

document n° 3

Acte déposé à la
Sous-Préfecture le

05 JAN. 2009



département du Cher

Commune de SAINT-HILAIRE-DE-COURT

PLAN LOCAL D'URBANISME

projet approuvé le 18 décembre 2008

Règlement d'urbanisme

ODILE JUSSERAND – BOITIER Architecte du patrimoine - Urbaniste
17 bis Boulevard Chanzy 18000 BOURGES Tél. 02 48 65 35 36 Fax. 02 48 65 77 78

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU P.L.U.

• Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à la totalité du territoire de la commune de Saint-Hilaire-de-Court.

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

• Les règles du P.L.U. se substituent aux Règlement National d'Urbanisme (articles R 111.1 à R 111 .26 du Code de l'urbanisme).

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

- Article R 111.2 Atteinte à la salubrité et à la sécurité publique,
- Article R 111 .4 Accès et desserte des terrains par les voies publiques- Stationnement,
- Article R 111.15 Respect des directives d'aménagement national, cohérence avec les schémas directeurs,
- Article R 111 .21 Respect des sites et paysages, intégration architecturale des bâtiments.

• Indépendamment des règles du P.L.U., les servitudes d'utilité publique, répertoriées sur le document n° 5 « Liste des servitudes d'utilité publique », conformément à l'article L 126.1 du Code de l'urbanisme, sont opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

• Ce règlement n'exclut pas l'application d'autres dispositions, notamment celles permettant de refuser un permis de construire pour des travaux ou constructions devant être réalisés sur des terrains compris dans une opération pour laquelle une déclaration d'utilité publique a été publiée (article L 421.4 -Article 3 - Division du territoire en zone).

• Se substituent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions sur les enseignes, pré-enseignes et la publicité qui seront établies en application de la loi 79-1150 du 29 décembre 1979 et conformes à l'arrêté municipal de publicité restreinte, quand il existe.

• S'ajoutent aux règles propres du P.L.U. les règlements de lotissements pré-existants, dans le délai légal de leur application.

• S'ajoutent aux règles propres du P.L.U. les restrictions d'occupation et d'utilisation des sols qui découlent du plan de protection contre les risques liés à l'inondabilité par crue , le P.P.R.I. (Plan de Prévention des Risques Inondations), suivant arrêté préfectoral n° 2005-1-1220 du 3 novembre 2005 pour le PPRI du Cher, et suivant arrêté préfectoral n°1242 du 13 octobre 2004 pour le PPRI de l'Arnon. *Voir ces deux arrêtés en annexe n°1 au P.L.U.*

• Nota bene : la Commune n'est pas concernée par le Plan de Protection des Risques Naturels et Technologiques (P.P.R.N.T.).

• S'ajoutent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions concernant les risques d'exposition au plomb, en application du Décret n°2006-474 du 25 avril 2006, classant tout le territoire national en zone à risque d'exposition au *plomb*.

- *Implantation des constructions* au regard des grands axes routiers :

Suivant l'article L . 111-1-4 du Code de l'Urbanisme et l'Arrêté préfectoral 2000-1-/776 du 11 juillet 2000 et en dehors des espaces urbanisés, à l'exception des dispositions figurant le cas échéant au plan dans les secteurs d'entrées de ville, l'interdiction de construction suivante s'applique : 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la route classée à grande circulation qu'est l'A 20. *Voir plans n°1 et 1bis*

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate de ces infrastructures, aux réseaux d'intérêt public, aux constructions d'exploitation agricole et aux adaptations, aux changements de destination et aux réfections de constructions existantes.

• Par Délibération du Conseil Municipal suivant l'approbation du P.L.U., les démolitions d'ouvrages et(ou) de bâtiments seront obligatoirement soumises à « permis de démolir », pour ce qui concerne la totalité du territoire communal.

- Par Délibération du Conseil Municipal suivant l'approbation du P.L.U., toutes les clôtures seront obligatoirement
 - soit soumises à « déclaration préalable » si le projet ne concerne que les clôtures,
 - soit dûment décrites et figurées aux documents graphiques si elles sont intégrées à un projet de construction nécessitant un « permis de construire »

En conséquence, les règles propres du P.L.U. s'appliquent, par zones, concernant les clôtures.

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS - EMBLEMES RESERVES - ESPACES BOISES CLASSES

- Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) est divisé en **zones urbaines (U) et à urbaniser (AU)**, en **zones agricoles (A)** et en **zones naturelles et forestières (N)**.

- Toutes ces zones sont concernées par :

l'aléa « 1.2.7 Mouvements de terrain -Tassements différentiels » ,

l'aléa « 1.1.2. Inondation - Par ruissellement et coulée de boue » ,

l'aléa « 1.7.2.1 Phénomène lié à l'atmosphère -Tempête et grain(vent) - Tempête (vent) » Nota bene :

- La zone **Ni** (voir ci-après) regroupe tous les secteurs concernés par l'aléa « 1.1.1 Inondation - par une crue (débordement de cours d'eau) » des P.P.R.I du Cher et de l'Arnon : zones naturelle, ou agricole ou péri-urbaine .

• **Les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU)**, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, couvrent l'espace déjà urbanisé, ainsi que les terrains, équipés ou non, destinés à une urbanisation future. Seuls les secteurs liés à l'activité urbaine dans le périmètre des zones d'inondabilité par crue des rivières de l'Arnon et du Cher ne sont pas classés en zone urbaine, mais en zone naturelle affectée de l'indice « i » (voir règlement de la zone Ni), afin qu'il y ait un règlement unique en zone inondable de la commune. Il y a lieu de se conformer aux P.P.R.I. (Plan de Prévention des Risques Inondations). Du Cher rural et de l'Arnon, suivants arrêtés préfectoraux n°2005-1-1220 du 3 novembre 2005 pour l'approbation du PPRI du Cher rural, et n° 1242 du 13 octobre 2004 pour l'approbation du PPRI de l'Arnon. Voir annexe n°1 au PLU et plans n°1 et 1 bis

Elles se divisent en : - Zone U, d'urbanisation existante,

-Zone Ua, d'activités existants,

Il s'agit de secteurs déjà urbanisés et (ou) de secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- Zone AU, destinée à l'urbanisation future,

- Zone AUa, destinée aux activités futures.

Il s'agit de secteurs à caractère agricole de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ou AUa ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) et le présent règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont notamment autorisées sous condition de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eaux, d'électricité , et le cas échéant d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ou AUa, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme. Voir document n°6 Liste des annexes sanitaires, et plans n° 3A et 3B.

- **La zone agricole (A)** , à laquelle s'appliquent les dispositions du titre III, couvre l'espace exclusivement réservé aux activités agricoles et aux équipements d'intérêt général.

Il s'agit de secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Seuls les secteurs liés à l'activité agricole , situés dans le périmètre des zones d'inondabilité par crue des rivières de l'Arnon et du Cher, ne sont pas classés en zone agricole, mais en zone naturelle affectée de l'indice « i » (voir règlement de zone Ni), afin que le règlement soit le même en zone naturelle ou agricole ou faiblement urbanisée pour les secteurs à risque naturel lié à l'inondabilité par crue

Il y a lieu de se conformer aux P.P.R.I. (Plan de Prévention des Risques Inondations). Du Cher rural et de l'Arnon, suivants arrêtés préfectoraux n°2005-1-1220 du 3 novembre 2005 pour l'approbation du PPRI du Cher rural, et n° 1242 du 13 octobre 2004 pour l'approbation du PPRI de l'Arnon. *Voir annexe n°1 au PLU et plans n°1 et 1 bis*

- **Les zones naturelles (N)** , auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV, couvrent l'espace situé hors des zones urbaines. Elles se divisent en :

- Zone N, de protection du milieu naturel forestier et des paysages,
- Zone Ni, de risque naturel lié à l'inondabilité par crue, qu'il s'agisse de paysage naturel, d'espace ponctuellement urbanisé ou non, d'espace lié à l'activité agricole ou non.

Il y a lieu de se conformer aux P.P.R.I. (Plan de Prévention des Risques Inondations). Du Cher rural et de l'Arnon, suivants arrêtés préfectoraux n°2005-1-1220 du 3 novembre 2005 pour l'approbation du PPRI du Cher rural, et n° 1242 du 13 octobre 2004 pour l'approbation du PPRI de l'Arnon. *Voir annexe n°1 au PLU et plans n°1 et 1 bis*

- Zone N1, de hameaux situés en paysage naturel,
- Zone N2, d'établissement classé existant, situé en espace naturel.

Il s'agit de secteurs, 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.

- **Les emplacements réservés** {Voir document n° 4 } aux voies, aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, figurant au plan de zonage, ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue , suivant l'article R 123-11 du Code de l'urbanisme. Le propriétaire peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L 123-17 du Code de l'urbanisme.

- Les **espaces boisés classés**, à conserver et à protéger, figurant au plan de zonage, sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme et suivants R. 130-1 du Code de l'urbanisme. Notamment, les demandes de défrichement y sont irrecevables.

- Les **éléments de paysage à préserver**, figurant au plan de zonage ,soit en zone A , soit en zone N. Chaque demande (défrichement , arrachage ou modification(s) sera soumise à « déclaration préalable », et instruite suivant l'article L. 123.1 7e alinéa du Code de l'urbanisme

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 ne peut être motivée par la forme ou la dimension d'une parcelle créée postérieurement à la date d'approbation du Plan d'Occupation des Sols initial (27 Novembre 1981).

ARTICLE 5 DISPOSITIONS DU REGLEMENT DE P.L.U. COMMUNES A TOUTES LES ZONES

- Bâtiments existants à la date de publication du P.L.U. :

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles d'urbanisme édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble, ou qui -tout au moins- n'aggravent pas la non - conformité de l'immeuble avec les dites règles.

- Bâtiments publics et équipements d'infrastructures :

Les possibilités maximales d'occupation du sol, fixées à l'article 14 du règlement par zones, ne sont pas applicables aux églises et constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, sportifs, ni aux équipements d'infrastructure , cette disposition devant rester strictement limitée à ces équipements.

De même sont exemptés des règles des articles 6 à 10 du règlement par zones : les clochers d'églises, les minarets de mosquée, les beffrois et équipements d'infrastructure, tels que châteaux d'eau, antennes, équipements sportifs, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

- Implantation d'habitations légères de loisirs, d'installation de résidence mobiles de loisirs, des caravanes et du camping

La réforme du Code de l'urbanisme du 1^{er} octobre 2007 s'applique, suivant les articles R11 -30 à R111 -43.

- Hauteur des constructions :

Pour le calcul de la hauteur par rapport aux voies, telle qu'elle est éventuellement prescrite à l'article 10 du règlement par zones :

- la hauteur du bâtiment à construire doit être mesurée à partir du sol naturel, à l'emplacement de la construction projetée,
- lorsque la voie est en pente, les bâtiments seront divisés en sections de 25 mètres, et les hauteurs seront prises au milieu de chaque section.

- Rappels :

L'édification des clôtures est soumise à « déclaration préalable », conformément à l'Arrêté Municipal correspondant, suivant l'approbation du P.L.U. *Voir ci-dessus page 3, paragraphe 2*

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévues aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les démolitions sont soumises à « déclaration préalable » conformément à l'Arrêté Municipal correspondant, suivant l'approbation du P.L.U. *ci-dessus page 3, paragraphe 1*

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les « espaces boisés classés » figurant au plan de zonage du P.L.U., au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres, répertoriés dans les « éléments de paysage à préserver » et figurant comme tels au plan de zonage du P.L.U., sont soumis à « déclaration préalable », suivant l'article L. 123.1 7^e alinéa du Code de l'urbanisme

- Définition de la notion de « pièce principale » :

En rappel de l'Article R 111-1 du Code de la construction et de l'habitation : un logement ou une habitation comprend * d'une part, les pièces principales destinées au séjour et au sommeil,

éventuellement des chambres isolées, et

* d'autre part, des pièces de service, telles que : cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs, etc..

ainsi que - le cas échéant – * des dégagements et des dépendances.

- Définition de la notion d' « annexe » :

Dans le présent règlement, est considéré comme (bâtiment) « annexe » toute construction **non accolée** à la construction principale, et ne comportant pas de pièce principale (*voir définition ci-avant*) C'est pourquoi les constructions accolées, quelle que soit leur destination, sont considérées dans le présent règlement comme une **extension** de la construction principale.

- Redéfinition de la notion de « lotissement » :

Suite à la réforme du Code de l'urbanisme du 1^{er} octobre 2007 modifie les dispositions relatives aux lotissements, la définition du lotissement n'est plus fondée sur le nombre de lots issus de la division. Auparavant, seules les divisions de plus de deux lots étaient constitutives de lotissement. Désormais, ce nombre n'a plus d'influence sur le type d'autorisation à demander pour le projet de division.

- **En rappel de l'Article R 111-21 du Code de l'urbanisme :**

Le « permis de construire » peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère architectural local ou à l'intérêt des lieux avoisinants , aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- **En rappel des P.P.R.I. précités du Cher et de l'Arnon :**

Au présent règlement, s'ajoute la réglementation en vigueur concernant ces P.P.R.I. *Voir ci-dessus Article 3, paragraphe 2 et suivants, page 3, et Annexe n°1 au P.L. U.*

- **Risque d'exposition au plomb** : Le décret n°2006-474 du 25 avril 2006 classe la totalité du territoire national au risque d'exposition au plomb.

ARTICLE 6 PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

• Conformément aux dispositions du décret 86-192 du 5 février 1986, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis 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 sont délivrés après avis du préfet, qui consulte le Conservateur Régional de l'Archéologie. Voir document n°7 Liste des sites archéologiques.

En ce qui concerne le « permis de démolir », faute d'avis motivé du Préfet dans le délai d'un mois à dater de la réception de la demande d'avis, un avis favorable est réputé intervenu dans les conditions précisées ci-dessus.

De plus, la loi du 17 Janvier 2001 relative à l'archéologie préventive a fondamentalement modifié ce régime juridique, considérant que l'archéologie préventive est une composante à part entière de la recherche archéologique.

TITRE I I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - ZONES U ZONE U

La zone U délimite l'ensemble des secteurs d'urbanisation du territoire communal, caractérisée par une urbanisation mixte d'habitat et de services (mairie, école). Les constructions sont principalement implantées en retrait par rapport à l'alignement des voies II est recherché la reconquête de certaines enclaves non bâties, à l'intérieur même de la zone urbaine.

La zone urbaine comprend les secteurs :

- **U**, d'urbanisation continue au long des voies, ou discontinue, à dominante pavillonnaire, correspondant au centre-bourg et au cimetière,
- **Ua**, réservée aux activités de toutes natures et à leurs annexes.

Nota bene : les secteurs submersibles de l'Arnon urbanisés sont classés en zone Ni.

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

ARTICLE U-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

• **Sont interdits :**

- les constructions à usage d'activité industrielle et (ou) agricole,
- les constructions à usage exclusif d'activités artisanales ou commerciales,
- les entrepôts non liés à une activité commerciale de vente au détail ou artisanale,
- le camping, la pratique du camping de façon isolée, et donc l'utilisation comme habitat permanent de camping, caravanning, habitations légères de loisirs et maisons mobiles,
- les parcs d'attractions permanents et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage,
- les constructions ou installations (classées ou non) qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage, notamment :
 - * les installations figurant sur la nomenclature des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception des installations nécessaires à une activité de type artisanale et (ou) commerciale,
 - * les entreprises de casse de voiture, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion, et de vente de pièces détachées issues d'épaves,
 - * les décharges, ainsi que les dépôts à l'air libre isolés,
 - * les chaufferies et dépôts d'hydrocarbures qui ne sont pas nécessaires à l'activité et à la vie de la zone.
- les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec des travaux de construction, avec l'aménagement paysager d'espaces libres, avec les ouvrages nécessaires aux exploitations artisanales, ou destinés à la création de pièces d'eau, privées ou d'intérêt collectif,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et ballastières.
- 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,
 - - les clôtures pleines implantées perpendiculairement au sens du courant (ou susceptibles de gêner l'écoulement des eaux de crues).

D'une manière générale :

- toute occupation du sol, y compris celles soumises à la réglementation relevant des installations classées, générant des nuisances importantes d'ordre olfactif, acoustique ou esthétique, affectant la commodité du voisinage, ou susceptibles de constituer un danger pour les personnes et les biens.

ARTICLE U-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES Voir aussi « rappels » page 5

- Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci - après :
 - les aménagements, à condition qu'ils soient conservatoires, et les extensions, à condition qu'elles soient mineures, des bâtiments existants dont la destination n'est pas envisagée dans la zone,
 - les extensions mineures des équipements publics ou d'infrastructure, légalement implantés antérieurement à la publication du présent P.L.U. , à condition que des dispositions particulières soient prises pour ramener les risques et les nuisances à un niveau compatible avec le voisinage,
 - les constructions et installations telles que boxes pour véhicules, parcs de stationnement, chaufferies, etc., à condition que des dispositions particulières soient prises pour ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage, qu'elles soient jugées nécessaires à l'activité et à la vie de la zone, que l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'allure générale de la zone, et que les besoins en infrastructures et réseaux ne soient pas augmentés de manière significative,
 - les postes de peinture ou dépôts d'hydrocarbures, à condition que ces installations soient liées à des garages (stations services et ateliers de réparation pour véhicules automobiles) ou à des chaufferies d'immeubles, ainsi que des dépôts de détaillant en gaz liquéfié et matériaux combustibles à l'usage de l'habitation,
 - l'agrandissement ou la transformation des constructions à usage d'habitation existantes, à condition que l'ensemble ne dépasse pas 200 m² de plancher hors œuvre ,
 - les abris de jardins, sous réserve que leur superficie n'excède pas 15 m², et qu'il se limite à un seul par îlot de propriété ,
 - seulement en cas de sinistre ou d'arrêt de péril :
 - la reconstruction de bâtiments existants sur des terrains ne répondant pas aux caractéristiques définies à l'article U - 5 , d'une surface de plancher équivalente à celle existante avant le sinistre ou péril, dans la mesure où la nouvelle construction permet le libre écoulement des eaux par ouvrages appropriés, notamment dans leur dimensionnement (écoulement à ciel ouvert, ou par busage ou dallot). Dans ce cas, les logements doivent comporter un niveau d'étage habitable en permanence, aisément accessible par l'intérieur, et comprenant des ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation des occupants.
 - le stockage de produits dangereux ou polluants, à condition qu'il soit nécessaire aux activités autorisées dans la zone. Dans ce cas, il doit être réalisé :
 - * soit dans des récipients étanches, enterrés et ancrés, (l'ancrage doit être calculé de façon à résister à la pression hydrostatique),
 - * soit dans des récipients étanches, suffisamment lestés ou arrimés au sol par des fixations résistant à la crue. Dans tous les cas, les orifices de remplissage doivent être étanches et les débouchés de tuyaux d'événements placés en partie supérieure.
 - l'extension en surélévation des constructions, légalement implantées antérieurement à la publication du présent P.L.U. , à condition d'avoir pour effet d'améliorer les conditions de sécurité des occupants par la création d'un niveau habitable en permanence, aisément accessible par l'intérieur, et comprenant des ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation des occupants,
 - le changement de destination d'une construction existante en maison d'habitation, à condition qu'il s'en suive la disposition d'un niveau habitable en permanence, aisément accessible par l'intérieur et comprenant des ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation des occupants.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U-3 VOIRIE ET ACCES

- Voirie :

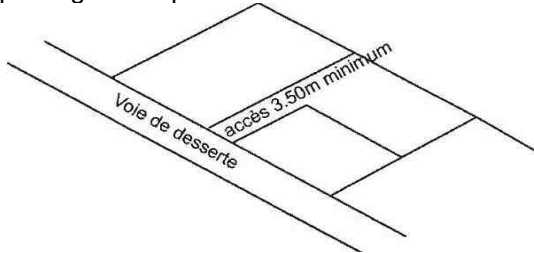
Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée. Ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions ou installations qu'elles doivent desservir. Leur largeur ne peut jamais être inférieure à 3,50 mètres .

Les voies en impasse peuvent être interdites dans les opérations groupées de logement. Lorsqu'elles sont autorisées, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

- Accès :

L'accès des terrains, non directement desservis par une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques définies ci-dessus, doit être adapté à l'opération et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

En règle générale, la largeur minimale recommandée de l'accès est de 3,50 m , et ne doit pas comporter de passage sous porche inférieur à 350 m de hauteur.



Cet accès peut -à titre exceptionnel- présenter une largeur de 3.00 m a minima, à condition expresse de respecter le rayon de braquage minimum des véhicules particuliers pour une manœuvre d'accès sans gêne pour la circulation automobile de la voie de desserte. La largeur des entrées cochères doit être adaptée à l'usage des constructions dont elles assurent l'accès.

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.

ARTICLE U-4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Chaque constructeur doit assurer le raccordement aux réseaux publics d'alimentation en eau, électricité et d'assainissement conformément aux règles d'hygiène et à la réglementation en vigueur :

- Eau potable :

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

- Assainissement - Eaux usées :

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

Dans le cas de terrains non encore desservis, 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 directement sur le réseau d'assainissement, lorsque celui-ci sera mis en place.

Toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'épuration et d'élimination conformes aux exigences des textes réglementaires en vigueur. Ces dispositifs doivent être conçus de façon à permettre le branchement ultérieur sur le réseau collectif, dès la réalisation de celui-ci.

En outre, les installations non raccordables au réseau public ne sont autorisées que sous réserve de l'accord des services concernés concernant le système d'épuration et d'élimination 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 doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du pétitionnaire, lequel doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau séparatif de collecte des eaux pluviales, celles-ci doivent être évacuées, soit vers la rivière, les fossés, les étangs, soit par un système de drainage individuel (épandage).

Dans le cas d'un réseau public à ciel ouvert ou enterré capable de recevoir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent être conçus de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le dit réseau.

Dans tous les cas, il est conseillé au pétitionnaire de se rapprocher des services de police de l'eau (DDEA-service FEE) pour connaître la réglementation en vigueur.

L'ensemble des eaux pluviales et des eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur, etc..) ne doit en aucun cas être déversé dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

- Electricité et télécommunications :

Des raccordements ensevelis peuvent être imposés. Ils sont obligatoires dans le cas d'un raccordement au réseau public, et dans toute opération d'aménagement comportant la création de voirie.

ARTICLE U - 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- En l'absence de réseau public d'assainissement collectif, la surface minimale du terrain doit être telle qu'elle permette de répondre aux prescriptions de l'article U - 4.

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

- Les constructions doivent être implantées avec un minimum de 5 m en retrait de l'alignement des voies, y compris des voies privées déjà construites à l'alignement,

- * pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou de la configuration du terrain,

- * lorsque les droits à construire n'ont été que partiellement utilisés par les bâtiments édifiés à l'alignement,

- * pour permettre l'extension d'une construction si celle-ci n'est pas implantée à l'alignement,

ou bien

- * s'il s'avère que les constructions projetées contribuent à la qualité d'un projet de constructions groupées.

- L'implantation à l'alignement, ou sur limite de voie privée qui en tient lieu, peut être autorisée pour les équipements publics de faible importance, ou les constructions nécessaires aux services publics dont la superficie est au plus égale à 15 m², et dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres à l'égout du toit.

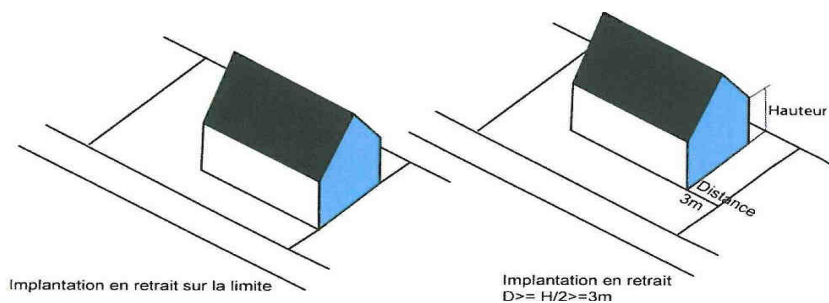
- La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Cas particuliers :

- Dans le cas de la restauration ou de la reconstruction de bâtiments anciens, notamment en cas de sinistre, ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des implantations différentes peuvent être admises.

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

- Les constructions doivent être édifiées en façade sur rue, d'une limite séparative à l'autre. Toutefois, dans le cas où la largeur du terrain entre deux limites imposerait une construction trop importante, la continuité de respect urbain de la rue peut être assurée par la réalisation d'un mur de façade.

- Lorsque les constructions sont implantées en retrait, 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 6 m pour les parties de construction comportant des baies de pièces principales, et un minimum de 3 dans les autres

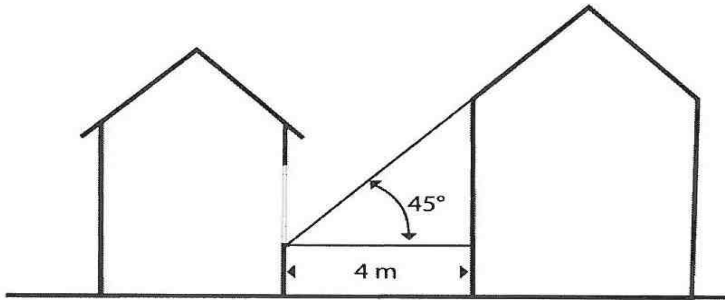


- Dans les autres cas, les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait ; la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de cette limite qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

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

ARTICLE U – 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'activité ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vues sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.
- Une distance minimale de 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, afin de garantir le bon éclairage des pièces d'habitation ou de travail.



un minimum de 4 m peut être imposé

- Deux constructions non contiguës, sur une même unité foncière, doivent être implantées à une distance l' une de l' autre au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur du bâtiment comptant des pièces principales habitables. Cette distance ne sera jamais inférieure à 4 mètres

ARTICLE U – 9 EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 50% de l'unité foncière. N'entrent en ligne de compte dans le calcul d'emprise au sol :
 - ni la construction d'un abri de jardin de 15m² de SHOB maximum,
 - ni les surfaces de terrasses sur constructions enterrées, dès lors qu'elles reçoivent un traitement végétal.
- Des travaux ne générant aucune augmentation de l'emprise au sol existante peuvent être envisagés pour des constructions dépassant le seuil autorisé au présent article, et légalement construites avant l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE U – 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions de habitation ne doit pas excéder deux niveaux principaux, rez-de-chaussée compris, auquel peut être intégré un niveau de combles habitables, mais un seul.
- Lorsqu'elle ne peut être exprimée en nombre de niveaux, la hauteur des constructions autres que l'habitation ne doit pas excéder 9 m au faîtage du bâtiment, cheminées et autres superstructures exclues. 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 équipements d'infrastructure et pour les activités, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,60 m au- dessus du niveau du terrain naturel, en bordure de la voie desservant la parcelle.
- Sauf détails ponctuels d'architecture ou techniques, la hauteur maximale des constructions, mesurée du sol fini du domaine public ou des aménagements d'espaces extérieurs (dans le cas de parcelles profondes), ne peut excéder au faîtage ou aux acrotères des superstructures :
 - 2 niveaux + 1 seul niveau de comble, pour l' ensemble des constructions.

Nota : Pour les constructions dont la hauteur ne peut être exprimée en nombre de niveaux, chaque niveau mentionné doit être compté pour 3 mètres.

- La différence des hauteurs entre deux bâtiments contigus ne doit pas excéder un niveau habitable, au maximum.
- Des dispositions différentes peuvent être admises, si le dépassement est justifié par la hauteur moyenne des constructions voisines ou dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments existants.

• Les constructions existantes, dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs fixées ci-dessus, peuvent faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation dans leur gabarit.
Pour les équipements publics, il ne sera pas fait application de la notion de hauteur de façade. Des hauteurs plus importantes peuvent être autorisées pour les ouvrages élevés d'intérêt général (édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertziens, etc..)

ARTICLE U-11 ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

- L'autorisation de construire peut être refusée -ou n'être accordées que sous réserve de prescriptions spéciales- si les constructions par 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 architectural local ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Si l'esprit de la construction à y édifier n'est pas de nature à s'adapter à la configuration de la parcelle, et à la trame moyenne des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé.
- Des dispositions différentes peuvent être autorisées afin de permettre des constructions contemporaines, notamment les constructions à ossature bois, les installations au titre des énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques), et de tous matériaux propices au développement durable, sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère dans le site.
- Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume aux immeubles voisins, et traduire le rythme parcellaire. L'harmonie et la qualité de matériaux employés doit être recherchée, y compris la durabilité de leur aspect extérieur.
- Toutefois, quelle que soit la nature de la construction, du changement de destination ou de l'extension d'une construction, la commune peut autoriser sa réalisation à la condition que celle-ci ne soit pas de nature par son aspect architectural à porter atteinte à l'environnement immédiat.

Dispositions particulières

- La partie visible du sous-sol doit être traitée comme le reste de la construction (spécialement en ce qui concerne les teintes, la nature et la finition des enduits, et les proportions des ouvertures),
- Les apports de remblai au pourtour des constructions ne doivent pas modifier la pente naturelle du terrain de plus de 5 %.
- Pour ce qui concerne les clôtures :

Les murs de clôtures existants réalisés en matériaux traditionnels sont à conserver. Les plaques préfabriquées en béton, plaques de fibre-ciment non teinté, briques creuses ou parpaings non enduits sont interdits. *Sur voie publique* : la clôture doit être minérale, et être

- soit pleine : un mur plein d'une hauteur maximale de 2,00 m, par rapport au niveau de la voie. Les murs sont faits soit de moellons, soit de parpaings enduits aux deux faces, et non pas laissés à nu.
- soit à claire-voie : un muret bas surmonté d'une grille en ferronnerie ou en bois, dont le niveau supérieur sera à une hauteur maximale de 2,00 m à partir du sol. Le muret doit avoir une hauteur minimale de 50 cm et maximale de 1,00 m, et être traité horizontalement avec ressauts dans le cas d'une voie en pente. Pour la finition des murets, les prescriptions sont les mêmes que pour les murs.

Les portails doivent s'intégrer en hauteur et dans le style de l'ensemble de la clôture. Les différents coffrets de raccordement aux réseaux doivent s'intégrer dans la partie maçonnée de la clôture.

En limite séparative et sur voie privée : la clôture doit être

- un grillage, posé sur cornières métalliques de couleur verte, ou poteaux en bois, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales. La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,80 m par rapport au niveau du terrain naturel.

- Pour ce qui concerne les toitures :

Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants, et réalisées en ardoises ou tuiles d'aspect plat de couleur rouge vieilli ou brun, ou en matériau de même aspect, avec une inclinaison de 70% (35°) minimum. L'emploi de tuiles mécaniques d'aspect plat et d'une densité minimum de 20 unités au m² peut être notamment autorisé. Les tuiles mécaniques à emboîtement peuvent être autorisées sur les bâtiments qui en possédaient à l'origine.

Les toitures terrasses peuvent être autorisées si la conception architecturale du bâtiment le justifie, sans représenter plus de 30% de l'ensemble de la toiture. Si elle est autorisée, il peut être imposé qu'un acrotère ou autre disposition constructive permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant en façade. Des dispositions différentes -pour motif architectural ou technique- sont possibles, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement urbain.

- Les constructions accolées à l'habitation principale et visibles du domaine public doivent être réalisés avec des matériaux semblables à ceux utilisés pour l'habitation principale.

- Les constructions annexes aux constructions principales (voir *définition page 4*), d'une superficie supérieure à 20 m², doivent présenter une unité d'aspect et de teintes avec les constructions principales.

- Dans le cas de constructions et immeubles existants, les modifications de façade et de couverture (ouvertures, surélévations, appendices divers...), ou leur remise en état, doivent respecter l'intégrité architecturale et les matériaux de l'immeuble ancien ; en particulier, les modénatures doivent être maintenues.

Cas particulier des constructions et ouvrages en pierre de taille apparente existants : ils doivent conserver leur caractère d'origine s'ils sont restaurés : les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée, être exécutés au nu de cette pierre, et les enduits de façade être sans relief par rapport à la pierre.

- Matériaux et couleurs

Sont interdits :

Pour les constructions existantes - tous matériaux ajoutés à la façade originelle, tels bardages,

Pour les constructions neuves - l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Pour l'ensemble des constructions - l'utilisation du blanc pur,
- les enduits plastiques.

Nota : les enduits de ciment peint sont vivement déconseillés.

Sont autorisés :

Pour les bâtiments à usage d'activités, en plus des prescriptions précédentes,

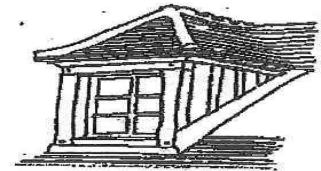
- le bardage bois patiné, en bois autoclave, ou lazuré, ou peint,
- le bardage métallique à condition d'être laqué ou prélaqué

Aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le matériau traditionnel des enduits (de teinte naturelle dans les tons de « beige sable » ou « ocre clair »).

- Percements et ouvertures

La composition des façades doit s'inspirer des rythmes et de la proportion des pleins et des vides des constructions traditionnelles de l'architecture locale.

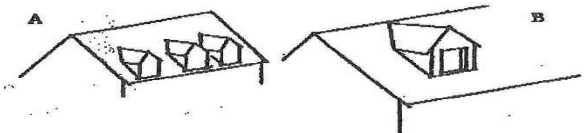
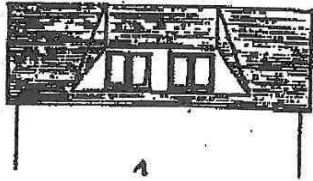
En toiture, les lucarnes doivent être : - soit de facture traditionnelle locale avec une couverture à deux ou trois pentes (avec ou sans fronton).



- soit de facture contemporaine

La composition des châssis de toit doit faire l'objet d'une composition avec l'ensemble de la façade. Les ouvertures ainsi réalisées doivent être plus petites que les baies existantes sur la façade, et doivent être plus hautes que larges. Les lucarnes ne doivent être établies que sur un seul niveau.

Sont interdits: - les chiens assis et les lucarnes rampantes



- les lucarnes ou châssis de toit soit trop importantes
soit trop nombreuses par rapport au versant qui les supporte
soit placée trop haut et disproportionnée

ARTICLE U – 12 STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

- La suppression d'espaces de stationnement existants doit trouver une compensation.

- Il doit être aménagé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation individuelle, une place de stationnement par logement,
- 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 .
- Dans les opérations groupées, un stationnement public doit être créé, égal à 0,5 place par logement

ARTICLE U-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

- L' « espace boisé classé » figurant au plan de zonage est soumis aux dispositions de l'Article L 130-1 du Code de l'urbanisme: est concerné l'espace boisé situé au point culminant du centre bourg.
- Les arbres existants sur les parcelles doivent être conservés. En cas d'impossibilité, leur disparition doit être compensée par un accompagnement végétal. Il est déconseillé la plantation de populations végétales sensibles à certains pollens (particulièrement de cupressacées: cyprès, thuyas, etc.), et conseillé des essences locales.
- Il doit être planté 1 (un) arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre.
- Dans les opérations groupées de plus de 5 lots, 10 % au moins de la superficie totale du terrain doit être traité en espaces collectifs et plantés.

SECTION III POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U -14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS. pour les constructions autorisées dans la zone.

ZONE Ua

La zone Ua est la partie urbaine du territoire communal accueillant des activités tertiaires et industrielles, avec habitation exclusivement à usage de gardiennage.

Il s'agit du secteur d'activités desservi notamment à l'Est par le CD 320 (ancienne N 20 déclassée).

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

ARTICLE Ua - 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdits dans l'ensemble de la zone Ua :
 - les bâtiments à usage agricole,
 - les bâtiments d'habitation et leurs annexes, sauf à usage de gardiennage de l'activité,
 - le camping, la pratique du camping de façon isolée.

ARTICLE Ua-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES *Voir aussi « rappels » page 5*

- Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci - après :
 - les annexes aux activités autorisées dans la zone, si ces annexes sont nécessaires,
 - les installations classées, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une augmentation des dangers et des nuisances,
 - les équipements publics et ouvrages techniques, sous réserve qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua - 3 VOIRIE ET ACCES

- Voirie :

Les voies automobiles doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent. Elles doivent s'intégrer correctement au schéma général de la circulation.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de telle sorte que tout véhicule puisse faire aisément demi-tour.

Desserte : toute aire de manœuvre, liée aux activités admises dans la zone, doit s'effectuer en dehors des voies publiques, soit sur le terrain d'assiette liée au permis de construire, soit sur un terrain limitrophe.

- Accès :

L'accès des terrains, non directement desservis par une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques définies ci-dessus, doit être adapté à l'opération et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent.

Le permis de construire peut être notamment refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès.

ARTICLE Ua-4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Chaque constructeur doit assurer le raccordement aux réseaux publics d'alimentation en eau, électricité et d'assainissement, conformément aux règles d'hygiène et à la réglementation en vigueur.

- Eau potable :

Toute construction ou implantation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

- Assainissement - Eaux usées :

Dans tous les cas, les aires de lavage de véhicules et de matériels doivent être couvertes, afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales, et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un déboureur-déshuileur.

En l'absence du réseau public d'assainissement collectif :

Toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs individuels d'épuration et d'élimination conformes aux exigences des textes réglementaires en vigueur. Ces dispositifs doivent être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif, dès la réalisation de celui-ci.

- Assainissement - Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau public capable de recevoir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent être conçus de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places et des voiries doivent subir un traitement de débouillage déshuilage, avant rejet dans le réseau interne ou public d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire, lequel doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans tous les cas, il est conseillé au pétitionnaire de se rapprocher des services de police de l'eau (DDEA-service FEE) pour connaître la réglementation en vigueur.

L'ensemble des eaux pluviales et des eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur.etc.) ne doit en aucun cas être déversé dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

- Electricité et télécommunications :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être obligatoirement raccordée au réseau public. Les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

- Déchets ménagers :

Un édicule offrant la possibilité de stockage des containers nécessaires à la collecte séparative des déchets ménagers pourra être exigé . Voir également à l'article Ua - 6.

ARTICLE Ua-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- En l'absence de réseau public d'assainissement collectif, la surface minimale du terrain doit être telle qu'elle permette de répondre aux prescriptions de l'article Ua - 4 .

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

- Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies avec un minimum de 15 mètres.

Une seule exception est faite : une construction -même légère et dépourvue de fondations- peut être exigée en limite du domaine public, à usage de stockage et de dépôt des divers déchets ménagers soumis à collecte séparative. Cet édicule doit être renseigné dans la notice et figurer explicitement dans les documents graphiques de la demande de permis de construire pour que celui-ci soit accordé.

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

- Dans tous les cas, les bâtiments doivent être édifiés en retrait avec un minimum de :

- 6 mètres pour les bâtiments d'activités à usage industriel, commercial ou artisanal,

- 5 mètres pour les bâtiments à usage de bureaux ou d'habitation de gardiennage.

Cas particuliers :

- Dans le cas d'extension ou de reconstruction de bâtiments anciens, notamment en cas de sinistre, ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des implantations différentes peuvent être admises.

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

- La distance entre les bâtiments non contigus implantés sur une même propriété doit répondre aux règles de sécurité, sans être inférieure à 8 mètres.

ARTICLE Ua- 9 EMPRISE AU SOL

- Il n'est pas fixé de limite d'emprise au sol dans l'ensemble de la zone Ua.

ARTICLE Ua-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Sauf détails ponctuels d'architecture ou techniques, la hauteur maximale des constructions, mesurée du sol fini du domaine public ou des aménagements d'espaces extérieurs, ne peut excéder
 - 10 mètres pour les bâtiments d'activités à usage industriel, commercial ou artisanal,
 - 7 mètres pour les constructions à usage de bureaux ou d'habitation nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
- Pour les équipements publics, Il ne sera pas fait application de la notion de hauteur de façade. Des hauteurs plus importantes peuvent être autorisées pour les ouvrages élevés d'intérêt général (édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertziens, etc.).

ARTICLE Ua-11 ASPECT EXTERIEUR

Prescriptions générales

- L'autorisation de construire peut être refusée -ou n'être accordées que sous réserve de prescriptions spéciales- si les constructions par 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 architectural local ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- • Des dispositions différentes peuvent être autorisées afin de permettre des constructions contemporaines, notamment les constructions à ossature bois, les installations au titre des énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques), et de tous matériaux propices au développement durable, sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère dans le site.
- Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume aux immeubles voisins, et traduire le rythme parcellaire. L'harmonie et la qualité de matériaux employés doit être recherchée, y compris la durabilité de leur aspect extérieur.
- Toutefois, quelle que soit la nature de la construction, du changement de destination ou de l'extension d'une construction, la commune peut autoriser sa réalisation à la condition que celle-ci ne soit pas de nature par son aspect architectural à porter atteinte à l'environnement immédiat.

Prescriptions particulières

- Les constructions principales, leurs annexes (voir définition page 4) et les clôtures, doivent présenter une unité d'aspect, de volume et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction, et s'intégrer dans le paysage environnant.

- Les constructions telles que les garages, ateliers, buanderies, dépôts de matériel, etc..

doivent être composées avec le bâtiment principal, en harmonie avec celui-ci.

- Matériaux et couleurs

Sont interdits :

- toute imitation de matériaux telle que fausses briques, faux pans de bois, recouverts d'un revêtement ou d'un enduit,
 - l'emploi à nu, en aspect extérieur, de matériaux destinés à être couverts d'un revêtement ou d'un enduit,
 - les matériaux provisoires ou périssables du type fibre-ciment non teinté, tôle ondulée, plastique ondulé,
 - les enduits plastique,
 - les matériaux métalliques, s'ils ne sont pas peints ou pas laqués,
 - les couleurs violentes ainsi que le blanc pur sur les parois extérieures, sauf en détails ponctuels d'architecture.
- La couleur des menuiseries doit rester en harmonie avec les murs et la toiture.

Les différents murs d'un bâtiment y compris des annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non

de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature entre eux, ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils doivent présenter un aspect durable et harmonieux.

- Toitures

Les matériaux doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation. Les matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, plaques de fibre-ciment non teintée...) sont interdits.

- Clôtures

Les clôtures doivent être constituées par des haies vives, doublées ou non d'un grillage de couleur verte, l'ensemble n'excédant pas 2 m. Les haies doivent être plantées en limite de parcelle, du côté du domaine privé. L'emploi de clôtures en panneaux de béton moulé dits « décoratifs », de parpaings ou briques creuses non enduits, ou de tôle ondulée plastique ou métallique est interdit.

ARTICLE Ua-12 STATIONNEMENT

- Pour les installations industrielles, commerciales et artisanales, il doit être aménagé sur l'unité foncière :
 - des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraisons et de services d'une part, et des véhicules du personnel et des visiteurs d'autre part.
 - le nombre d'emplacements de stationnement de véhicules poids lourds nécessaires, et leurs aires de manœuvre, liés au trafic et à la fréquence, engendrés par l'activité.

En ce qui concerne ces derniers, il doit être aménagé au moins une aire de stationnement par emploi.

- Pour les constructions à usage d'habitation de gardiennage, il sera aménagé au moins deux aires de stationnement par logement.

ARTICLE Ua-13 ESPACES LIBRES. PLANTATIONS. ESPACES BOISES CLASSES

- Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant arbres et plantations diverses. Il est déconseillé la plantation de populations végétales sensibles à certains pollens (particulièrement de cupressacées: cyprès, thuyas, etc.), et conseillé des essences locales.
- Les plantations doivent être disposées de façon à ne pas nuire à la sécurité et à la salubrité des constructions.
 - Il doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 300 m² d'espace libre.
 - Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
 - La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum. De plus, l'entretien des arbres doit être assuré tant pour leur bonne santé que pour limiter les accidents.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua -14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions autorisées dans la zone.

CHAPITRE 11 - ZONES AU **ZONE AU**

La zone AU est une zone à dominante résidentielle, pouvant accueillir l'ensemble des fonctions qui constituent la complexité de la vie urbaine, petites activités, commerces, équipements publics, etc.. La zone AU peut être immédiatement constructible, dès lors que les projets, même partiels, s'inscrivent dans une conception d'ensemble, en cohérence avec le secteur urbain duquel il s'adosse. La configuration de l'agglomération de Saint-Hilaire-de-Court laisse, en particulier, un secteur d'urbanisation « inachevée » qui est plutôt limité.

La zone AU est la zone non-équipée, destinée à l'urbanisation future. Elle est essentiellement destinée à la fonction résidentielle et à toutes ses fonctions d'accompagnement : équipements publics, commerce, activités urbaines sans nuisances. De par sa nature même, elle implique que les opérations qui s'y développent aient fait l'objet d'un plan d'aménagement qui permette une urbanisation progressive, respectueuse d'une cohérence d'ensemble.

La zone AU est à dominante résidentielle de mixité sociale, compris activités à caractère social. Elle est découpée en trois secteurs, constituant autant de « quartiers » : AU1, AU2 et AU3, dont l'urbanisation est programmée dans le même ordre que leur numérotation : le secteur AU1 est prévu d'être urbanisé en premier, immédiatement constructible. L'urbanisation est projetée ensuite en zone AU2, puis en zone AU3, dans les conditions détaillées à l'article AU - 2 ci-après.

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

ARTICLE AU-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdits dans les secteurs AU1, AU2 et AU3 :
 - les constructions individuelles isolées ne s'intégrant pas dans une opération d'ensemble,
 - les constructions à usage d'activité industrielle et (ou) agricole,
 - les constructions à usage exclusif d'activités artisanales ou commerciales,
 - les entrepôts non liés à une activité commerciale de vente au détail ou artisanale,
 - le camping, la pratique du camping de façon isolée, et donc l'utilisation comme habitat permanent de camping, caravaning, habitations légères de loisirs et maisons mobiles,
 - les parcs d'attractions permanents et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage,
 - les constructions ou installations (classées ou non) qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage, notamment :
 - * les installations figurant sur la nomenclature des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception des installations nécessaires à une activité de type artisanale et/ou commerciale,
 - * les entreprises de casse de voiture, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion, et de vente de pièces détachées issues d'épaves,
 - * les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre isolés,
 - * les chaufferies et les dépôts d'hydrocarbures qui ne sont pas nécessaires à l'activité
 - les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec des travaux de construction, avec l'aménagement paysager d'espaces libres, avec les ouvrages nécessaires aux exploitations artisanales, ou destinés à la création de pièces d'eau, privées ou d'intérêt collectif,
 - l'ouverture et l'exploitation de carrières et ballastières.
 - les mouvements de sols modifiant l'aspect général du relief naturel.

D'une manière générale :

- toute occupation du sol, y compris celles soumises à la réglementation relevant des installations classées, générant des nuisances importantes d'ordre olfactif, acoustique (suivant Décret n°98-1143 du 15 décembre 1998)ou esthétique, affectant la commodité du voisinage ou susceptibles de constituer un danger pour les personnes et les biens.

ARTICLE AU-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES Voir aussi « rappels » page 5

- Sont admises sous conditions, dans les secteurs AU1, AU2 et AU3, les occupations et utilisations du sol ci - après :

- toute opération d'urbanisation groupée intégrant ou non
 - * des constructions à usage de commerce, de vente de détail ou d'artisanat,
 - * des équipements publics ou privés à mission de service public, à usage notamment social, sanitaire, scolaire et de loisirs,
 - * des équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

sous condition de faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble intéressant toute ou partie de la zone AU1, de la zone AU2, de la zone AU3, et présentant les caractéristiques d'une intégration rationnelle en milieu urbain.

Il est précisé que pour chacune des trois zones précitées, les constructions inscrites dans un tel plan d'ensemble peuvent être réalisées au coup par coup.

- La réalisation de toute opération d'urbanisation groupée est envisageable dans la zone AU2 , sous condition de l'avancement de l'urbanisation de la zone AU 1 : son urbanisation ne peut s'envisager qu'à partir du moment où la première zone à urbaniser, c'est-à-dire la zone AU 1, aura dépassé 80 % de « remplissage » officialisé par les autorisations de construire correspondantes de sa propre superficie,

- La réalisation de toute opération d'urbanisation groupée est envisageable dans la zone AU3 , sous condition de l'avancement de l'urbanisation de la zone AU 2 : son urbanisation ne peut s'envisager qu'à partir du moment où la première zone à urbaniser, c'est-à-dire la zone AU 2, aura dépassé 80 % de « remplissage » officialisé par les autorisations de construire correspondantes de sa propre superficie,

- Outre les obligations définies à l'alinéa ci-dessus, sont admises sous conditions, dans la zone AU1 , dans la zone AU2 et dans la zone AU3, les constructions et occupations du sols ci-après :

- les constructions et installations à usage d'activités, à condition d'être compatibles avec les équipements d'infrastructure qui doivent les desservir, et de ne produire aucune nuisance avec le voisinage, notamment de nuisances sonores, suivant Décret n°98-1143 du 15 décembre 1998.

– les constructions et les installations telles que boxes pour véhicules, parcs de stationnement, chaufferies, etc., à condition que des dispositions particulières soient prises pour ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage, qu'elles soient jugées nécessaires à l'activité et à la vie de la zone, que l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'allure générale de la zone et que les besoins en infrastructures et réseaux ne soient pas augmentés de manière significative.

– les abris de jardins, sous réserve que leur superficie n'excède pas 20 m². Il est recommandé de les limiter à un seul par îlot de propriété.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU - 3 VOIRIE ET ACCES

- Voirie :

Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée. Ces voies doivent être adoptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions ou installations qu'elles devront desservir.

Une plate-forme de 5 m minimum, comportant une largeur de chaussée de 3 m minimum peut être exigée. Elle est obligatoire pour toute voie nouvelle desservant plus de 10 logements.

Une largeur de plate-forme au moins égale à 8 m peut même être imposée selon la nature et l'importance des aménagements projetés,

Les voies en impasse peuvent être interdites. Lorsqu'elles sont autorisées, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour. Leur largeur ne peut être inférieure à 3,50 mètres.

Les venelles piétonnes sont recommandées, pour assurer une liaison douce entre quartiers et bourg.

- Accès :

U accès des terrains non directement desservis par une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques définies ci-dessus, doit être adapté à l'opération, et s'intégrer correctement au schéma général de circulation et à la signalisation routière des voies départementales RD 63 et RD 90.

Est considéré comme accès toute disposition permettant à une unité foncière d'avoir un débouché sur une voie ouverte à la circulation publique. Le débouché peut être soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin

Dans tous les cas, l'accès doit présenter une largeur de 3,50 m au moins (*Voirie schéma en haut de la page 8*), et ne pas comporter de passage sous porche inférieur à 3,50 m de hauteur.

Les permis de construire peuvent être refusés si le ou les accès présentent un risque ou une gêne pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation publique, ou pour celles des personnes utilisant ce ou ces accès. La largeur des entrées cochères doit être adaptée à l'usage des constructions dont elles assurent l'accès.

ARTICLE AU - 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau :

Toute construction et installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

- Assainissement - Eaux usées :

Toute construction et installation engendrant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement dont le prolongement est programmé le long de la voie départementale RD 90A jusqu'à l'angle commun aux trois zones AU1 ,AU2 et AU3.

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places compris leurs voiries, ainsi que les eaux de lavage des aires de lavage de véhicules et de matériels , couvertes ou non, doivent subir un traitement de débouage déshuilage avant rejet dans le réseau interne ou public d'eaux usées. Ce n'est qu'en cas de dispositif de traitement individuel adapté que ces mêmes eaux peuvent être dirigées vers le réseau public d'eaux pluviales. Il en est de même pour les eaux de toitures ou de terrasses non polluées.

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 doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur correspondant.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge du pétitionnaire, lequel doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans tous les cas, il est conseillé au pétitionnaire de se rapprocher des services de police de l'eau (DDEA-service FEE) pour connaître la réglementation en vigueur.

- Electricité et télécommunications :

Toute construction et (ou) installation doit être raccordée aux réseaux publics correspondants. Des raccordements ensevelis pour branchements privés sont imposés.

- Déchets ménagers :

Un édicule offrant la possibilité de stockage des containers nécessaires à la collecte séparative des déchets ménagers est exigé dans le plan d'aménagement d'ensemble . *Voir également à l'article AU-6.*

ARTICLE AU-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Néant

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

- Toute construction doit être édifiée au moins :

- à 5 mètres de l'alignement pour les maisons individuelles,
- à 6 mètres pour les habitations collectives et pour les autres constructions autorisées dans la zone. Une seule exception est faite : une construction -même légère et dépourvue de fondations- est exigible en limite du domaine public, à usage de stockage et dépôt des divers déchets ménagers soumis à collecte séparative. Cet édicule doit être renseigné dans la notice et figurer explicitement dans les documents graphiques du plan d'aménagement d'ensemble.

- Des dispositions différentes des marges de recul précitées peuvent être autorisées ou imposées :
 - pour des raisons d'harmonie ou d'architecture,
 - pour tenir compte de l'implantation, de la vue et de l'ensoleillement à préserver des constructions existantes sur le parcellaire voisin.

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

- L'implantation des constructions doit tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux, et des règles suivantes :

- dans tous les cas de figure, entre la construction principale ou annexe projetée et l'une ou l'autre des limites séparatives, il doit être compté horizontalement une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres, *voir schéma en bas de page 9*,

- dans une bande de 20 mètres comptée horizontalement à partir de l'alignement de la voie desservant la parcelle, et dans le cas d'une largeur de façade inférieure ou égale à 15 mètres : la construction principale ou annexe projetée peut être implantée sur une au moins des limites séparatives. Sinon, dans le cas d'une largeur de façade supérieure à 15 mètres, elle peut être : soit en retrait, soit en limite séparative.

- au delà de la bande de 20 mètres, la construction principale ou projetée doit être implantée en retrait des limites séparatives ; la construction annexe projetée peut être implantée sur une ou plusieurs limites.

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

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

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

- La distance entre deux bâtiments non contigus ne doit pas être inférieure à 3 m. *Voir schéma page 10.*

ARTICLE AU - 9 EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la surface totale de l'unité foncière, pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

• Le coefficient d'emprise au sol peut être porté à 60%, en cas de commerces, services ou activités. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou privés à mission de service public.

ARTICLE AU-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,60 m au dessus du niveau du terrain naturel en bordure de la voie desservant la parcelle.
- Sauf détails ponctuels d'architecture ou techniques, la hauteur maximale des constructions, mesurée du sol fini du domaine public ou des aménagements d'espaces extérieurs (dans le cas de parcelles profondes) ne peut pas excéder : 1 (un) niveau + comble (sauf pour AU1 : voir ci-après)
- Il ne peut être construit plus d'un niveau habitable dans les combles, c'est-à-dire deux niveaux au total, combles compris. La différence de hauteur entre deux bâtiments contigus ne peut pas excéder un niveau habitable, au maximum.
- Dans la zone AU1 , la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 2 (deux) niveaux + combles (ce dernier toujours limité un seul niveau d'habitabilité). Il est toutefois recommandé de ne pas construire R+2 en bordure de la RD 90 A.
- Dans la zone AU2 et dans la zone AU3 , la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 1 (un) niveau + combles (ce dernier toujours limité un seul niveau d'habitabilité : rappel).

ARTICLE AU-11 ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

- L'autorisation de construire peut être refusée -ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions spéciales- si les constructions par 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 architectural local ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Si l'esprit de la construction à y édifier n'est pas de nature à s'adapter à la configuration de la parcelle, et à la trame moyenne des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé.
- Des dispositions différentes peuvent être autorisées afin de permettre des constructions contemporaines, notamment les constructions à ossature bois, les installations au titre des énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques), et de tous matériaux propices au développement durable, sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère dans le site.
- Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume aux immeubles voisins, et traduire le rythme parcellaire. L'harmonie et la qualité de matériaux employés doit être recherchée, y compris la durabilité de leur aspect extérieur.
- Toutefois, quelle que soit la nature de la construction, du changement de destination ou de l'extension d'une construction , la commune peut autoriser sa réalisation, à la condition que celle-ci ne soit pas de nature par son aspect architectural à porter atteinte à l'environnement immédiat.

Dispositions particulières

- La partie visible du sous-sol doit être traitée comme le reste de la construction (spécialement en ce qui concerne les teintes, les finitions d'enduits et les proportions des ouvertures).
- Les apports de remblais au pourtour des constructions ne doivent pas modifier la pente naturelle du terrain de plus de 5 %.
- Pour ce qui concerne les clôtures :

Les murs de clôtures existants réalisés en matériaux traditionnels sont à conserver. Les plaques préfabriquées en béton, plaques de fibre-ciment non teinté, briques creuses ou parpaings non enduits sont interdits.

Sur voie publique : la clôture doit être minérale, et être

- soit pleine : un mur plein d'une hauteur maximale de 2,00 m, par rapport au niveau de la voie. Les murs sont faits soit de moellons, soit de parpaings enduits aux deux faces, et non pas laissés à nu.
- soit à claire-voie : un muret bas surmonté d'une grille en ferronnerie ou en bois, dont le niveau supérieur sera à une hauteur maximale de 2,00 m à partir du sol. Le muret doit avoir une hauteur minimale de 50 cm , maximale de 1,00 m, et être traité horizontalement avec ressauts, dans le cas d'une voie en pente. Pour la finition des murets, les prescriptions sont les mêmes que pour les murs.

Les portails doivent s'intégrer en hauteur et dans le style de l'ensemble de la clôture. Les différents coffrets de raccordement aux réseaux doivent s'intégrer dans la partie maçonnée de la clôture. *En limite séparative et sur voie privée* : la clôture doit être

- un grillage, posé sur cornières métalliques de couleur verte, ou poteaux en bois, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales. La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,80 m par rapport au niveau du terrain naturel.

- Pour ce qui concerne les toitures :

Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants , et réalisées en ardoises ou tuiles d'aspect plat de couleur rouge vieilli ou brun ,ou en matériau de même aspect, avec une inclinaison de 70% (35°) minimum.

L'emploi de tuiles mécaniques d'aspect plat et d'une densité minimum de 20 unités au m² peut être notamment autorisé.

Les toitures terrasses peuvent être autorisées si la conception architecturale du bâtiment le justifie, sans représenter plus de 30% de l'ensemble de la toiture. Si elle est autorisée, il peut être imposé qu'un acrotère ou une autre disposition constructive permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant en façade.

Des dispositions différentes -pour motif architectural ou technique- sont possibles, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement urbain.

- Les constructions accolées à l'habitation principale et visibles du domaine public doivent être réalisés avec des matériaux semblables à ceux utilisés pour l'habitation principale.

- Les constructions annexes aux constructions principales (*voir définition page 4*), d'une superficie supérieure à 15 m², doivent présenter une unité d'aspect et de teintes avec les constructions principales.

- Matériaux et couleurs

Sont interdits :

Pour les constructions existantes - tous matériaux ajoutés à la façade originelle, tels bardages,

Pour les constructions neuves - l'emploi à nu, en aspect extérieur, de matériaux destinés à être couverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Pour l'ensemble des constructions - l'utilisation du blanc pur,

- les enduits plastiques.

Nota : les enduits de ciment peint sont vivement déconseillés.

Peuvent être autorisés :

Pour les bâtiments à usage d'activités, en plus des prescriptions précédentes,

- le bardage bois patiné, en bois autoclave, ou lazuré, ou peint,

- le bardage métallique laqué ou prélaqué.

Aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le matériau traditionnel des enduits (de teinte naturelle dans les tons de « beige sable » ou « ocre clair »).

- Percements et ouvertures

La composition des façades doit s'inspirer des rythmes et de la proportion des pleins et des vides des constructions traditionnelles de l'architecture locale.

En toiture, les lucarnes doivent être - soit de facture traditionnelle locale avec une couverture à deux ou trois pentes (avec ou sans fronton),

-soit de facture contemporaine.

La composition des châssis de toit doit faire l'objet d'une composition avec l'ensemble de la façade. Les ouvertures ainsi réalisées doivent être plus petites que les baies existantes sur la façade, et doivent être plus hautes que larges. Les lucarnes ne doivent être établies que sur un seul niveau.

Sont interdits: - les chiens assis et les lucarnes rampantes, *Voir schéma page 12*

-les lucarnes ou châssis de toit trop importantes ou trop nombreuses par rapport au versant qui les supporte.

- Jardins d'hiver et « vérandas »

Les jardins d'hiver et «vérandas» sont autorisés, s'ils accompagnent harmonieusement l'architecture et la proportion du volume du bâtiment sur lequel ils doivent s'appuyer ou s'adosser.

ARTICLE AU-12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. M doit être aménagé au minimum :

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

- 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 .

- Dans les opérations groupées, un stationnement public doit être créé, égal à 0,5 place par logement.

ARTICLE AU -13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Dans la zone AU1 et la zone AU2, les zones inconstructibles à paysager seront strictement respectées, conformément au plan de zonage du P.L.U.

Ces espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité, associant arbres et plantations diverses (voir ci-après), sur une largeur minimale de 20 mètres.

- Il est déconseillé la plantation de populations végétales sensibles à certains pollens (particulièrement de cupressacées: cyprès, thuyas, etc.), et il est conseillé des essences locales.
- Il doit être planté au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace libre. Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par 4 places de stationnement.
- La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum, l'entretien des arbres assuré, tant pour leur bonne santé que pour limiter les accidents. Les plantations doivent être disposées de façon à ne pas nuire à la salubrité des constructions.
- L'aménagement d'espaces plantés et d'emplacements pour les jeux et de liaisons piétonnes doit être prévu pour toute opération d'ensemble, et pour tout équipement public ou privé.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU -14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions autorisées dans la zone.

ZONE AUa

La zone Ua est la partie d'urbanisation future du territoire communal destinée à accueillir des activités tertiaires et industrielles, avec habitation exclusivement à usage de gardiennage.

Il s'agit du secteur d'activités desservi notamment à l'Est par la RD 320 (ancienne N 20 déclassée).

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

ARTICLE AUa-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdits dans l'ensemble de la zone AUa :
 - les bâtiments à usage agricole,
 - les bâtiments d'habitation et leurs annexes, sauf à usage de gardiennage de l'activité,
 - l'ouverture et l'exploitation de carrières et ballastières,
 - le camping, et la pratique du camping de façon isolée,

ARTICLE AUa-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES Voir aussi « rappels » page 5

- Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci - après :
 - les constructions à usages d'habitation si elles sont destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'activité de la zone, et les annexes aux activités autorisées dans la zone, si ces annexes sont nécessaires,
 - les installations classées, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage résidentiel une augmentation des dangers et des nuisances,
 - les équipements publics et ouvrages techniques, sous réserve qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics , spécialement dans cette zone.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa - 3 VOIRIE ET ACCES

- Voirie :

Les voies automobiles doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent. Elles doivent satisfaire aux exigences du schéma général de la circulation de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de telle sorte que tout véhicule puisse faire aisément demi-tour.

Desserte : toute aire de manœuvre, liée aux activités admises dans la zone, doit s'effectuer en dehors des voies publiques, soit sur le terrain d'assiette liée au permis de construire, soit sur un terrain limitrophe.

- Accès :

L'accès des terrains, non directement desservis par une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques définies ci-dessus, doit être adapté à l'opération, et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le ou les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent.

Le permis de construire peut être refusé si le ou les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès.

ARTICLE AUa - 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Chaque constructeur doit assurer le raccordement aux réseaux publics d'alimentation en eau, électricité , téléphone et d'assainissement conformément aux règles d'hygiène et à la réglementation en vigueur.

- Eau potable :

Toute construction ou implantation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

- Assainissement - Eaux usées :

Dans tous les cas, les aires de lavage de véhicules et de matériels doivent être couvertes, afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales, et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un déboureur déshuileur.

En l'absence du réseau public d'assainissement collectif :

Toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs individuels d'épuration et d'élimination conformes aux exigences des textes réglementaires en vigueur. Ces dispositifs doivent être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa Réalisation. L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdit.

- Assainissement - Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau public capable de recevoir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent être conçus de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places et des voiries doivent subir un traitement de débouillage - déshuilage avant rejet dans le réseau interne ou public d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire, lequel doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans tous les cas, il est conseillé au pétitionnaire de se rapprocher des services de police de l'eau (DDEA-service FEE) pour connaître la réglementation en vigueur.

L'ensemble des eaux pluviales et des eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur.etc.) ne doit en aucun cas être déversé dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

- Electricité et télécommunications :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être obligatoirement raccordée au réseau public. Les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

- Déchets ménagers :

Des édicules offrant la possibilité de stockage des containers nécessaires à la collecte séparative des déchets ménagers est exigée dans le plan d'aménagement d'ensemble . *Voir également à l'article AU-6.*

ARTICLE AIIa-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- En l'absence de réseau public d'assainissement collectif, la surface minimale du terrain doit être telle qu'elle permette de répondre aux prescriptions de l'article Ua - 4.

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

- Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies, avec un minimum de 15 mètres.

Une seule exception est faite : une construction -même légère et dépourvue de fondations- est exigible en limite du domaine public, à usage de stockage et dépôt des divers déchets ménagers soumis à collecte séparative. Cet édicule doit être renseigné dans la notice et figurer explicitement dans les documents graphiques du permis de construire.

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

- Dans tous les cas les bâtiments peuvent être édifiés Lorsqu'elles ne le sont pas, en limite séparative .retrait avec un minimum de :
 - 6 mètres pour les bâtiments d'activités à usage industriel, commercial ou artisanal,
 - 5 mètres pour les bâtiments à usage de bureaux ou d'habitation de gardiennage.

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

- La distance entre les bâtiments non contigus implantés sur une même propriété doit répondre aux règles de sécurité, sans être inférieure à 8 mètres.

ARTICLE AUa - 9 EMPRISE AU SOL

- Il n'est pas fixé de limite d'emprise au sol dans l'ensemble de la zone Ua.

ARTICLE AUa-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Sauf détails ponctuels d'architecture ou techniques, la hauteur maximale des constructions, mesurée du sol fini du domaine public ou des aménagements d'espaces extérieurs ne peut excéder :
 - 10 mètres pour les bâtiments d'activités à usage industriel, commercial ou artisanal,
 - 7 mètres pour les constructions à usage de bureaux ou d'habitation nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

- Pour les équipements publics, il ne sera pas fait application de la notion de hauteur de façade. Des hauteurs plus importantes peuvent être autorisées pour les ouvrages élevés d'intérêt général (édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertziens,etc..)

ARTICLE AUa-11 ASPECT EXTERIEUR

Prescriptions générales

- L'autorisation de construire peut être refusée -ou n'être accordées que sous réserve de prescriptions spéciales- si les constructions par 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 architectural local, ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

- Si l' esprit de la construction à y édifier n'est pas de nature à s'adapter à la configuration de la parcelle, et à la trame moyenne des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé.

- Des dispositions différentes peuvent être autorisées afin de permettre des constructions contemporaines, notamment les constructions à ossature bois, les installations au titre des énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques), et de tous matériaux propices au développement durable, sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère dans le site.

- Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume aux immeubles voisins, et traduire le rythme parcellaire. L'harmonie et la qualité de matériaux employés doit être recherchée, y compris la durabilité de leur aspect extérieur.

- Toutefois, quelle que soit la nature de la construction, du changement de destination ou de l'extension d'une construction, la commune peut autoriser sa réalisation, à la condition que celle-ci ne soit pas de nature, par son aspect architectural, à porter atteinte à l'environnement immédiat.

Prescriptions particulières

- Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une unité d'aspect, de volume et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction, et s'intégrer dans le paysage environnant.

- Les constructions telles que les garages, ateliers, buanderies, dépôts de matériel, etc.. doivent être composées avec le bâtiment principal, en harmonie avec celui-ci.

- Matériaux et couleurs

Sont interdits :

- toute imitation de matériaux telle que fausses briques, faux pans de bois, recouverts d'un revêtement ou d'un enduit,
- l'emploi à nu, en aspect extérieur, de matériaux destinés à être couverts d'un revêtement ou d'un enduit,
- les enduits plastique,
- les matériaux provisoires ou périssables du type fibre-ciment non teinté, tôle ondulée, plastique ondulé,
- les matériaux métalliques, s'ils ne sont pas peints ou pas laqués,
- les couleurs violentes ainsi que le blanc pur sur les parois extérieures, sauf détails ponctuels d'architecture.

Peuvent être autorisés : Pour les bâtiments à usage d'activités :

- le bardage bois patiné, en bois autoclave, ou lazuré, ou peint,
- les bardages métalliques laqué ou prélaqué, ou traité.

La couleur des menuiseries doit rester en harmonie avec les murs et la toiture .

Les différents murs d'un bâtiment y compris des annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature entre eux, ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils doivent présenter un aspect harmonieux et durable.

- Toitures

Les matériaux doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation. Les matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, plaques de fibre-ciment non teintée...) sont interdits.

- Clôtures

Les clôtures doivent être constituées par des haies vives, doublées ou non d'un grillage de couleur verte, l'ensemble n'excédant pas 2 mètres, tant sur rue que sur limites séparatives.

Les haies seront plantées en limite de parcelle du côté du domaine privé.

L'emploi de clôtures en panneaux de béton moulé dits « décoratifs », de parpaings ou briques creuses non enduits, ou de tôle ondulée plastique ou métallique est interdit.

ARTICLE AIIa-12 STATIONNEMENT

- Pour les installations industrielles, commerciales et artisanales, il doit être aménagé sur l'unité foncière : - des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraisons et de services d'une part, et des véhicules du personnel et des visiteurs d'autre part.

- le nombre d'emplacements de stationnement de véhicules poids lourds nécessaires, et leurs aires de manœuvre, liés au trafic et à la fréquence, engendrés par l'activité.

En ce qui concerne ces derniers, il doit être aménagé au moins une aire de stationnement par emploi.

- Pour les constructions à usage d'habitation de gardiennage, il doit être aménagé au moins deux aires de stationnement par logement.

ARTICLE AUa-13 ESPACES LIBRES. PLANTATIONS. ESPACES BOISES CLASSES

- **Les zones inconstructibles à paysager seront strictement respectées, conformément au plan de zonage du P.L.U.**

Ces espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant arbres et plantations diverses (voir ci-après), sur une largeur minimale de 20 mètres.

- Il est déconseillé la plantation de populations végétales sensibles à certains pollens (particulièrement de cupressacées: cyprès, thuyas, etc.), et conseillé des essences locales.
- Les plantations doivent être disposées de façon à ne pas nuire à la sécurité et à la salubrité des constructions, et leur entretien assuré tant pour leur bonne santé que pour limiter les accidents.
- Il doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 300 m² d'espace libre.
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement, de préférence d'essence locale.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions autorisées dans la zone.

CHAPITRE III - ZONES A **ZONE A**

La zone A est réservée à l'activité agricole. Elle peut toutefois admettre des installations, bâtiments et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle comporte un secteur A1, à l'intérieur duquel le changement de destination des constructions est autorisé, en raison de leur intérêt architectural ou de leur valeur patrimoniale, en cas de disparition de leur fonction agricole.

Ces changements d'affectations ne peuvent et ne doivent pas mettre en cause la pérennité de l'activité agricole.

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

ARTICLE A-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites dans l'ensemble de la zone A :
toutes les constructions, les installations et travaux de toute nature non liés
* soit à l'activité agricole et à la diversification agricole,
* soit aux installations, bâtiments et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en respectant l'environnement et le paysage.
- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés, figurant comme tels au plan de zonage du P.L.U., au titre de l'article L 130.1 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE A - 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES *Voir aussi « rappels » page 5*

- Sont admises sous conditions, dans l'ensemble de la zone A :
 - les constructions à usage d'habitation, si elles sont destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'activité agricole de la zone, sous condition d'être implantées à proximité des bâtiments principaux d'exploitation,
 - les aménagements conservatoires, les extensions mineures des constructions et installations existantes, à condition qu'ils ne nuisent pas au développement des activités agricoles ;
 - en cas de sinistre ou d'arrêt de péril, la reconstruction de bâtiments existants sur des terrains ne répondant pas aux caractéristiques définies à l'article A - 5, d'une surface de plancher équivalente à celle existante avant le sinistre ou péril,
 - les abris de jardin familiaux, sous réserve que leur superficie n'excède pas 20m², et d'être limité à un seul par îlot de propriété.
 - les installations classées, liées et nécessaires à l'agriculture ou à l'élevage, sous condition que la localisation envisagée permette de maintenir les zones d'habitation à l'écart des nuisances, la réalisation des équipements nécessaires à la mise en valeur des espaces forestiers et à la lutte contre l'incendie, et les constructions, ouvrages, installations, travaux liés au fonctionnement des services publics ou d'utilité publique , sous condition de ne pas compromettre l'exploitation agricole de la zone,

- les exhaussements et affouillements de sol, sous condition d'être liés et nécessaires à l'activité agricole et (ou) à la diversification agricole, et de respecter l'environnement et le paysage,
- les carrières, sous conditions fixées par l'arrêté d'autorisation.

Les bâtiments agricoles ou ensembles de bâtiments , situés en secteur A1 sur le plan de zonage du P.L.U. , en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce dernier ne compromet pas l'exploitation agricole aux abords immédiats.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A – 3 VOIRIE ET ACCES

- Voirie :

Les formes, dimensions et caractéristiques des voies automobiles nouvelles doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent. Elles doivent satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de l'enlèvement des ordures ménagères.

- Accès :

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès.

ARTICLE A – 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- Eau potable :

Toute construction ou implantation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

- Assainissement - Eaux usées : En l'absence du réseau public d'assainissement collectif :

Toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs individuels d'épuration et d'élimination conformes aux exigences des textes réglementaires en vigueur. L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

- Assainissement - Eaux pluviales :

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire, lequel doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans tous les cas, il est conseillé au pétitionnaire de se rapprocher des services de police de l'eau (DDEA-service FEE) pour connaître la réglementation en vigueur.

L'ensemble des eaux pluviales et des eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne doit en aucun cas être déversé dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

- Electricité et télécommunications :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être obligatoirement raccordée au réseau public. Les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

ARTICLE A - 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- La surface minimale du terrain doit être telle qu'elle permette de répondre aux prescriptions de l'Article A - 4, notamment pour l'épuration et l'élimination des eaux usées.
- Sans objet pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

- Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies, ou de la limite de voie privée qui en tient lieu, avec un minimum de :
 - 10 mètres pour les bâtiments d'exploitation agricole, ainsi que pour les autres constructions admises dans la zone.

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

- Sauf au long de voiries autorisées au trafic de véhicules exceptionnels, l'implantation à l'alignement, ou sur la limite de voie privée qui en tient lieu, peut être autorisée pour les constructions liées aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie ou d'exploitation des réseaux divers, dont la surface au sol est au plus égale à 10 m², et la hauteur à l'égout du toit inférieure à 3 m.

Cas particuliers :

- Dans le cas d'extension, de restauration ou de reconstruction de bâtiments anciens - notamment en cas de sinistre -, ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des implantations différentes peuvent être admises.

- Dans le cas de terrains grevés par la servitude liée aux infrastructures de transport terrestre (recul de 100 m. de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A 20), se reporter à l'arrêté préfectoral correspondant. Voir annexe 2 au présent règlement.

ARTICLE A – 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.
- Lorsque les constructions ne sont pas en limite séparative, 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. (Voir schéma en bas de page 9)

Cas particuliers :

- Dans le cas d'extension, de restauration ou de reconstruction de bâtiments anciens, notamment en cas de sinistre, ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des implantations différentes peuvent être admises.

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. (Voir schéma en haut de page 10)

- La distance entre deux constructions non contigües implantées sur une même propriété doit répondre aux impératifs de sécurité.

ARTICLE A-9 EMPRISE AU SOL

Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de limite d'emprise au sol.

ARTICLE A-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas excéder deux niveaux principaux, rez-de-chaussée compris, auquel peut être ajouté un niveau de combles habitables. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 8,00 mètres, à l'égout du toit ou aux acrotères des superstructures, pour les bâtiments à usage agricole pour un niveau + combles,

- 4,50 mètres à l'égout du toit pour les autres constructions.

- Pour les constructions dont la hauteur ne peut être exprimée en nombre de niveaux, chaque niveau mentionné doit être compté pour 3 mètres. Il ne peut être construit plus d'un niveau habitable dans le comble.

- Les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs fixées ci-dessus peuvent faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation dans leurs gabarits. Cas particuliers :

- Pour les équipements publics, il ne sera pas fait application de la notion de hauteur de façade. Des hauteurs plus importantes peuvent être autorisées pour les ouvrages élèves d'intérêt général (châteaux d'eau, relais hertziens...) et pour les bâtiments de stockage (fourrages et céréales).

ARTICLE A-11 ASPECT EXTERIEUR

- Le permis de construire ne peut être refusé ou accordé que sous réserve de l'application de l'article R 111.21 du Code de l'urbanisme.

- Les constructions à usage d'habitation doivent se conformer aux prescriptions de l'article U 11

ARTICLE A-12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

- Les « espaces boisés classés », figurant au plan de zonage du P.L.U., sont soumis aux dispositions de l'article L130 -1 du Code de l'urbanisme : dans la zone A , certaines haies sont concernées.
- En application de l'article L. 442-2 du Code de l'urbanisme, les comblements de mares, les coupes et abattages d'arbres isolés, de haies ou de réseaux de haies et de plantations d'alignement sont soumis à autorisation préalable.
- Les arbres isolés existants doivent être conservés au mieux, et leur disparition -en cas d'impossibilité de les maintenir- compensée par une nouvelle plantation de même essence.
- Pour ce qui concerne les haies existantes et étangs, non classés en « espaces boisés classés » mais en « éléments de paysage à protéger », elles doivent être conservées au mieux, et les coupes ne concerner que l'entretien et le renouvellement végétal. Ces éléments sont répertoriés et photographiés. Voir document n°1 Rapport de présentation pages 45 à 47
- Les demandes d'autorisation pour modification de ces éléments de paysage à préserver se feront suivant l'article L 123.1 7e alinéa du Code de l'urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A-14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions autorisées dans la zone.

CHAPITRE IV - ZONES N ZONE N

La zone N est la zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites (importants massifs boisés), des milieux naturels et des paysages, et en raison de la zone à risque d'inondabilité par crue, suite au débordement des cours d'eau que sont le Cher et de l'Arnon, incluant certaines enclaves naturelles dans la frange Nord-Ouest de l'aggloméré du bourg, et certaines terres d'exploitation agricole.

La zone N comporte en outre trois secteurs :

- secteur N 1 : concernant les vallées inondables du Cher et de l'Arnon, de protection absolue,
- secteur N 1 : concernant le hameau de La Beuvrière, hors zone inondable,
- secteur N 2 : concernant le centre d'enfouissement implanté en espace naturel, en frange Ouest du territoire communal.

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

ARTICLE N-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel : Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage du P.L.U., au titre de l'article L 130.1 du Code de l'urbanisme.

- Sont interdits dans la zone N, compris dans les secteurs Ni. N 1 et N 2 :
 - toute construction nouvelle et toute nature d'occupation ou d'utilisation du sol autre que les constructions, ouvrages et installations liées à la réalisation des équipements d'infrastructure et d'intérêt collectif,
 - le camping , et la pratique du camping de façon isolée
 - les dépôts à l'air libre de déchets divers,
 - les carrières,
- Sont interdits dans les seuls secteurs N 1 :
 - toute construction nouvelle et toute nature d'occupation ou d'utilisation du sol autre que les annexes (voir définition page 4) et extensions accolées aux constructions existantes.

ARTICLE N - 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES Voir aussi « rappels » page 5

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

- dans la zone N et les secteurs N i. N 1 et N 2 :
 - les constructions, ouvrages et installations liés à la réalisation des équipements d'infrastructure ou d'intérêt collectif, à condition que leur localisation dans la zone soit impérative ,et que les dispositions prises ne viennent pas en contradiction avec les dispositions réglementaires des P.P.R.I. du Cher et de l'Arnon en zone Ni,
 - les exhaussements ou affouillements de sols nécessaires à l'activité agricole, à condition que leur localisation dans la zone soit impérative et que les dispositions prises ne viennent pas en contradiction avec les dispositions réglementaires du P.P.R. I. du Cher et de l'Arnon en zone Ni,
- dans le seul secteur N 1 :
 - l'extension et la transformation des constructions et installations existantes, à condition d'être limitée à 50 % de l'emprise d'origine du bâtiment.
 - la reconstruction sur place après sinistre, sous condition de présenter les caractéristiques de volume et de surface du bâtiment initial..
- dans le seul secteur N 2 :
 - les travaux tendant à la maintenance et à la mise en valeur structurelle et paysagère de l'équipement d'intérêt collectif que constitue le centre d'enfouissement existant, et les réseaux correspondants, à condition qu'ils soient enterrés et paysages .

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N - 3 VOIRIE ET ACCÈS

- 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. Elles doivent en particulier satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'enlèvement des ordures ménagères.

- Accès :

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

Au long des routes départementales, les accès sont limités à un seul par îlot de propriété. Ils sont interdits pour les terrains desservis par une autre voie.

ARTICLE N - 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- Eau :

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

- Assainissement - Eaux usées :

Les eaux usées doivent être dirigées sur un dispositif individuel d'épuration et d'élimination conforme. L'évacuation d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

- Assainissement - Eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans tous les cas, il est conseillé au pétitionnaire de se rapprocher des services de police de l'eau (DDEA-service FEE) pour connaître la réglementation en vigueur.

- Electricité et télécommunications :

Des raccordements ensevelis sont imposés.

ARTICLE N – 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.

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

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 m de l'alignement, ou de la limite de voie privée qui en tient lieu. Toutefois, l'implantation à une distance moindre peut être autorisée dans le cas d'agrandissement de constructions existant antérieurement à la date d'approbation du P.O.S. initial.
- Sauf au long des routes départementales RD 63 et RD 90, l'implantation à l'alignement, ou sur la limite de voie privée qui en tient lieu, peut être autorisée pour les constructions liées aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie ou d'exploitation des réseaux divers, dont la surface au sol est au plus égale à 10 m² et la hauteur à l'égout du toit inférieure à 3 m.

ARTICLE N – 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative. Lorsqu'elles ne le sont pas, 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 3 m. Voir schéma en bas de page 9.

ARTICLE N – 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. Voir schéma de la page 10,
- Une distance minimale de 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, afin de garantir le bon éclairage des pièces d'habitation ou de travail.

ARTICLE N - 9 EMPRISE AU SOL

- Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de limite d'emprise au sol.

ARTICLE N-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Il est fait application de l'article R 111.21 du Code de l'urbanisme (cité ci-dessous).

ARTICLE N-11 ASPECT EXTERIEUR

- Il est fait application de l'article R 111.21 du Code de l'urbanisme, notamment :
« le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par 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 constructions à usage d'habitation doivent se conformer aux prescriptions de l'article U 11

ARTICLE N-12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 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

- Les espaces boisés classés, figurant au plan de zonage du P.L.U., sont soumis aux dispositions de l'article L130 -1 du Code de l'urbanisme : les bois, certains bosquets, et certaines haies (celles-ci en bordure des rivières du Cher et de l'Arnon qu'elles bordent, ou de terres agricoles).
- Les bandes plantées de 10m d'un côté ou de l'autre des voies départementales et communales ont été déclassées des « espaces boisés classés » pour se localiser en « éléments de paysage à préserver », et soumis en conséquence à l'article L.123.1 7e alinéa du Code de l'Urbanisme.
- En application de l'article L. 442-2 du Code de l'urbanisme, les comblements de mares, les coupes et abattages d'arbres isolés, de haies ou de réseaux de haies et de plantations d'alignement sont soumis à autorisation préalable.
- Les arbres isolés existants doivent être conservés au mieux, et leur disparition, soumis à autorisation préalable -en cas d'impossibilité de les maintenir- compensée par une nouvelle plantation de même essence.
- Pour ce qui concerne les haies existantes, non classées en « espaces bois classés » mais en « éléments de paysage à protéger », elles doivent être conservées au mieux, et les coupes ne concerner que l'entretien et le renouvellement végétal. Ces éléments sont répertoriés et photographiés. Voir document n°1 Rapport de présentation pages 45 à 47
- Les demandes d'autorisation pour modification de ces éléments de paysage à préserver se feront suivant l'article L 123.1 7e alinéa du Code de l'urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N -14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions autorisées dans la zone.