le reste de l'habitation (enduit, teinte et proportions des ouvertures).

*Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants ou plus et réalisées en ardoises ou tuiles vieilles ou en matériaux de même aspect, avec une inclinaison minimale de 70 % (35°).

*Les constructions annexes doivent présenter une unité d'aspect {enduit toiture et matériaux) avec les constructions principales, ou si elles sont en bois elles devront s'intégrer dans l'environnement. Les pignons des constructions annexes en limite séparative devront avoir une unité d'aspect sur les fonds voisins.

Toutefois les constructions annexes $\leq 20 \text{ m}^2$ (type abri de jardin) devront présenter une unité d'aspect, couleur et teinte de la toiture identique à la construction principale.

*Les clôtures et portails doivent être de forme simples et s'intégrer à l'environnement. La hauteur des clôtures sur voirie ou en limite séparative ne doit pas dépasser 2.00 m. Elles peuvent être doublées d'une haie vive conformément à l'Article 671 du Code Civil. Les clôtures sur voirie peuvent être constituées de

- murs
- murs bahuts surmontés de grilles simples ou d'éléments en bois, ou tout dispositif ajouré
- grillages.

Les clôtures en limites séparatives peuvent être constituées de :

- murs,
- grillages

Dans leur partie visible les clôtures devront être traitées (enduit et teinte) comme le reste de l'habitation, Les clôtures édifiées en limite séparative devront être traitées sur les deux faces.

Article 671 du Code Civil : « Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants : 2 mètres de la ligne séparative de 2 héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse 2 mètres et à la distance de 50 cm pour les autres plantations... »

ARTICLE U 12- STATIONNEMENT DES VEHICULES Ub 12 : zones urbaines

*Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il doit être prévu :

- pour les constructions à usage d'habitation individuelle, une place de stationnement par logement.

- pour les immeubles collectifs, une place de stationnement pour 80 m² de plancher hors œuvre, avec au minimum une place par logement, et 1 m² affecté au stationnement des 2 roues par tranche de 100 m² de SHON réalisés,
- pour les constructions à usage de bureaux, y compris les bâtiments publics, une surface de stationnement au moins égale à 50 % de la surface de plancher hors œuvre,
- pour les constructions à usage commercial d'au moins 500 m² de surface de vente, une surface de stationnement au moins égale à 50 % de la surface de vente,
- pour les constructions à usage d'activités industrielles ou artisanales, une place de stationnement pour trois postes d'emploi.

*Toutefois en cas d'impossibilité de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain, situé à moins de 300 m du premier, les aires de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dits emplacements.

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

Ub 13 : zones urbaines

*Les arbres existants doivent être maintenus ou, en cas d'impossibilité, remplacés en nombre équivalent.

Tout espace libre de toute construction devra être planté à raison de 3 arbres pour 500 m².

ARTICLE U 14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

*Appliqué à la superficie d'un terrain, coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) fixe, sous réserve des autres règles du P.L.U, et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximale de plancher hors œuvre nette susceptible d'être utilisée, qui est calculée selon les règles fixées à l'article R112-2 du code de l'urbanisme.

Ub 14 : zones urbaines

*Il n'est pas prévu de C.O.S. dans le secteur Ub.

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- ZONES Uc

Uc : zones urbaines à faible densité de construction, où prédominent les maisons individuelles.

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Uc 1 : zones urbaines

Sont interdits :

- *Les constructions nouvelles à usage d'activités industrielles.
 - *Les campings et la pratique du camping de façon isolée
 - *Les parcs d'attractions permanents et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage,
 - *Les dépôts de véhicules désaffectés,
 - *Les affouillements et exhaussements du sol.
- *Les constructions de toute nature dans la zone de non aedificandi de 35 mètres autour du périmètre du cimetière de Beauséjour (situé entre l'Avenue de la Chaussée de César - rue Alain Gerbault - rue des Varennes - rue Jean Moulin) et Lamartine (rue Lamartine - rue du Grand Meaulnes - le Champ Baron - Les Rollandes).

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

Uc 2 : zones urbaines

- *Les constructions et installations à usage d'activités commerciales, artisanales et tertiaires sont admises à condition d'être compatibles avec les équipements d'infrastructure qui doivent les desservir.
- *Les installations classées sont admises, quel que soit le régime (autorisation ou déclaration) auquel elles sont soumises, à condition que Ses nuisances, et les risques en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, soient compatibles avec le voisinage.
- *Les terrains de camping classés au sens du code du tourisme relève de l'établissement public de coopération intercommunale.
- *Le stationnement temporaire des caravanes isolées est admis sous condition d'un emplacement par îlot.

ARTICLE U 3 - VOIRIE ET ACCES

Ub 3 : zones urbaines

***Voirie :**

Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont la largeur carrossable ne peut être inférieure à 3,50 m.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir au minimum 8 m de plate-forme.

Toutefois, des voies ou des sections de voies ne présentant pas ces caractéristiques peuvent être autorisées à condition que leur largeur ne soit pas inférieure à 3,50 m, et qu'elle soient adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions ou installations qu'elles devront desservir.

Les voies en impasse peuvent être interdites dans les lotissements.

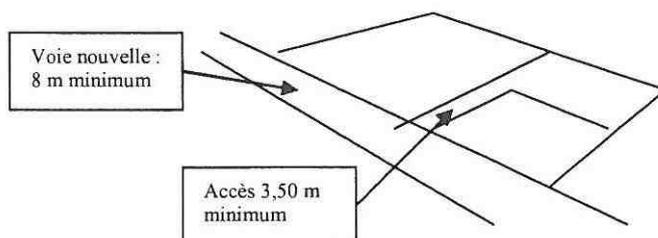
Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Dans le cas d'un lotissement des voies de desserte piétonne de 3m de large seront aménagées afin de créer des liaisons avec des extensions éventuelles.

***Accès :**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

L'accès de toute construction doit présenter une largeur de 3,50 m au moins.



ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Ub 4 : zones urbaines

***Eau:**

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

***Assainissement - Eaux usées :**

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. Toutefois, dans le cas exceptionnel dans cette zone, de terrains non raccordables, les eaux usées doivent être dirigées sur un dispositif individuel d'épuration et d'élimination et les chutes d'eaux usées doivent être conçues pour être branchées sur

le réseau d'assainissement lorsqu'il sera mis en place, une demande doit être faite auprès du Président de la Communauté de Communes.

***Assainissement - Eaux pluviales ;**

Les aménagements réalisés sur le terrain sont à la charge du pétitionnaire. Ils doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, ils doivent permettre le libre écoulement des eaux et, si nécessaire, la maîtrise des débits évacués de la propriété.

***Electricité et télécommunication - Eclairage public - Télédistribution :**

Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

Ils sont obligatoires dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées comportant une création de voirie.

Les branchements sur les réseaux seront conformes aux règles de l'art et aux dispositions réglementaires en vigueur.

***Déchets**

Pour toute création de lotissements ou d'opérations groupées, il faut prévoir un emplacement pour les conteneurs de collecte de déchets

***Défense incendie**

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur

ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

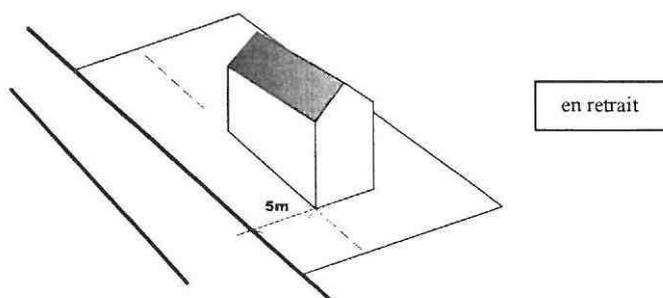
Uc 5 : zones urbaines

*Lorsque les constructions ne peuvent être raccordées au réseau collectif d'eaux usées, les terrains doivent avoir des caractéristiques permettant la mise en place d'un dispositif individuel d'épuration et d'élimination,

ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Uc 6 : zones urbaines

*Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'alignement, *Toutefois dans le cas d'une extension inférieure à 20 m², la distance pourra être moindre mais devra respecter l'implantation existante et des implantations à une distance moindre peuvent être autorisées dans certains cas particuliers, pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou voisines, ou de la configuration du terrain, ou s'il s'avère qu'elles contribuent à la qualité d'un projet de lotissement ou de constructions groupées*



*La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

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

Uc 7 : zones urbaines

LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATIONS ET LEURS ANNEXES

*Les constructions à usage d'habitation peuvent être implantée :
-en limite séparative, à condition que la hauteur maximale du bâtiment à construire ne soit pas supérieure à 6 m à l'égout du toit sur cette limite,
-en retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 m.

*Dans le cas d'un mur pignon, la hauteur est calculée à l'égout du toit.

*Les bâtiments annexes peuvent être implantés :
-en limite séparative, à condition que la hauteur du bâtiment à construire ne soit pas supérieure à 3,50 m à l'égout du toit pour un toit à 2 pentes et à 4 m pour un toit à une pente ou au faîtage.
-en retrait de la limite séparative, Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 m.

*Dans le cas d'un mur pignon, la hauteur est calculée à l'égout du toit.

LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES

*Les bâtiments à usage d'activités doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 4m.

Les activités tertiaires (professions libérales, activités de bureaux...) ayant les mêmes caractéristiques que l'habitation et non productive de nuisances seront soumises aux mêmes règles d'implantations que les constructions à usage d'habitation.

*Dans le cas d'un mur pignon, la hauteur est calculée à l'égout du toit.

LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES A LA DATE D'OPPOSABILITE DU PLU ET NE RESPECTANT PAS LES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 7

Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'un agrandissement dans le prolongement de l'implantation existante

Les ouvertures de baies éclairant les pièces principales sont autorisées à condition que l'Article 678 du Code Civil soit respectées.

Article 678 du Code Civil : « On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons, ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions.

LES PISCINES

Les bassins de piscine non couverte doivent être implantés en respectant une marge de reculement de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives

LES CONSTRUCTIONS, LES INSTALLATIONS NECESSAIRES AU SERVICE PUBLIC OU D'INTERET COLLECTIF

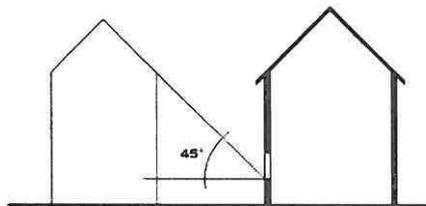
Toute construction doit être implantée avec un retrait d'un mètre minimum de la limite séparative.

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

Uc 8 : zones urbaines

*Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activités ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal,

*La distance entre 2 bâtiments ne doit pas être inférieure à 2 m.



Dans le cas d'opérations groupées :

La distance entre deux constructions à usage d'habitat doit être au moins égale à 6 mètres.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

Uc 9 : zones urbaines

*Néant.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Uc 10 : zones urbaines

*La hauteur des constructions à usage d'habitation mesurée à partir du niveau du sol naturel à l'égout du toit est limitée à **8 m**.

Pour les constructions à usage d'activités, la hauteur à l'égout du toit ne doit pas excéder 8 m, cheminée et autres superstructures exclues.

Toutefois des hauteurs supérieures peuvent toutefois être autorisées pour les équipements d'infrastructure ou les bâtiments à usage d'activité lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent

*Sur les terrains en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol des bâtiments à édifier.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR

Uc 11 : zones urbaines

*implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

*Lorsque sa partie visible est supérieure à 0,60 m au-dessus du niveau du sol naturel, le sous-sol doit être traité comme le reste de l'habitation (enduit, teinte et proportions des ouvertures).

*Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants ou plus et réalisées en ardoises ou tuiles vieilles ou en matériaux de même aspect, avec une inclinaison minimale de 70 % (35°).

Toutefois les toitures terrasses peuvent être autorisées pour des aspects architecturaux, pour tout type de bâtiments, à condition qu'elles ne représentent pas plus de 30% de la surface totale des toitures de l'ensemble construit.

*Les constructions annexes doivent présenter une unité d'aspect (enduit, toiture et matériaux) avec les constructions principales, ou si elles sont en bois elles devront s'intégrer dans l'environnement. Les pignons des constructions annexes en limite séparative devront avoir une unité d'aspect sur le fonds voisin,

Toutefois les constructions annexes $\leq 20 \text{ m}^2$ (type abri de jardin) devront présenter une unité d'aspect, couleur et teinte de la toiture identique à la construction principale.

*Les clôtures et portails doivent être de forme simple et s'intégrer à l'environnement. La hauteur sur voirie ne doit pas dépasser 1,50 m. Elles peuvent être doublées d'une haie vive conformément à l'Article 671 du Code Civil.

Les clôtures sur voirie doivent être à claire-voie et leur soubassement ne doit pas dépasser 0.60m de hauteur

Les clôtures en limites séparatives ne doivent pas dépasser 2 m de hauteur et peuvent être constituées de :

- murs,

- grillages

Dans leur partie visible les clôtures devront être traitées (enduit et teinte) comme le reste de l'habitation. Les clôtures édifiées en limite séparative devront être traitées sur leurs deux faces. Sont interdits sur voirie et en limites séparatives : les panneaux préfabriqués, en béton ou en plastique, pleins ou ajourés et les éléments et matériaux hétéroclites.

Article 671 du Code Civil : « Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants : 2 mètres de la ligne séparative de 2 héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse 2 mètres et à la distance de 50 cm pour les autres plantations... »

ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Uc 12 : zones urbaines

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

Il doit être prévu :

- pour les constructions à usage d'habitation individuelle, une place de stationnement par logement,
- pour les immeubles collectifs, une place de stationnement pour 80 m² de plancher hors œuvre, avec au minimum une place par logement, et 1 m² affecté au stationnement des 2 roues par tranche de 100 m² de SHON réalisés,
- pour les constructions à usage de bureaux, y compris les bâtiments publics, une surface de stationnement au moins égale à 50 % de la surface de plancher hors œuvre,
- pour les constructions à usage commercial d'au moins 500 m² de surface de vente, une surface de stationnement au moins égale à 50 % de la surface de vente,
- pour les constructions à usage d'activités industrielles ou artisanales, une place de stationnement pour trois postes d'emploi.

**Toutefois en cas d'impossibilité de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain, situé à moins de 300 m du premier, les aires de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dits emplacements.*

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

Uc 13 : zones urbaines

*Les arbres existants doivent être maintenus ou, en cas d'impossibilité, remplacés en nombre équivalent.

*Dans les lotissements et opérations groupées, 10 % au moins de la superficie totale du terrain doivent être traités en espaces collectifs d'agrément.

*Tout espace libre de toute construction devra être planté à raison de 3 arbres pour 500 m².

ARTICLE U 14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

*Appliqué à la superficie d'un terrain, coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) fixe, sous réserve des autres règles du P.L.U. et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximale de plancher hors œuvre nette susceptible d'être utilisée, qui est calculée selon les règles fixées à l'article R 112-2 du code de l'urbanisme.

Uc 14: zones urbaines

*Le **C.O.S.** de la zone est de 0,40.

Il est porté à **0,50** dans le cas d'extension des activités existantes ou pour les bâtiments à usage commercial ou artisanal.

Il n'est pas applicable :

- aux constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers.
- aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.
- aux équipements d'infrastructure.
- aux reconstructions des bâtiments collectifs pour un volume identique à l'initial tel que prévu à **l'article Uc 10.**
- aux constructions neuves de bâtiments de logements collectifs édifiés par des sociétés de HLM.

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- ZONES Ue

Ue : zones d'activités industrielles, artisanales ou commerciales.

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Ue 1 : zone d'activités industrielles, artisanales ou commerciales.

Sont interdits :

- *Les constructions nouvelles à usage d'habitation.
- *Les campings et la pratique du camping de façon isolée
- *Les parcs d'attractions permanents et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage,
- *Les dépôts de véhicules désaffectés,
- *Les affouillements et exhaussements du sol.

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

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

*Les constructions à usage d'habitation sont admises à condition d'être destinées au gardiennage, ou à la direction des établissements implantés dans la zone et intégrées aux bâtiments industriels.

*Les installations classées hormis les carrières sont admises à condition que la localisation envisagée permette de maintenir les zones urbanisées et les zones d'urbanisation future à usage d'habitation à l'écart des nuisances.

*Les dépôts de véhicules désaffectés et de matériaux divers sont admis à condition d'être masqués à la vue.

***Prescriptions sur le bruit :** La circulaire du 25 Avril 2003, relative à l'application de la réglementation acoustique des bâtiments autre que l'habitation, préconise, lors de la conception du bâtiment, d'éloigner les locaux, zones ou équipements bruyants des endroits sensibles. L'article 6 de la loi N° 92-1444 du 31 Décembre 1992, codifié au Code de l'Environnement à l'Article 571-6, précise " (...) *les activités bruyantes, exercées dans les entreprises, les établissements, centres d'activités ou installations publiques ou privées établis à titre permanent ou temporaire et ne figurant pas à la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement, peuvent être soumises à des prescriptions générales (...)*". Celles-ci précisent "tes mesures de prévention, d'aménagement ou d'isolation phonique applicables aux activités, les conditions d'éloignement de ces activités des habitations (...)".

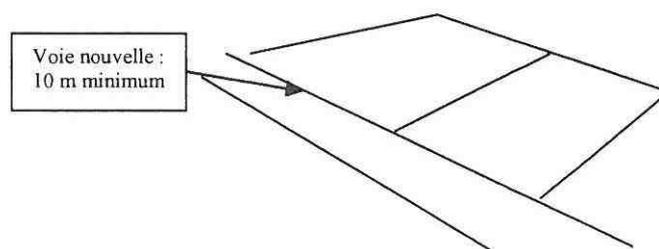
ARTICLE U 3 - VOIRIE ET ACCES

Ue 3 : zone d'activités industrielles, artisanales ou commerciales.

***Voirie :**

Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elle aura à supporter ou aux constructions ou installations qu'elle devra desservir avec un minimum de 10 m de large.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir au minimum 10 m de plateforme. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.



***Accès :**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Ue 4 : zone d'activités industrielles, artisanales ou commerciales.

***Eau:**

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution.

*** Assainissement- Eaux usées :**

Les constructions et installations doivent après contrôle et accord du Président de la Communauté de Communes, être raccordées au réseau public d'assainissement après avoir établi une demande au Président de la Communauté de Communes.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public que des effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Les installations non raccordables au réseau public ne sont autorisées que sous réserve de l'accord et le contrôle du Président de la Communauté des Communes sur le système de traitement et d'évacuation des effluents.

L'évacuation d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

***Assainissement- Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain sont à la charge du pétitionnaire. Ils doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas

de réseau insuffisant, ils doivent permettre le libre écoulement des eaux et, si nécessaire, la maîtrise des débits évacués de la propriété.

***Electricité et télécommunication :**

Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

***Défense incendie**

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

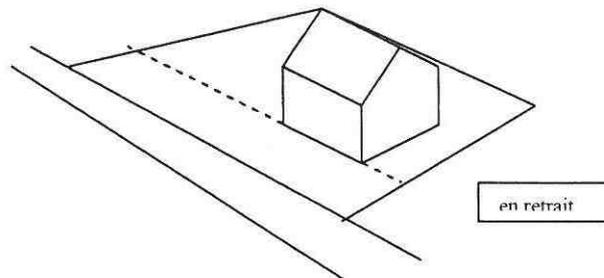
Ue 5 : zone d'activités industrielles, artisanales ou commerciales.

*Néant.

ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Ue 6 : zone d'activités industrielles, artisanales ou commerciales.

*Sauf s'il s'agit de postes de garde, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 m de l'alignement à l'exception des parcelles de moins de 1500 m² où la distance minimale pourra être de 5 mètres.



*La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

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

Ue 7 : zone d'activités industrielles, artisanales ou commerciales.

*Les constructions et installations de toute nature doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite

séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Toutefois dans le cas où une implantation à une distance moindre peut être envisagée dans le cadre d'une adaptation mineure, l'autorisation peut être subordonnée à la réalisation d'un mur coupe-feu.

*Dans tous les cas, lorsque la parcelle voisine est située en zone U, sans préjudice des dispositions de l'article U1 relatives à la protection des zones d'habitation, la distance aux limites séparatives ne peut être inférieure à 10 m.

Cette disposition n'est pas applicable dans le cas de bâtiments à usage d'habitation liée à l'activité ou de bureaux.

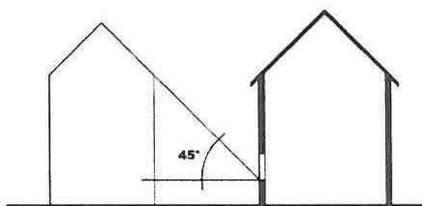
*Les postes de transformation peuvent être implantés en limites séparatives, s'ils ne sont pas soumis au permis de construire (surface au sol > à 20 m² et la hauteur inférieure à 3 m).

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

Ue 8 : zone d'activités industrielles, artisanales ou commerciales.

*Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activités ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

*Une distance d'au moins 4 m doit être respectée entre deux bâtiments non contigus.



ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

Ue 9 : zone d'activités industrielles, artisanales ou commerciales.

*L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne doit pas excéder 80 % de l'îlot de propriété.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Ue 10 : zone d'activités industrielles, artisanales ou commerciales.

*Néant.

Rappel : // est fait application des dispositions des articles R 111.14.2 et R 111.21 du code de l'urbanisme.

ARTICLE U 11 -ASPECT EXTERIEUR

Ue 11 : zone d'activités industrielles, artisanales ou commerciales.

* Néant.

Rappel: Il est fait application des dispositions des articles R 111.14.2 et R 111.21 du code de l'urbanisme.

ARTICLE U 12- STATIONNEMENT DES VEHICULES

Ue 12 : zone d'activités industrielles, artisanales ou commerciales.

*Le stationnement des véhicules {de service, du personnel et des visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques et des cinq premiers mètres de la marge de reculement.

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

Ue 13 : zone d'activités industrielles, artisanales ou commerciales.

*Les surfaces libres de toute occupation, et notamment les cinq premiers mètres de la marge de reculement, doivent recevoir un revêtement végétal ou des plantations d'arbres ou d'arbustes.

*Les installations nuisantes et les dépôts doivent être masqués par un écran de verdure.

ARTICLE U 14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

*Appliqué à la superficie d'un terrain, le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) fixe, sous réserve des autres règles du P.L.U. et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximale de plancher hors œuvre nette susceptible d'être utilisée, qui est calculée selon les régies fixées à l'article R 112-2 du code de l'urbanisme.

Ue 14: zone d'activités industrielles, artisanales ou commerciales.

*Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (C.O.S.).

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

-ZONES AU

Les zones à urbaniser : AU couvrent les secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans cette zone, le présent règlement définit les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par d'éventuelles orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Elles se divisent en :

Zones AU a : zones pavillonnaires

AU a1 : zone d'urbanisation ultérieure à court terme raccordée au réseau de tout à l'égout ou déterminée au schéma d'assainissement comme une zone à assainissement individuel autorisé sous réserve de l'avis du Président de la communauté de Communes FERCHER : (hameau de Champfrost)

AU a2 : zone d'urbanisation ultérieure à moyen terme dont l'assainissement collectif ou individuel est autorisé sous réserve de l'avis du Président de la communauté de Communes FERCHER et qui ne pourra être urbanisée qu'après l'urbanisation complète des zones AUa1

AU a3 : zone d'urbanisation ultérieure à long terme, dont les équipements d'infrastructure devront être réalisés et feront l'objet d'une modification au P.L.U..

Zones AU b : zones d'activités

AU b1 : zone d'urbanisation ultérieure (activités industrielles, artisanales ou commerciales) à court terme raccordée au réseau de tout à l'égout

AU b2 : zone d'urbanisation ultérieure dont l'assainissement individuel est autorisé sous réserve de l'avis du Président de la communauté de Communes FERCHER

AU b3 : zone d'urbanisation ultérieure à long terme, dont les équipements d'infrastructure devront être réalisés et feront l'objet d'une modification au P.L.U.,

Zone AU c : zone réservée au stationnement des gens du voyage

- ZONES AUa1 et AUa2

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES dans l'intégralité de la zone AUa

*Les campings et la pratique du camping de façon isolée

*Les parcs d'attractions permanents et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage, *Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles, les décharges, les dépôts de véhicules hors d'usage et les casses de véhicules et d'une manière générale toutes constructions ou dépôts d'objets apportant une nuisance, tant sur le point de vue esthétique que du bruit ou des odeurs.,

*Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec :

- les travaux de constructions autorisées
- les aménagements paysagers ou hydrauliques
- la réalisation d'aires de stationnement ou d'aménagement de voirie
- la création d'espace public

Dans les secteurs AU a1 et AU a2 :

*Les constructions nouvelles à usage d'activités industrielles.

*Les constructions réservées à l'activité agricole

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES dans l'intégralité de la zone AUa

- les constructions et les opérations d'aménagement sont admises sous condition :
 - qu'ils s'intègrent dans un projet architectural et paysager
 - qu'ils ne compromettent pas un aménagement rationnel de la zone et seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et si les équipements publics nécessaires à l'opération envisagée sont programmés
- les constructions à usage commercial d'une surface de moins de 300 m² de surface de vente, sont admises à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants
- les constructions liées aux activités de services ou artisanales sont autorisées à condition d'être compatibles avec la sécurité et la tranquillité des habitants et avec les équipements d'infrastructures qui doivent les desservir.

Dans les secteurs AU a1 et AU a2 :

**Les constructions sont admises à condition :*

- de présenter les caractéristiques d'une bonne intégration au milieu urbanisé environnant
- d'être compatibles avec la capacité des équipements de la commune (réseaux et équipements de superstructure).

- que la viabilité soit à la charge du pétitionnaire.

**Le changement d'affectation des bâtiments existants, à condition de ne pas porter atteinte à l'activité environnante.*

**Les installations classées hormis les carrières sont admises, quel que soit le régime (autorisation ou déclaration) auxquelles elles sont soumises, si les conditions de nuisances et les risques en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux sont compatibles avec le voisinage.*

**Dans les opérations d'aménagement les constructions individuelles à usage d'habitation liées à l'activité agricole ou au gardiennage des activités industrielles implantées dans la zone sont autorisés à condition qu'ils soient limités à un seul par îlot de propriété.*

ARTICLE AU 3 - VOIRIE ET ACCES

***Voirie :**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions ou installations qu'elles devront desservir.

Les voies en impasse peuvent être interdites.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de secours de faire demi-tour. Lorsque d'autres opérations sont possibles en continuité de l'opération projetée, les impasses devront être conçues de façon à permettre une liaison avec les voies de desserte des opérations futures.

Dans les secteurs AU a1 et AU a2 :

Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont la largeur carrossable ne peut être inférieure à 3,50 m.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir au minimum 8 m de plateforme et respecter les règles d'accessibilité tout handicap.

Toutefois, des voies ou des sections de voies ne présentant pas ces caractéristiques peuvent être autorisées à condition que leur largeur ne soit pas inférieure à 3,50 m, et qu'elles soient adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions ou installations qu'elles devront desservir.

***Accès :**

Dans les secteurs AU a1 ; AU a2:

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

L'accès de toute construction doit présenter une largeur de 3,50 m au moins.

**Dans le secteur signalé par des traits continus sur le plan de zonage le long de la R.N. 151. Un seul accès sera autorisé par le giratoire ou par des aménagements routiers spécifiques (giratoires, voies de dégagement, etc..)*

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

***Eau :**

Dans les secteurs AU a1 et AU a2 :

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes et cela après avis du Président de la Communauté de Communes FERCHER.

***Assainissement- Eaux usées :**

L'évacuation d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestiques, en particulier industrielle ou artisanale, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès du Président de la Communauté de Communes FERCHER ;

Dans le secteur AU a1:

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement après contrôle et avis du Président de la Communauté de Communes FERCHER

Dans le secteur AU a2 :

Les eaux usées peuvent être dirigées sur un dispositif individuel d'épuration et d'élimination après contrôle et accord du Président de la Communauté de Communes FERCHER et tant que les terrains ne seront pas raccordables au réseau public d'assainissement.

***Assainissement - Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain sont à la charge du pétitionnaire. Ils doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, ils doivent permettre le libre écoulement des eaux et, si nécessaire, la maîtrise des débits évacués de la propriété.

En l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (bâche à eau ou bassin de rétention) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ils devront permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Rappel de l'Article L 640 du Code Civil : « Tout particulier ne peut s'opposer au libre écoulement des eaux du fond supérieur vers le fond inférieur »

***Electricité - Télécommunication - Eclairage Public - Télédistribution :**

Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

Ils sont obligatoires dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées comportant une création de voirie.

***Déchets :**

Pour toute création de lotissements ou d'opérations groupées, il faut prévoir un emplacement commun pour les conteneurs de collecte des déchets

***Défense incendie :**

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans le secteur AU a1:

*Néant.

Dans le secteur AU a2 :

*Pour être constructible un terrain doit avoir des caractéristiques permettant la mise en place d'un dispositif individuel d'épuration et d'élimination des eaux usées,

ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

*La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Dans le secteur AU ai et AU a2 :

*Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'alignement.

Pour les constructions, les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

Toute construction doit être implantée avec un retrait d'un mètre minimum de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

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

Dans les secteurs AU a1 et AU a2 :

*Les constructions peuvent être implantées :

- En limite séparative, à condition que la hauteur maximale du bâtiment à construire ne soit pas supérieure à 6 m à l'égout du toit sur cette limite,
- En retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 m

*Dans le cas d'un mur pignon, la hauteur est calculée à l'égout du toit.

*Les bâtiments annexes peuvent être implantés :

- en limite séparative, à condition que la hauteur du bâtiment à construire ne soit pas supérieure à 3,50 m à l'égout du toit pour un toit à 2 pentes et à 4 m pour un toit à une pente ou au faîtage.
- en retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus

rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 m.

*Dans le cas d'un mur pignon, la hauteur est calculée à l'égout du toit.

*Piscines : Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant une marge d'isolement de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

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

*Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activités ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Dans les secteurs AU a1 et AU a2 :

* La distance entre deux bâtiments non contigus ne doit pas être inférieure à 3 mètres

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs AU a1 et AU a2

*néant

ARTICLE AU10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs AU a1 et AU a2 :

*La hauteur des constructions, mesurée à partir du niveau naturel du sol, est limitée

- pour les constructions à usage d'habitations à 6 m à l'égout du toit
- pour les constructions de bâtiments collectifs à 8 m à l'égout du toit

*Sur les terrains en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol des bâtiments à édifier.

*Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées pour les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques s'imposent.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans les secteurs AU a1 et AU a2 :

*L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

*Lorsque sa partie visible est supérieure à 0,60 m au-dessus du niveau du sol naturel, le sous-sol doit être traité comme le reste de l'habitation (enduit, teinte, proportion des ouvertures).

*Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants ou plus réalisées en ardoises ou en tuiles vieillies ou en matériaux de même aspect, avec une inclinaison minimale de 70 % (35°).

Les panneaux solaires sont autorisés.

*Les constructions annexes doivent présenter une unité d'aspect (matériaux, enduits et toitures) avec les constructions principales, ou si elles sont en bois devront s'intégrer dans l'environnement. Les pignons des constructions annexes en limite séparative devront avoir une unité d'aspect sur le fonds voisin.

Toutefois les constructions annexes $\leq 20 \text{ m}^2$ (type abri de jardin) devront présenter une unité d'aspect, couleur de la toiture identique à la construction principale.

*Les clôtures et portails doivent être de forme simples et s'intégrer à l'environnement La hauteur sur voirie ne doit pas dépasser 1,50 m. Elles peuvent être doublées d'une haie vive conformément à l'Article 671 du Code Civil.

Les clôtures sur voirie doivent être à claire-voie et leur soubassement ne doit pas dépasser

0.60m de hauteur

Les clôtures en limites séparatives ne doivent pas dépasser 2 m de hauteur et peuvent être constituées de :

- murs,
- grillages

Dans leur partie visible les clôtures devront être traitées (enduit et teinte) comme le reste de l'habitation. Les clôtures édifiées en limite séparative devront être traitées sur leurs deux faces, Sont interdits sur voirie et en limites séparatives : les panneaux préfabriqués, en béton ou en plastique, pleins ou ajourés et les éléments et matériaux hétéroclites.

Article 671 du Code Civil : « 11 n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants : 2 mètres de la ligne séparative de 2 héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse 2 mètres et à la distance de 50 cm pour les autres plantations... »

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dans les secteurs AU a1 et AU a2 :

*Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques conformément à l'Article L 431 alinéa 6 du Code de l'urbanisme.

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

Dans les secteurs AU a1 et AU a2 :

*Les arbres existants doivent être maintenus ou, en cas d'impossibilité, remplacés en nombre équivalent.

*Dans Ses lotissements et opérations groupées autorisées comportant un minimum de 10 lots ou logements, 10% au moins de la superficie totale du terrain doivent être traitées en espaces collectifs d'agrément.

* Espaces boisés classés : les terrains indiqués au document graphique sont espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'Article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'Article L 311-1 du Code Forestier.

ARTICLE AU 14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

*Appliqué à la superficie d'un terrain, le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) fixe, sous réserve des autres règles et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximale de plancher hors œuvre nette susceptible d'être utilisée, qui est calculée selon les règles fixées à l'article R111.2 du code de l'urbanisme.

Dans le secteur AU a1 et AU a2:

*Le COS. est de **0,40**.

Il n'est pas applicable:

- aux constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers.
- aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.
- aux équipements d'infrastructures.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

- ZONE AUb

Zones AU b : zones d'activités

AUb1 : zone d'urbanisation ultérieure (activités industrielles, artisanales ou commerciales) à court terme raccordée au réseau de tout à l'égout.

AUb2 : zone d'urbanisation ultérieure (activités industrielles, artisanales ou commerciales) à moyen terme dont l'assainissement individuel est autorisé sous réserve de l'avis du Président de la Communauté de Communes FERCHER

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES dans l'intégralité de la zone AUb

*Les campings et la pratique du camping de façon isolée

*Les parcs d'attractions permanents et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage,

*Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles, les décharges, les dépôts de véhicules hors d'usage et les casses de véhicules et d'une manière générale toutes constructions ou dépôts d'objets apportant une nuisance, tant sur le point de vue esthétique que du bruit ou des odeurs.,

*Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec :

- les travaux de constructions autorisées
- les aménagements paysagers ou hydrauliques
- la réalisation d'aires de stationnement ou d'aménagement de voirie
- la création d'espace public

*Les carrières

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES dans l'intégralité de la zone AUb

Dans le secteur AU b:

*Les constructions à usage d'habitation et d'équipements collectifs nécessaires aux établissements admis dans la zone à condition qu'elles soient intégrées aux bâtiments principaux et destinés au gardiennage ou à la direction des établissements implantés dans la zone

*Les constructions de toute nature et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire,

*Les constructions et installations à usage d'activités sont admises à condition :

-de s'inscrire dans un plan d'aménagement de la zone.

-d'être compatibles avec les équipements d'infrastructure qui doivent les desservir.

**Les installations classées hormis les carrières sont admises à condition que la localisation envisagée permette de maintenir les zones urbanisées et les zones d'urbanisation future à l'écart des nuisances.*

**Les dépôts des véhicules désaffectés et de matériaux divers sont admis à condition d'être masqués à la vue.*

***Prescriptions sur le bruit ;** La circulaire du 25 Avril 2003, relative à l'application de la réglementation acoustique des bâtiments autre que l'habitation, préconise, lors de la conception du bâtiment, d'éloigner les locaux, zones ou équipements bruyants des endroits sensibles. L'article 6 de la loi H" 92-1444 du 31 Décembre 1992, codifié au Code de l'Environnement à l'Article 571-6, précise " (...) les activités bruyantes, exercées dans les entreprises, les établissements, centres d'activités ou installations publiques ou privées établis à titre permanent ou temporaire et ne figurant pas à la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement, peuvent être soumises à des prescriptions générales (...)". Celles-ci précisent "les mesures de prévention, d'aménagement ou d'isolation phonique applicables aux activités, les conditions d'éloignement ces activités des habitations (...)".

ARTICLE AU 3 - VOIRIE ET ACCES

***Voirie :**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions ou installations qu'elles devront desservir.

Les voies en impasse peuvent être interdites.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de secours de faire demi-tour. Lorsque d'autres opérations sont possibles en continuité de l'opération projetée, les impasses devront être conçues de façon à permettre une liaison avec les voies de desserte des opérations futures.

Dans le secteur AU b :

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir au minimum 10 m de plateforme et respecter les règles d'accessibilité tout handicap.

***Accès :**

Dans le secteur AU b:

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

L'accès de toute construction doit présenter une largeur de 3,50 m au moins.

*Dans le secteur signalé par des traits continus sur le plan de zonage le long de la R.N. 151 un seul accès sera autorisé par le giratoire ou par des aménagements routiers spécifiques (giratoires, voies de dégagement, etc..)

ARTICLE AU 4- DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

Eau :

Dans le secteur AU b :

Toute construction ou installation qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution.

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes et cela après avis du Président de la Communauté de Communes FERCHER.

***Assainissement - Eaux usées :**

L'évacuation d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Dans le secteur AU b :

Les installations ne sont autorisées que si elles sont raccordées sur un système de traitement et d'évacuation des effluents industriels sous réserve de l'accord du Président de la Communauté de Communes FERCHER

***Assainissement - Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain sont à la charge du pétitionnaire. Ils doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, ils doivent permettre le libre écoulement des eaux et leur traitement, et, si nécessaire, la maîtrise des débits évacués de la propriété (bâche à eau ou bassin de rétention) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ils devront permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Rappel de l'Article L 640 du Code Civil : « Tout particulier ne peut s'opposer au libre écoulement des eaux du fond supérieur sur le fond inférieur ».

***Electricité - Télécommunication • Eclairage public. Télédistribution :**

Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

Ils sont obligatoires dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées comportant une création de voirie.

***Défense incendie**

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans le secteur AU b:

*Les dépôts de matériaux, véhicules et autres devront être masqués par des plantations.

ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

*La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Dans le secteur AU b :

*Sauf s'il s'agit de postes de garde, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 m de l'alignement à l'exception des parcelles de moins de 1500 m² où la distance minimale pourra être de 5 mètres.

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**Dans le secteur AUb:**

*Les constructions et installations de toute nature doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 5 m.

Dans le cas où une implantation à distance moindre peut être envisagée dans le cadre d'une adaptation mineure, l'autorisation peut être subordonnée à la réalisation d'un mur coupe-feu.

*Les postes de transformation et locaux techniques de télécommunication peuvent être implantés en limites séparatives.

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

*Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activités ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Dans le secteur AU b :

- La distance entre deux bâtiments non contigus ne doit pas être inférieure à 4 mètres

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL**Dans le secteur AU b :**

*L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne doit excéder 80 % de l'îlot de propriété.

ARTICLE AU10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**Dans te secteur AU b :**

*Néant.

Rappel : Il est fait application des dispositions des articles R 111.14.2 et R 111.21 du code de l'urbanisme.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans le secteur AU b:

*Néant.

Rappel : Il est fait application des dispositions des articles R 111.14.2 et R 111.21 du code de l'urbanisme.

ARTICLE AU 12-STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dans le secteur AU b :

*Le stationnement des véhicules (de service, du personnel et des visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques et des cinq premiers mètres de la marge de reculement.

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

Dans le secteur AU b:

*Les surfaces libres de toute occupation, et notamment les cinq premiers mètres de la marge de reculement, doivent recevoir un revêtement végétal ou des plantations d'arbres ou d'arbustes.

*Les installations nuisantes et les dépôts doivent être masqués par un écran de verdure.

*Dans l'espace boisé, seul l'abattage des arbres dans les espaces boisés ne sera autorisé que pour la construction et la réalisation de voirie.

ARTICLE AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

*Appliqué à la superficie d'un terrain, le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) fixe, sous réserve des autres règles du P.L.U. et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximale de plancher hors œuvre nette susceptible d'être utilisée, qui est calculée selon les règles fixées à l'article R 111.2 du code de l'urbanisme.

Dans le secteur AU b:

*Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (C.O.S.).

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

<u>-ZONEAUc</u>

Les zones à urbaniser : AU couvrent les secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Zone AU c : zone réservée au stationnement des gens du voyage

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

*Toutes les constructions qui ne sont pas liées à l'équipement des aires d'accueil des gens du voyage sont interdites.

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CERTAINES CONDITIONS

*Les équipements d'infrastructure sont autorisés à condition qu'ils soient liés à l'aménagement de la zone

ARTICLE AU 3 - VOIRIE ET ACCES

***Voirie :**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions ou installations qu'elles devront desservir.

Les voies en impasse peuvent être interdites.

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

***Accès :**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

L'accès de toute construction doit présenter une largeur de 3,50 m au moins.

ARTICLE AU 4- DESSERTER PAR LES RESEAUX

Eau:

Toute construction ou installation qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution.

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes et cela après avis du Président de la Communauté de Communes FERCHER.

***Assainissement - Eaux usées :**

L'évacuation d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestiques, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès du Président de la Communauté de Communes FERCHER;

***Assainissement - Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain sont à la charge du pétitionnaire. Ils doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, ils doivent permettre le libre écoulement des eaux et, si nécessaire, la maîtrise des débits évacués de la propriété.

***Électricité et télécommunication :**

Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

Ils sont obligatoires dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées comportant une création de voirie.

***Défense incendie**

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

*Néant.

ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

*La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

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

*Les constructions et installations de toute nature doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 5 m. Dans le cas où une implantation à distance moindre peut être envisagée dans le cadre d'une adaptation mineure, l'autorisation peut être subordonnée à la réalisation d'un mur coupe-feu.

*Les postes de transformation et locaux techniques de télécommunication peuvent être implantés en limites séparatives.

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

*Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activités ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE AU 9- EMPRISE AU SOL

*Néant

ARTICLE AU10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

*Néant.

Rappel : Il est fait application des dispositions des articles R 111.14.2 et R 111.21 du code de l'urbanisme.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans le secteur AU c :

*Néant.

Rappel : Il est fait application des dispositions des articles R 111.14.2 et R 111.21 du code de l'urbanisme.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

*Les arbres existants doivent être maintenus ou, en cas d'impossibilité, remplacés en nombre équivalent.

ARTICLE AU 14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

*Appliqué à la superficie d'un terrain, le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) fixe, sous réserve des autres régies du P.O.S. et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximale de plancher hors œuvre nette susceptible d'être utilisée, qui est calculée selon les règles fixées à l'article R 111.2 du code de l'urbanisme.

*Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (C.O.S.).

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

-ZONE A

La zone A est une zone réservée à l'activité agricole et aux équipements publics d'intérêt collectif.

Une ferme isolée figure au plan de zonage sous forme de pastille grisée avec la lettre **A** numérotée **Ax**

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

*Toutes les constructions qui ne sont pas liées à l'activité agricole et aux équipements publics et d'intérêt collectif.

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

*Les affouillements et exhaussement des sols sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole

*Les installations classées liées à l'activité agricole sont admises dans la zone, à condition que les nuisances et les risques en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, soient compatibles avec le voisinage.

*Le changement de destination des locaux dans les bâtiments pastillés **de Ax** dès lors que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole.

ARTICLE A 3 - VOIRIE ET ACCES

***Voirie :**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions ou installations qu'elles devront desservir.

***Accès :**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le long de la R.N. 151, les accès sont limités à un seul par îlot de propriété. Ils sont interdits pour les terrains desservis par une autre voie.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

***Eau:**

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable présentant les caractéristiques suffisantes et cela après avis du Président de la Communauté de Communes FERCHER. En l'absence de réseau public, ou si ses caractéristiques sont insuffisantes, l'alimentation peut, sauf pour les bâtiments à usage d'habitation ou les équipements recevant du public, être réalisé par captage, forage ou puits, conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les constructions d'habitation (à usage unifamiliale) en l'absence de réseau public, une déclaration doit être faite auprès du préfet (Article R 1321.6 et R 1321.14 du code de la Santé Publique).

***Assainissement- Eaux usées :**

Les eaux usées doivent être dirigées sur un dispositif individuel d'épuration et d'élimination après contrôle et accord du Président de la Communauté de Communes FERCHER. L'évacuation d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

***Assainissement - Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain sont à la charge du pétitionnaire. Ils doivent permettre le libre écoulement des eaux et, si nécessaire, la maîtrise des débits évacués de la propriété.

***Electricité et télécommunication :**

Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

***Défense incendie :**

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

*Les terrains doivent avoir, le cas échéant, des caractéristiques permettant la mise en place d'un dispositif individuel d'épuration et d'élimination des eaux usées soumis à l'avis et à l'accord du Président de la Communauté de Communes FERCHER

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

*Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'alignement. *Toutefois, l'implantation à une distance moindre peut être autorisée dans le cas d'agrandissement de constructions existant antérieurement à la date d'approbation de la révision du PLU.*

*La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

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

*Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes peuvent être implantées :
-en limite séparative, à condition que la hauteur maximale du bâtiment à construire ne soit pas supérieure à 6 m à l'égout du toit sur cette limite.
-en retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 m.

Toutefois, l'implantation à une distance moindre peut être autorisée dans le cas d'agrandissement des constructions existant antérieurement à la date d'approbation de la révision du P.L.U.

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

*Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activités ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux constructions non contiguës.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

*Néant.

ARTICLE A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

*Néant.

Rappel : Il est fait application des dispositions des articles R 111.14.2 et R 111.21 du code de l'urbanisme,

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR

*L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

*Lorsque sa partie visible est supérieure à 0,60 m au-dessus du niveau du sol naturel, le sous-sol doit être traité comme le reste de l'habitation (enduit, teinte et proportion des ouvertures).

*Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent être à deux versants ou plus et réalisées en ardoises ou en tuiles vieillies ou en matériaux de même aspect, avec une inclinaison minimale de 70% (35°).

*Les constructions annexes doivent présenter une unité d'aspect (enduit et toiture) avec les constructions principales, ou si elles sont en bois elles devront s'intégrer dans l'environnement. Les pignons des constructions annexes en limite séparative devront avoir une unité d'aspect sur le fonds voisin.

*Les clôtures et portails doivent être de forme simple et s'intégrer à l'environnement. La hauteur des clôtures sur voirie ou en limite séparative ne doit pas dépasser 2.00 m. Elles peuvent être doublées d'une haie vive conformément à l'Article 671 du Code Civil. Les clôtures sur voirie peuvent être constituées de

- murs
- murs bahuts surmontés de grilles simples ou d'éléments en bois, ou tout dispositif ajouré

- grillages,

Les clôtures en limites séparatives peuvent être constituées de :

- murs,
- grillages

Dans leur partie visible les clôtures devront être traitées (enduit et teinte) comme le reste de l'habitation. Les clôtures édifiées en limite séparative devront être traitées sur leurs deux faces.

Article 671 du Code Civil : « Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants : 2 mètres de la ligne séparative de 2 héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse 2 mètres et à la distance de 50 cm pour les autres plantations... »

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

*Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE A14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

*Appliqué à la superficie d'un terrain, le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) fixe, sous réserve des autres règles du P.O.S. et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximale de plancher hors œuvre nette susceptible d'être utilisée, qui est calculée selon les règles fixées à l'article R 111.2 du code de l'urbanisme.

*Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (C.O.S.).

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

-ZONEN

La zone N est une zone à protéger en raison de l'existence de risques d'inondations ou de la qualité des sites, des milieux naturels et forestiers et des paysages. Elle constitue également une zone tampon entre les secteurs bâtis et une zone d'activités. Elle est divisée en plusieurs secteurs :

N : zone naturelle

Mal : zone inondable A1,

Na2 : zone inondable A2,

Nb : zone inondable B,

Nd : zone des carrières

Nh : zone d'habitat isolé de Nh1 à Nh8

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Zone N

*Les constructions et installations de toute nature sont interdites

Zones Na1-Na2-Nb

Rappel du règlement du P.P.R.I. et des dispositions applicables dans ces trois zones :

ZONENa1 du P.L.U

Article A1.1 : Mesures d'interdiction

Tous les travaux, constructions, ouvrages, dépôts de matériaux de toute nature, installations, exploitations des terrains sont interdits, à l'exception de ceux admis aux articles A1.2 et A1.3 ci-dessous

Article A1.2 : Prescriptions applicables aux biens et activités existants à la date d'approbation du présent document

A1.2.1 : sont admis :

a) les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations légalement implantées antérieurement à la publication de l'arrêté préfectoral d'approbation du présent plan de prévention des risques.

Ces travaux concernent notamment les aménagements internes, les traitements et modifications de façades, la réfection des toitures.

b) la surélévation d'une construction existante à usage d'habitation légalement implantée antérieurement à la publication de l'arrêté préfectoral d'approbation du présent plan de prévention des risques est également admise, sous réserve de ne pas créer un logement supplémentaire.

c) pour les constructions existantes, légalement implantées antérieurement à la publication de l'arrêté préfectoral d'approbation du présent plan de prévention des risques, une extension réalisée en une ou plusieurs fois, dans la limite des plafonds suivants :

- 25 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes. Cette extension ne doit pas avoir pour effet d'augmenter le nombre initial de logements.
- 30 % d'augmentation de leur emprise au sol pour les autres bâtiments à usages d'activités industrielles, agricoles, artisanales, commerciales ou de services n'ayant pas vocation à l'hébergement et sous réserve de la mise en œuvre immédiate des prescriptions de l'article A12.2.

L'emprise au soi à prendre en compte pour l'application de cette règle est celle existante à la publication de l'arrêté préfectoral d'approbation du présent pian de prévention des risques.

d) la reconstruction après sinistre, autre que inondation, d'un bâtiment légalement implanté antérieurement à la publication de l'arrêté préfectoral d'approbation du présent pian de prévention des risques, avec une emprise au sol n'excédant pas celle du bâtiment préexistant majorée dans les limites fixées à l'alinéa c) précédent.

Les bâtiments à usage d'habitation reconstruits après sinistre doivent comporter le niveau de plancher de rez-de-chaussée à 0.20 m au moins au-dessus des plus hautes eaux connues. Ils ne doivent pas comporter de sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel.

e) le changement de destination d'une habitation ou d'un bâtiment existant régulièrement autorisé en bâtiment destiné à une utilisation du sol admise dans le secteur et citée à l'article A. 1.3 ci- après

f) le changement de destination des constructions maçonnées existantes, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial légalement implantées antérieurement à la publication de l'arrêté préfectoral d'approbation du présent plan de prévention des risques, en vue de les transformer en habitation, sous réserve :

- De ne pas créer plus d'un logement supplémentaire par îlot de propriété.
- De créer un étage habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, aisément accessible de l'intérieur et doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation.

g) l'aménagement et la modernisation des installations et équipements correspondant aux utilisations admises à l'article Ai 3 ci-dessous.

A1.2.2 : Mesures de prévention obligatoires

Les mesures suivantes doivent être mises en œuvre par les propriétaires, exploitants ou utilisateurs, dans un délai de 5 ans suivant l'approbation du P.P.R.

Le stockage de produits dangereux ou polluants, lorsqu'il est nécessaire aux activités autorisées ou à celles existant dans la zone à la date d'approbation du P.P.R., doit être réalisé :

- Soit dans des récipients Manches, enterrés et ancrés ; l'ancrage devra être calculé de façon à résister à la pression hydrostatique correspondant aux plus hautes eaux connues ;
- Soit dans des récipients étanches, suffisamment lestés ou arrimés au sol par des fixations résistant à la crue ;
- Soit dans des récipients étanches, situés au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.

Dans tous les cas, les orifices de remplissage doivent être étanches et les débouchés de tuyaux d'évents placés au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.

Article A1.3 : Projets admis et prescriptions particulières

Les constructions et installations nouvelles admises ci-dessous doivent être aptes à résister structurellement aux remontées de nappe et à une inondation dont le niveau serait égal aux plus hautes eaux connues.

A1.3.1 : Constructions et installations admises :

a) Les bâtiments d'exploitation et les installations directement liés et nécessaires aux activités agricoles, dans le voisinage immédiat d'une exploitation existante et sous réserve si besoin est, de la mise en œuvre sans délai des prescriptions de l'article A1-2-2.

b) Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'activité agricole de la zone.

Elles doivent comporter le premier niveau de plancher à 0,20 m au moins au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues. Elles ne doivent pas comporter de sous-sol creusé sous le niveau du terrain naturel.

c) A l'intérieur des terrains de camping et de caravanage et des aires d'accueil des gens du voyage légalement implantés (on entend par légalement implantés, les constructions ayant fait l'objet d'une autorisation administrative, ou édifiées antérieurement à l'institution de l'autorisation administrative), la construction de sanitaires et de locaux communs.

d) Les constructions et installations indispensables au fonctionnement des activités de loisirs nautiques et de navigation, à l'exclusion de tout hébergement autre que le gardiennage.

e) Les équipements sportifs, de loisirs ou de tourisme (à l'exclusion des hôtels, restaurants et entreprises artisanales ou commerciales) non susceptibles d'accueillir des personnes de façon permanente sauf gardiennage.

f) Lorsqu'il est indispensable à la surveillance et au fonctionnement des installations visées aux alinéas a) et e) ci-dessus, le logement du gardien.

g) Les piscines non couvertes et sans exhaussement par rapport au terrain naturel.

h) Les structures provisoires (tentes, parquets, structures flottables, etc..) dans la mesure où elles sont démontables, ainsi que les structures mobiles (piscines à superstructure mobile, etc...) qui ne sont pas susceptibles de créer un barrage en cas de crue.

i) Les abris de jardin d'une superficie inférieure ou égale à 10 m²,

j) Les constructions de faible emprise nécessaires à l'observation du milieu naturel.

k) Les abris ouverts strictement nécessaires aux animaux vivant de façon continue dans tes parcs et enclos.

l) Les abris nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation.

m) Les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des services publics (station d'épuration, postes de refoulement, station de captage d'eau potable, etc..) ou des réseaux d'intérêt public (pylônes, postes de transformation, etc.), leurs équipements et les remblaiements indispensables à condition :

- Que leurs fonctions rendent impossible toute solution d'implantation en dehors des zones inondables ;*
- Que le parti retenu, parmi les différentes solutions techniques envisageables, assure le meilleur équilibre entre tes en/eux de sécurité publique, hydrauliques, économiques et environnementaux ;*

- Que toutes tes mesures soient prises pour ne pas aggraver les risques et les effets des crues, diminuer la vulnérabilité des équipements et limiter les risques de pollution,

n) Les clôtures d'une hauteur maximum de 1 mètre 80 entièrement ajourées. Cette règle s'applique également aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés.

o) Les installations liées à l'exploitation du sous sol à condition d'être conçues et implantées de telle sorte que leur impact soit le plus faible possible sur l'écoulement des eaux

A1.3.2 : Ouvrages et travaux admis :

a) Les travaux d'infrastructures publiques, leurs équipements et les remblaiements indispensables, sous les mêmes conditions que celles figurants à l'alinéa A1-3-1. m) ci-avant.

b) Les remblais et endiguements justifiés par la protection de lieux déjà fortement urbanisés.

c) Les plans d'eau et affouillements du sol, à condition que les déblais soient évacués hors zones inondables.

d) Les aménagements divers, espaces verts, aménagements de terrains de plein air, de sports ou loisirs, aires de stationnement, réseaux aériens ou enterrés, non susceptibles d'avoir un effet direct ou indirect sur la préservation des champs d'expansion des crues, le libre écoulement des eaux et la sécurité des personnes et des biens.

e) Le remblaiement des plans d'eau artificiels, sans dépasser le niveau du terrain naturel des berges.

A1.3.3 : Exploitation des sols admise :

Tous les modes d'exploitation des terrains (cultures, pacages, haies, plantations) sans prescriptions particulières.

Les carrières (renouvellement et extension) sont autorisées sous réserve que les cordons de découverte soient implantés en fonction de l'écoulement des eaux et que l'emprise des stocks n'excède pas 30% de la superficie du terrain.

A1.4 : Recommandations :

a) Toute opportunité pour réduire le nombre et la vulnérabilité des constructions déjà exposées devra être saisie, en recherchant des solutions pour assurer l'expansion des crues et la sécurité des personnes et des biens.

b) L'organisation des espaces bâtis ou aménagés ne doit pas contribuer à entraver l'expansion de la crue.

c) Pour toute réalisation nouvelle ou aménagement, des dispositions de construction devront être prises par le maître d'ouvrage ou le constructeur pour :

- Faciliter l'éventuelle évacuation des habitants.
- Limiter les risques de pollution,
- Limiter les dégradations par tes eaux (par exemple : utilisation de matériaux non sensibles à l'eau, dispositifs d'étanchéité ou de vidange appropriés, réseaux techniques au-dessus de la cote des plus hautes eaux et/ou dispositifs de coupure, etc..)

ZONE Na2 du P.L.U**Article A2.1 : Mesures d'interdiction**

Tous tes travaux, constructions, ouvrages, dépôts de matériaux de toute nature, installations, exploitations des terrains sont interdits, à l'exception de ceux admis aux articles A2.2 et A2.3 ci-dessous.

Article A2.2 : Prescriptions applicables aux biens et activités existant à la date d'approbation du présent document**A2.2.1 : Sont admis :**

a) les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations légalement implantées antérieurement à la publication de l'arrêté préfectoral d'approbation du présent plan de prévention des risques. Ces travaux concernent notamment les aménagements internes, les traitements et modifications de façades, la réfection des toitures.

b) la surélévation d'une construction existante à usage d'habitation légalement implantée antérieurement à la publication de l'arrêté préfectoral d'approbation du présent plan de prévention des risques, sous réserve de ne pas créer un logement supplémentaire et que le niveau habitable se situe au-dessus des plus hautes eaux connues. Ce dernier niveau devra être accessible de l'intérieure de l'extérieur afin de permettre une évacuation aisée des occupants en cas d'inondation.

c) pour les constructions existantes, légalement implantées antérieurement à la publication de l'arrêté préfectoral d'approbation du présent plan de prévention des risques, une extension réalisée en une ou plusieurs fois, dans la limite des plafonds suivants :

- 20 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes. Cette extension ne doit pas avoir pour effet d'augmenter le nombre initial de logements.
- 20 % d'augmentation de leur emprise au sol pour les autres bâtiments à usages d'activités industrielles, agricoles, artisanales, commerciales ou de services n'ayant pas vocation à l'hébergement et sous réserve de la mise en œuvre immédiate des prescriptions de l'article A2.2.2.

L'emprise au sol à prendre en compte pour l'application de cette règle est celle existante à la publication de l'arrêté préfectoral d'approbation du présent plan de prévention des risques

d) la reconstruction après sinistre autre que inondation d'un bâtiment légalement implanté antérieurement à la publication de l'arrêté préfectoral d'approbation du présent plan de prévention des risques avec une emprise au sol n'excédant pas celle du bâtiment préexistant majorée dans les limites fixées à l'alinéa c) précédent.

e) les bâtiments à usage d'habitation reconstruits après sinistre doivent avoir leur cote de plancher bas du rez-de-chaussée à 0.20 m au moins au-dessus des plus hautes eaux connues. Ils ne doivent pas comporter de sous sols creusés sous le niveau du terrain naturel.

F) l'aménagement et la modernisation des installations et équipements correspondants aux utilisations admises à l'article A2..3

A2.2.2 : Mesures de prévention obligatoires

Les mesures suivantes doivent être mises en œuvre par les propriétaires, exploitants ou utilisateurs, dans un délai de 5 ans suivant l'approbation du P. P.R.

Le stockage de produits dangereux ou polluants, lorsqu'il est nécessaire aux activités autorisées ou à celles existant dans la zone à la date d'approbation du PP. R doit être réalisé :

- Soit dans des récipients étanches, enterrés et ancrés : l'ancrage devra être calculé de façon à résister à la pression hydrostatique correspondant aux plus hautes eaux connues.

- *Soit dans des récipients étanches, suffisamment lestés ou arrimés au sol par des fixations résistant à la crue.*
- *Soit dans des récipients étanches, situés au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.*

Dans tous les cas, les orifices de remplissage doivent être Manches et les débouchés de tuyaux d'évents doivent être placés au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.

Le stockage des autres produits, quelle que soit leur nature, doit être réalisé de façon à ce qu'en cas de crue leur ancrage soit calculé pour résister à la vitesse du courant et la pression hydrostatique correspondant aux plus hautes eaux connues.

Article A2.3 : Projets admis et prescriptions particulières

Les constructions et installations nouvelles admises ci-dessous doivent être aptes à résister structurellement aux remontées de nappe et à une inondation dont le niveau serait égal aux plus hautes eaux connues.

A2.3.1 : Constructions et installations admises :

a) à l'intérieur des terrains de camping et de caravanage et des aires d'accueil des gens du voyage légalement Implantés, la construction de sanitaires et de locaux communs.

b) les constructions et installations indispensables au fonctionnement des activités de loisirs nautiques et de navigation, à l'exclusion de tout hébergement autre que le gardiennage.

c) Les équipements sportifs, de loisirs ou de tourisme (à l'exclusion des hôtels, restaurants et entreprises artisanales ou commerciales) non susceptibles d'accueillir des personnes de façon permanente sauf gardiennage.

d) lorsqu'il est indispensable à la surveillance et au fonctionnement des installations visées aux alinéas b) et c) ci-dessus, le logement du gardien.

Dans ce cas, le logement doit comporter le niveau bas du rez-de-chaussée à 0.20 m au moins au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues. Il ne doit pas comporter de sous-sol creusé sous le niveau du terrain naturel.

e) les structures provisoires (tentes, parkings, structures flottables, etc..) dans la mesure où elles sont démontables, ainsi que les structures mobiles (piscines à superstructure mobiles, etc..) qui ne sont pas susceptibles de créer un barrage en cas de crue.

f) les abris de jardin d'une superficie inférieure ou égale à 6 m².

g) les constructions de faible emprise nécessaires à l'observation du milieu naturel.

h) les abris ouverts strictement nécessaires aux animaux vivant de façon continue dans les parcs et enclos.

i) les abris nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation.

j) les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des services publics (stations d'épuration, postes de refoulement, station de captage d'eau potable, etc) ou des réseaux d'intérêt public (pylônes, postes de transformation, etc), leurs équipements et les remblaiements indispensables à condition :

- *Que leurs fonctions rendent impossible toute solution d'implantation en dehors des zones inondables ou, à défaut, dans un secteur d'aléa inférieur.*

- Que le parti retenu, parmi les différentes solutions techniques envisageables, assure le meilleur équilibre entre les enjeux de sécurité publique, hydrauliques, économiques et environnementaux.
- Que les mesures soient prises pour ne pas aggraver les risques et les effets des crues, diminuer la vulnérabilité des équipements et limiter les risques de pollution.

k) les clôtures entièrement ajourées d'une hauteur maximum de 1 mètre 80. Cette règle s'applique également aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés,

l) les installations liées à l'exploitation des sous sol à condition d'être conçues et implantées de telle sorte que leur impact soit le plus faible possible sur l'écoulement des eaux.

A2.3.2 : Ouvrages et travaux admis :

a) les travaux d'infrastructures publiques équipements et les remblaiements indispensables, sous les mêmes conditions que celles figurant à l'alinéa AZ3.1.j) ci-dessus,

b) les remblais et endiguements justifiés par la protection de lieux déjà fortement urbanisés.

c) les plans d'eau et affouillements du sol, à condition que les déblais soient évacués hors zones inondables.

d) les aménagements de terrains de plein air, de sports ou loisirs, réseaux aériens ou enterrés, non susceptibles d'avoir un effet direct ou indirect sur la préservation des champs d'expansion des crues, le libre écoulement des eaux et la sécurité des personnes et des biens.

e) le remblaiement de plans d'eau artificiels, sans dépasser le niveau de terrain nature! Des berges.

AZ3.3 : Exploitation des sols admise :

a) les pacages et cultures sans prescription particulière. Les vergers et les haies à condition d'être orientés selon l'écoulement des eaux.

b) les plantations d'arbres, à condition que ceux-ci soient espacés d'au moins 7 mètres et régulièrement élagués au-dessous du niveau des plus hautes eaux connues.

A2.4 : Recommandations.

a) Toute opportunité pour réduire le nombre et la vulnérabilité des constructions déjà exposées devra être saisie, en recherchant des solutions pour assurer l'expansion des crues et la sécurité des personnes et des biens.

b) L'organisation des espaces bâtis ou aménagés ne doit pas contribuer à entraver l'expansion de la crue.

c) Pour toute réalisation nouvelle ou aménagement, des dispositions de construction devront être prises par le maître d'ouvrage ou le constructeur pour :

- Faciliter l'éventuelle évacuation des habitants.
- Limiter les risques de pollution,
- Limiter les dégradations par les eaux (par exemple : utilisation de matériaux non sensibles à l'eau, dispositifs d'étanchéité ou de vidange appropriés, réseaux techniques au-dessus de la cote des plus hautes eaux et/ou dispositifs de coupure, etc.)

Zone Nb du P.LU**Article B.1 : disposition générales**

Les constructions, installations, ouvrages, travaux et l'exploitation des terrains sont admis sous réserve des interdictions énoncées à l'article B.2, des mesures de prévention citées à l'article B.3 et des prescriptions particulières Fixées à l'article 6.3 et B.4.

Article B.2 : Mesures d'interdiction

Sont interdits :

a) l'implantation d'équipements et de bâtiments nouveaux :

- A usage scolaire,
- Hébergeant des populations vulnérables ou à mobilité réduite tels que hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, centres de postcure, etc..
- A vocation de sécurité tels que centres de secours, casernes regroupant les forces de l'ordre, centre pénitentiaire, etc..

b) les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux déjà fortement urbanisés ou Indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique.

c) les activités nouvelles de fabrication de produits dangereux ou polluants.

d) les activités nouvelles de carrières et leurs extensions.

e) les sous-sols situés sous le niveau du terrain naturel.

Article B.3 : Prescriptions applicables aux biens et activités existants à la date d'approbation du présent document**B.3.1 : Dispositions applicables aux constructions à usage d'habitation :**

a) la surélévation des constructions à usages d'habitation, légalement implantées antérieurement à la publication de l'arrêté préfectoral d'approbation du présent plan de prévention des risques, doit avoir pour effet d'améliorer les conditions de sécurité des occupants par la création d'un niveau habitable à 0.20 m au moins au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.

b) l'extension horizontale des constructions à usage d'habitation, légalement implantées antérieurement à la publication de l'arrêté préfectoral d'approbation du présent plan de prévention des risques, dépendances et annexes comprises accolées ou non, réalisable en une ou plusieurs fois, est admise dans la limite la plus favorable entre les deux conditions suivantes :

- L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation par rapport à la superficie d'un îlot de propriété doit être la plus réduite possible et au plus égale à 30 % de la surface du terrain, dépendances et annexes comprises, accolées ou non.
- L'extension de l'emprise au sol existante jusqu'à la limite de 25 m¹.

c) la reconstruction des bâtiments à usage d'habitation, sinistrés, légalement implantés antérieurement à la publication de l'arrêté préfectoral d'approbation du présent plan de prévention des risques est admise dans leur emprise préexistante.

Le rez-de-chaussée des bâtiments à usage d'habitation, reconstruits après sinistre doit être situé à 0.20 m au moins au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.

d) le changement de destination d'une construction existante en habitation n'est autorisé que s'il s'en suit un niveau du rez-de-chaussée à 0.20 m au moins au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.

B.3.2. Dispositions applicables aux constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, agricoles, commerciales ou de services :

a) l'extension horizontale des constructions à usage d'activités, légalement implantées antérieurement à la publication de l'arrêté préfectoral d'approbation du présent plan de prévention des risques, dépendances et annexes comprises accolées ou non, réalisable en une ou plusieurs fois est admise dans la limite la plus favorable entre les deux conditions suivantes :

- L'emprise au sol des constructions à usage d'activités par rapport à la superficie d'un îlot de propriété doit être la plus réduite possible et au plus égale à 50% de la surface du terrain, dépendances et annexes comprises accolées ou non.
- L'extension de l'emprise au sol existante jusqu'à la limite de 30 % de l'ensemble des emprises initiales des bâtiments composant une implantation,

b) pour les équipements existants hébergeant des populations vulnérables ou à mobilité réduite, légalement implantés antérieurement à la publication de l'arrêté préfectoral d'approbation du présent plan de prévention des risques, la modernisation ou l'extension selon les modalités de l'alinéa précédent ne peut avoir pour effet d'augmenter les capacités d'hébergement.

c) la reconstruction des bâtiments à usage d'activités, sinistrés, légalement implantés antérieurement à la publication de l'arrêté préfectoral d'approbation du présent plan de prévention des risques, est admise dans leur emprise préexistante. Elle peut en outre faire l'objet de l'extension supplémentaire de 30 % des emprises existantes autorisée au second point du a) ci-dessus.

d) la reconstruction dans l'emprise préexistante y compris lorsqu'elle excède la limite de 30 % de la surface du terrain utilisée pour les projets nouveaux est également autorisée en cas de démolition volontaire de bâtiments à usage d'activités si l'opération a pour effet d'en réduire la vulnérabilité par un impact plus faible sur l'écoulement des eaux.

e) les locaux d'habitation intégrés aux bâtiments à usage d'activités pour en assurer la direction ou le gardiennage doivent comporter le niveau habitable à 0.20 m au moins au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.

B.3.3 Mesures de prévention obligatoires :

Les mesures suivantes doivent être mises en œuvre par les propriétaires exploitants ou utilisateurs, dans un délai de 5 ans suivant l'approbation du P.P.R.

Le stockage de produits dangereux ou polluants, lorsqu'il est nécessaire aux activités autorisées aux alinéas précédents ou à celles existant dans la zone à la date d'approbation du P. P, R doit être réalisé :

- Soit dans des récipients et anches, enterrés et ancrés : l'ancrage devra être calculé de façon à résister à la pression hydrostatique correspondant aux plus hautes eaux connues.
- Soit dans des récipients et anches, suffisamment lestés ou arrimés au sol par des fixations résistant à la crue
- Soit dans des récipients étanches, situés au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.
- Dans tous les cas, les orifices de remplissage doivent être étanches et les débouchés de tuyaux d'évents placés au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.

Article B.4 : Prescriptions applicables aux projets neufs

Les constructions nouvelles doivent être aptes à résister structurellement aux remontées de nappe et à une inondation dont le niveau serait égal aux plus hautes eaux connues.

B.4.1 : Constructions et installations**B.4.1.1 Dispositions applicables aux constructions à usage d'habitation.**

a) L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation par rapport à la superficie d'un îlot de propriété doit être la plus réduite possible et au plus égale à 30 % de la surface du terrain, dépendances et annexes comprises, accolées ou non.

b) Le rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation doit être situé à 0.20 m au moins au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.

B.4.1.2 Dispositions applicables aux constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, agricoles, commerciales ou de services :

a) L'emprise au sol des constructions à usage d'activités par rapport à la superficie d'un îlot de propriété doit être la plus réduite possible et au plus égale à 50% de la surface du terrain, dépendances et annexes comprises, accolées ou non.

b) Tous les bâtiments à usage d'activités ainsi que les locaux d'habitation intégrés pour en assurer la direction ou le gardiennage auront un niveau de plancher à 0,20 m au moins au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.

c) Les bâtiments publics sont assimilés à des constructions à usage d'activités. Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise pour ceux d'entre eux n'ayant pas vocation à l'hébergement.

B.4.1.3 Dispositions applicables aux clôtures :

Les clôtures ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,80 m. La hauteur des parties pleines ne doit pas excéder 0.60 m au-dessus du terrain naturel.

Les dispositions qui précèdent sont applicables à toutes les clôtures ou installations assimilées, qu'elles soient implantées en limite séparative ou à l'intérieur d'un îlot de propriété.

B.4. 2 Ouvrages et travaux :

a) Le stockage de produits dangereux ou polluants, lorsqu'il est nécessaire aux activités autorisées aux alinéas précédents ou à celles existantes dans la zone à la date d'approbation du P.P.R. sans augmentation de capacité, est admis et doit être réalisé :

- Soit dans des récipients étanches, enterrés et ancrés; l'ancrage devra être calculé de façon à résister à la pression hydrostatique correspondant aux plus hautes eaux connues ;*
- Soit dans des récipients étanches, suffisamment lestés ou arrimés au sol par des fixations résistant à la crue ;*
- Soit dans des récipients étanches, situés au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.*
- Dans tous les cas, les orifices de remplissage doivent être étanches et les débouchés de tuyaux d'évents placés au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.*

b) Les remblais ou endiguements ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires :

- A la protection de lieux urbanisés,
- A la réalisation d'infrastructures publiques,

B.4.3 Exploitation des terrains :

Aucune restriction particulière n'est imposée en matière d'exploitation des terrains.

Les espaces libres de toute occupation doivent être affectés prioritairement à la réalisation d'espaces verts et d'équipement sportifs et de loisirs.

Article 5.5 : Recommandations

a) toute construction ou opération d'ensemble doit être conçue et implantée de telle sorte que son impact soit le plus faible possible sur l'écoulement des eaux.

b) pour toute réalisation nouvelle ou aménagement, des dispositions de construction devront être prises par le maître d'ouvrage ou le constructeur pour :

- Faciliter l'éventuelle évacuation des habitants.
- Limiter les risques de pollution
- Limiter les dégradations par les eaux (par exemple utilisation de matériaux non sensibles à l'eau, dispositifs d'étanchéité ou de vidange appropriés, réseaux techniques au-dessus de la cote de la crue de référence et ou dispositifs de coupure etc...)

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

Zone N

* Les constructions et installations liées à la réalisation des équipements publics d'infrastructure ou d'intérêt collectif ne sont admises que si leur localisation dans la zone est impérative

* Les exhaussements et affouillements du sol, en dehors de ceux nécessaires à la réalisation d'équipements, d'ouvrages techniques, de bassins de recueils des eaux pluviales réservés à la réalisation d'équipements publics d'infrastructure ou d'intérêt collectif

Zone Nd

* Les constructions annexes sont admises à condition qu'elles soient liées à l'activité des carrières (bungalow, cabanes de chantiers, etc..)

Zone Nh

* Les changements de destination sont autorisés à condition de bénéficier d'un accès existant adapté à la destination envisagée

* L'aménagement, la restauration, la surélévation, les annexes, l'extension mesurée des constructions et activités existantes sont autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas 30 % de la SHON du bâtiment existant et sous réserve de préserver le caractère architectural originel des bâtiments

* Les abris de jardin sont autorisés à condition que leur superficie n'excède pas 12 m² et qu'ils soient limités à un seul par îlot de propriété.

ARTICLE N 3 - VOIRIE ET ACCES***Voirie :****Zone N**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions ou installations qu'elles devront desservir.

Zone N***Accès :**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**Zone N*****Eau:**

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable permettant des caractéristiques suffisantes et cela après avis du Président de la Communauté de Communes FERCHER. En l'absence de réseau public, ou si ses caractéristiques sont insuffisantes, l'alimentation peut, sauf pour les constructions à usage d'habitation ou les équipements recevant du public, être réalisée par captage, forage ou puits conformément à la réglementation en vigueur.

Zone N***Assainissement- Eaux usées :**

Les eaux usées doivent être dirigées sur un dispositif individuel d'épuration et d'élimination après contrôle et accord du Président de la Communauté de Communes FERCHER. L'évacuation d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Zone N***Assainissement- Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain sont à la charge du pétitionnaire. Ils doivent permettre le libre écoulement des eaux et, si nécessaire, la maîtrise des débits évacués de la propriété.

Zone N***Electricité et télécommunication :**

Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

Zone N***Défense incendie**

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Zone N

*les terrains doivent avoir, le cas échéant, des caractéristiques permettant la mise en place d'un dispositif individuel d'épuration et d'élimination des eaux usées.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Zone N

*Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à une distance minimale de 5 m de l'alignement.

Toutefois, l'implantation à une distance moindre peut être autorisée dans le cas d'agrandissement de constructions existant antérieurement à Sa date d'approbation de la révision du P.L.U.

*La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

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

Zone N

*Les constructions peuvent être implantées :

-en limite séparative, à condition que la hauteur maximale du bâtiment à construire ne soit pas supérieure à 6 m à l'égout du toit de cette limite.

-en retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 m.

Toutefois, l'implantation à une distance moindre peut être autorisée dans le cas d'agrandissement de constructions existant antérieurement à la date d'approbation de la révision du P.L.U.

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

Zone N

*Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activités ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Une distance d'au moins deux mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE N 9-EMPRISE AU SOL

Zone N

*Néant

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Zone N

*Néant.

Rappel : Il est fait application des dispositions des articles R 111.14.2 et R 111.21 du code de l'urbanisme.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Zone N. Na. Nb, Ne. Nd

*Néant.

Rappel : Il est fait application des dispositions des articles R 111,14.2 et R 111.21 du code de l'urbanisme.

Zone Nh

*L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

*Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent être à deux versants ou plus et réalisées en ardoises ou en tuiles vieilles ou en matériaux de même aspect, avec une inclinaison minimale de 70 % (35°).

*Les constructions annexes doivent présenter une unité d'aspect (enduit et toiture) avec les constructions principales ou si elles sont en bois, elles devront s'intégrer dans l'environnement. Les pignons des constructions annexes en limite séparative devront avoir une unité d'aspect sur le fonds voisins.

*Les clôtures et portails doivent être de forme simples et s'intégrer à l'environnement. La hauteur des clôtures sur voirie ou en limite séparative ne doit pas dépasser 2.00 m. Elles peuvent être doublées d'une haie vive conformément à l'Article 671 du Code Civil. Les clôtures sur voirie peuvent être constituées de

- murs
- murs bahuts surmontés de grilles simples ou d'éléments en bois, ou tout dispositif ajouré
- grillages.

Les clôtures en limites séparatives peuvent être constituées de :

- murs,
- grillages

Dans leur partie visible les clôtures devront être traitées (enduit et teinte) comme le reste de l'habitation. Les clôtures édifiées en limite séparative devront être traitées sur leurs deux faces.

Article 671 du Code Civil : « Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants : 2 mètres de la ligne séparative de 2 héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse 2 mètres et à la distance de 50 cm pour les autres plantations... »

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Zone N

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

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

Zone N

*Les arbres existants doivent être maintenus ou, en cas d'impossibilité, remplacés en nombre équivalent.

ARTICLE N 14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Zone N

*Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (C.O.S.).