Bleneau, le 8 déc 2004

PIÈCE N° 5

PREFECTURE DE L'YONNE
14 DEC. 2004
ARRIVÉE

Commune de

BLENEAU

PLAN LOCAL D' URBANISME

REGLEMENT

Révisé le 8 décembre 2004	
Mis à jour les	31/10/1986 –29/06/1992—12/08/1997
Modifié les	14/04/1989 - 27/03/1998 - 21/01/1999 –28/06/2001
Approuvé le	7 juillet 1981

CABINET RAGEY— GÉOMÈTRE -EXPERT URBANISTE

49 AVENUE DES BOULARDS 45500 GIEN

TÉL : 02 38 27 07 07 FAX : 02 38 27 07 08

PREFECTURE DE L'YONNE
1 4 DEC. 2004
ARRIVÉE

SOMMAIRE

		CHAPITRE	ZONE	PAGE
Titre I	Dispositions générales			2
Titre II	Règlement des zones urbaines	I	Zone UA	6
		II	Zone UB	13
		III	Zone UC	19
		IV	Zone UD	25
		V	Zone UE	30
Titre III	Règlement des zones à urbaniser	I	Zone AU	36
		II	Zone AUE	38
Titre IV	Règlement des zones agricoles	I	Zone A	44
Titre V	Règlement des zones naturelles	I	Zone N	48
Titre VI	Annexes réglementaires			51

PREFECTURE DE L'YONNE
1 4 DEC. 2004
ARRIVÉE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

PRÉFECTURE DE L'YONNE
14 DEC. 2004
ARRIVÉE

ARTICLE 1.1. – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de BLENEAU.

ARTICLE 1.2. – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

1.2.1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisation du sol faisant l'objet des articles R 111.1 à R 111.27 du code de l'urbanisme. Toutefois, en application de l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, demeurent applicables au territoire de la commune, les prescriptions définies dans les articles suivants de ce code (cf. texte en annexe – chapitre 4).

Article R 111.2	atteinte à la salubrité et la sécurité publique
Article R 111.3.2.	préservation ou mise en valeur d'un site archéologique
Article R 111.4	desserte des terrains
Article R 111.14.2.	protection de l'environnement
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

1.2.2. - Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles de tout plan d'urbanisme antérieur applicable du même territoire.

1.2.3. – Servitudes d'utilité publique

Sont également applicables les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées ou susceptibles d'être créées ultérieurement en application de législations particulières. Ces servitudes sont matérialisées sur la liste et le plan des servitudes annexé au dossier du P.L.U.

ARTICLE 1.3. - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES – TERRAINS CLASSES COMME ESPACES BOISES CLASSES – EMPLACEMENTS RESERVES

1.3.1. – Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

- zones urbaines,
- zones à urbaniser,
- zone agricole,
- zones naturelles,

délimitées sur le plan de zonage et dont la destination est définie dans le présent règlement.

Les Zones Urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont divisées en :

ZONE	SECTEURS	SECTEURS DE ZONE INONDABLE
Zone UA		UAr
Zone UB		UBr
Zone UC	UCa	UCr
Zone UD		
Zone UE	UEa	

Les Zones A Urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont divisées en :

	Secteurs
Zone AU	
Zone AUE	AUEa, AUEb

La Zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV :

Zone A

La Zone Naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V :

ZONE	SECTEUR	SECTEUR DE ZONE INONDABLE
Zone N	NL Nb	NLr, Nr Nbr

1.3.2. - Outre les dispositions ci-dessus relatives à la délimitation des zones et secteurs, les plans de zonage font apparaître :

1.3.2.1. - *Les espaces boisés classés* à conserver, à protéger ou à créer. Ces espaces sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection de ces boisements.

1.3.2.2. - *Les emplacements réservés* . Ces emplacements sont destinés à la réalisation d'équipements ou d'ouvrages publics (voies, installations d'intérêt général, espaces verts...) auxquels s'appliquent les dispositions des articles L 123-1 et R 123-11 du Code de l'Urbanisme. La liste de ces emplacements réservés avec leur destination, leur surface et le nom de la collectivité bénéficiaire, est annexée au dossier de P.L.U.

ARTICLE 1.4. - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123.1 du Code de l'Urbanisme).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

TITRE II - REGLEMENT DES ZONES URBAINES

CHAPITRE I - REGLEMENT DE LA ZONE UA

Caractère de la zone

Cette zone correspond au centre urbain ancien.
Elle reçoit en plus de l'habitat, les activités artisanales, les commerces, les services et les équipements publics qui en sont le complément normal.

Le bâti dense est généralement implanté en ordre continu le long des voies.

La zone UA est entièrement desservie par le réseau d'assainissement.

La zone UA est pour partie située dans le périmètre de protection des monuments historiques.

Le présent règlement a pour objectif la préservation du caractère de ce bâti en définissant des règles de volumétrie et d'implantation proches de celles des constructions existantes.

La zone UA comprend des secteurs UAr, situés en zone inondable.

Rappel
Le permis de démolir doit être requis dans le périmètre de protection des monuments historiques.

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

ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1	Les constructions et installations entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone,.
1.2	Les extensions et les modifications des installations classées existantes, si elles sont de nature à aggraver les nuisances et si elles sont incompatibles avec le caractère urbain de la zone
1.3	Les installations à usage d'industries, d'entrepôt, de dépôts et de décharge.
1.4	Le stationnement des caravanes au delà d'une durée de trois mois
1.5	Les terrains de camping et de caravanage.
1.6	Les habitations légères de loisirs. Parc Résidentiel de Loisirs.
1.7	Les carrières.
1.8	Les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux visés à l'article UA2
1.9	Les dépôts de véhicules
1.10	Les garages collectifs de caravane
1.11	les parcs d'attraction
1.12	En secteur UAr : • les constructions sauf l'extension mesurée de l'emprise au sol des constructions existantes, • les remblais, sauf ceux situés : sous l'emprise des extensions visées ci-dessus, sous l'emprise des équipements d'infrastructures.

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

2.1	Les activités artisanales, commerciales et de services sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère urbain de la zone
2.2	Les affouillements et exhaussements de sol liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces

	et d'ouvrages publics.
2.3	La reconstruction des bâtiments sinistrés de surface hors œuvre nette au plus égale à l'état ancien

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA3 – ACCES

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

Voirie
Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou à l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Malgré les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 4 mètres.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a - A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
b - A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gène pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Alimentation en eau potable
Le branchement sur le réseau public d'eau est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2. – Assainissement

- *Eaux usées :* Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

- *Eaux pluviales :* A défaut de réseau public, tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Les eaux résiduaires et les eaux de ruissellement des aires imperméabilisées nécessaires aux installations à usage d'activité admise dans la zone, doivent être traitées avant le rejet aux réseaux publics.

4.3. - Desserte en électricité et téléphone

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité. Ces raccordements doivent être effectués en souterrain depuis les réseaux publics d'électricité et de télécommunication..

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune caractéristique n'est imposée.

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

Les dispositions de l'article UA6 s'appliquent à toutes les voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient publiques ou privées, et quels que soit leur statut et leur fonction.

6.1. – Les constructions doivent être implantées à l'alignement existant ou futur (mur pignon ou façade).

6.2. - Dans le cas où la situation des constructions existantes sur la ou les parcelles concernées, ne permet pas l'implantation à l'alignement, ou conduit à une incohérence architecturale, une implantation différente des constructions, ou des extensions de constructions existantes pourra être autorisée ou imposée.

6.3. - Malgré les dispositions de l'alinéa 6.1, une implantation différente pourra être autorisée pour les équipements publics et les constructions d'intérêt général de faible emprise au sol.

6.4.- Une implantation différente peut être autorisée ou imposée, en cas de reconstruction après sinistre, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 6.1.

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

7.1 - Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives .
Dans le cas contraire, la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à 1,90 mètre.

7.2 - Malgré les dispositions de l'alinéa 7.1, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, dans le cas de reconstruction après sinistre, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 7.1.

7.3 - Les dispositions de l'alinéa 7.1 ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages strictement nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Aucune règle n'est imposée.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune règle n'est imposée .

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel ou remblayé, si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

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

10.1 – Hauteur maximale

La hauteur maximale ne doit pas excéder 13 mètres

10.2 - Malgré les dispositions de l'alinéa 10.1 une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans le cas d'extension d'un bâtiment existant, dont la hauteur ne serait pas conforme aux dispositions de l'alinéa 10.1, ou pour assurer la cohérence avec les bâtiments voisins.

10.3 - Il n'est pas fixé de règles de hauteur pour les équipements publics ou privés dont la vocation nécessite une grande hauteur (église, gymnase...), et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - DISPOSITIONS GENERALES

11.1.1.- Toute construction ou extension de construction, doit s'intégrer dans l'espace architectural qui l'environne et respecter la continuité visuelle et la trame volumétrique des constructions voisines.

11.1.2.- L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur implantation, leurs dimensions ou leur aspect ne sont pas en accord avec la typologie locale ou portent atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages urbains.

11.2 - Sans préjudice des prescriptions plus restrictives éventuelles prises pour l'application de l'article 11.1, les règles suivantes s'appliquent :

11.2.1. - TOITURES :

a) Matériaux et pentes

sont interdits :

la tôle sauf prélaquée
les plaques ondulées pour les habitations et les constructions à usage d'activités visibles de la rue
les tuiles rouges naturelles et les matériaux de couleur similaire
les tuiles mécaniques grand moule

En dehors de modifications et extensions de toitures existantes, pour lesquelles l'unité de matériaux pourra être exigée, en fonction des matériaux existants, les matériaux et pentes de toitures sont :

Constructions principales :

- Les toitures des constructions principales doivent être réalisées en tuile plate ou ardoise naturelle.
- Les toitures principales des habitations sont à au moins deux pans avec une pente compatible avec le matériau employé et respectant une inclinaison comprise entre 40 et 50° .
- Sous réserve des interdictions ci-après, les constructions à usage d'activités implantées en retrait de l'alignement, peuvent utiliser des matériaux différents. Dans tous les cas, les toitures auront au moins deux pans avec une pente supérieure ou égale à 30°.
- Les toitures à 4 pans sont admises sous réserve de satisfaire les deux conditions suivantes :

que chaque pan de la toiture présente approximativement la même pente
que la longueur du faîtage soit au moins égale à la moitié de la longueur de la construction

- Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, vérandas ...) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Constructions annexes

- *annexes accolées*
  Les toitures des constructions annexes accolées à la construction principale doivent être réalisées avec le même matériau, et doivent avoir la même inclinaison dès lors qu'elles comportent deux pans. En cas d'appentis accolé à la construction principale l'inclinaison peut avoir une valeur différente, adaptée à la nature des matériaux employée, sans pouvoir être inférieure à 25 °.

- *annexes indépendantes :*
  Les toitures des constructions annexes, indépendantes de la construction principale, implantées à plus de 12 m en retrait de l'alignement, doivent être réalisées en tuile plate, ardoise naturelle, ou matériaux d' aspect similaire, et comporter un ou deux pans avec un pente, adaptée à la nature des matéraixu employés, sans pouvoir être inférieure à 25°.

Vérandas, extensions vitrées, serres,

Des matériaux de toiture différents peuvent être autorisés pour les vérandas, extensions vitrées et serres.
Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée

b) Les ouvertures en toitures

les lucarnes rampantes, et les « chiens assis » sont interdites.
Les lucarnes à 2 versants et les lucarnes à la « capucine » sont admises sous réserve que leur largeur ne dépasse pas 1,50 m.
Les chassis sont admis, en partie arrière, sous réserve de ne pas dépasser 78x98 cm, et d'être encastrés

11.2.2. - LES FAÇADES

les murs des constructions et des clôtures doivent être :

- soit constitués par des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parement destinés à rester apparents ,
- soit recouverts de matériaux naturels,
- soit recouverts d'un enduit respectant les tonalités suivantes :
  ocres claires grisées
  ocres roses et brunes
  ocres jaunes et orangers
  les soubassements seront plus foncés que le reste de la façade

l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Les façades des bâtiments anciens à colombage ou parements de brique ou de pierres doivent être préservées, en particulier les pans de bois peuvent rester apparents.
Les soubassements doivent être préservés.

Les ouvertures

L'entourage des portes et fenêtres doit être réalisés en briques traditionnelles, ou en pierre, et les cheminées en briques.
Lors de l'agrandissement, de la restauration de bâtiments existants ou de la modification on préservera les ouvertures et leurs encadrements.

Les ouvertures seront plus hautes que larges.

- *Les portes et volets respecteront les tonalités suivantes :*
  gris colorés
  verts jaunes, verts amandes, turquoises grisés
  jaunes ocrés, ocres orangers, rouges carminés

- *Les huisseries :*
  L'utilisation de nouveaux matériaux tels que le PVC est admis, sous réserve de présenter un aspect de fibres de bois.
  Les teintes vives doivent être évitées, et le blanc est interdit.

Les devantures commerciales

Elles seront réalisées de préférence en utilisant le bois.
Elles respecteront les proportions et les couleurs de la façade.

Lors de travaux modificatifs, visant à supprimer une devanture commerciale, les ouvertures devront respecter les proportions habituelles de celles des habitations.

Capteurs solaires
L'installation de capteurs solaires est autorisée.
Dans les secteurs concernés par le périmètre de protection des monuments historiques, ils ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

11.2.4 . - Les clôtures

Il n'est pas fixé de règles pour les bâtiments publics.

Clôtures sur rues

- Les clôtures sur rues seront constituées :
  - soit par un muret de 1 m de hauteur maximum, surmonté d'une grille ou de tout autre élément à l'exclusion des ajourés de béton,.
  - soit par un mur plein

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 m

Les clôtures constituées de panneaux de béton minces et de poteaux préfabriqués sont interdites

Nonbstant les dispositions ci-dessus, pour repecter le caractère de certaines voies, des prescritions particulières peuvent être imposées en ce qui concerne la forme de la clôture.

Les extensions ou restaurations de clôtures existantes, doivent utiliser les mêmes matériaux, et respecter les éléments qui les constituent.

Les portails doivent être rectangulaires, édifiés à l'alignement et avoir la même hauteur que la clôture.

La hauteur des piliers peut dépasser celle de la clôture.

11.3. - pour les constructions à usage d'habitation collective, les antennes de télévision individuelles extérieures sont interdites.

11.4 - L'installation d'antennes paraboliques, ne doit pas nuire à l'harmonie des façades et des toitures. Quand elles ne sont pas installées au sol, elles doivent l'être sur la façade arrière ou sur les souches de cheminée.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

CHAPITRE II - REGLEMENT DE LA ZONE UB

Caractère de la zone

Cette zone correspond au faubourg
Elle reçoit en plus de l'habitat, les activités artisanales, les commerces, les services et les équipements publics qui en sont le complément normal.

Le bâti dense est généralement implanté en ordre continu le long des voies.

La zone UB est entièrement desservie par le réseau d'assainissement.

La zone UB est pour partie située dans le périmètre de protection des monuments historiques.

Le présent règlement a pour objectif la préservation du caractère de ce bâti en définissant des règles de volumétrie et d'implantation proches de celles des constructions existantes.

La zone UB comprend un secteur UBr, situé en zone inondable.

Rappel
Le permis de démolir doit être requis dans le périmètre de protection des monuments historiques.

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

ARTICLE UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1	Les constructions et installations entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone,.
1.2	Les extensions et les modifications des installations classées existantes, si elles sont de nature à aggraver les nuisances et si elles sont incompatibles avec le caractère urbain de la zone
1.3	Les installations à usage d'industries, d'entrepôt, de dépôts et de décharge.
1.4	Le stationnement des caravanes au delà d'une durée de trois mois
1.5	Les terrains de camping et de caravanage.
1.6	Les habitations légères de loisirs. Parc Résidentiel de Loisirs.
1.7	Les carrières.
1.8	Les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux visés à l'article UB2
1.9	Les dépôts de véhicules
1.10	Les garages collectifs de caravane
1.11	les parcs d'attraction
1.12	En secteur UBr : • les constructions sauf l'extension mesurée de l'emprise au sol des constructions existantes, • les remblais, sauf ceux situés : sous l'emprise des extensions visées ci-dessus, sous l'emprise des équipements d'infrastructures.

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

2.1	Les activités artisanales, commerciales et de services sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère urbain de la zone
2.2	Les affouillements et exhaussements de sol liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces et d'ouvrages publics.

2.3	La reconstruction des bâtiments sinistrés de surface hors œuvre nette au plus égale à l'état ancien

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB3 - ACCES

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

Voirie
Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou à l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Malgré les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 4 mètres.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a - A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b - A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Alimentation en eau potable
Le branchement sur le réseau public d'eau est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2. – Assainissement

- *Eaux usées :* Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

- *Eaux pluviales :* A défaut de réseau public, tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Les eaux résiduaires et les eaux de ruissellement des aires imperméabilisées nécessaires aux installations à usage d'activité admise dans la zone, doivent être traitées avant le rejet aux réseaux publics.

4.3. - Desserte en électricité et téléphone
Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité. Ces raccordements doivent être effectués en souterrain depuis les réseaux publics d'électricité et de télécommunication..

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune caractéristique n'est imposée.

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

Les dispositions de l'article UB6 s'appliquent à toutes les voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient publiques ou privées, et quels que soit leur statut et leur fonction.

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement avec un retrait maximum de 4 mètres.

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

7.1 - Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives .
Dans le cas contraire, la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à 1,90 mètre.

7.2 - Malgré les dispositions de l'alinéa 7.1, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, dans le cas de reconstruction après sinistre, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 7.1.

7.3 - Les dispositions de l'alinéa 7.1 ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages strictement nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Aucune règle n'est imposée.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune règle n'est imposée.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel ou remblayé, si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

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

10.1 – Hauteur maximale

La hauteur maximale ne doit pas excéder 12 mètres

10.2 - Malgré les dispositions de l'alinéa 10.1 une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans le cas d'extension d'un bâtiment existant, dont la hauteur ne serait pas conforme aux dispositions de l'alinéa 10.1, ou pour assurer la cohérence avec les bâtiments voisins.

10.3 - Il n'est pas fixé de règles de hauteur pour les équipements publics ou privés dont la vocation nécessite une grande hauteur (église, gymnase...), et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Dispositions générales

11.1.1.- Toute construction ou extension de construction, doit s'intégrer dans l'espace architectural qui l'environne et respecter la continuité visuelle et la trame volumétrique des constructions voisines.

11.1.2.- L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur implantation, leurs dimensions ou leur aspect ne sont pas en accord avec la typologie locale ou portent atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages urbains.

11.2 - Sans préjudice des prescriptions plus restrictives éventuelles prises pour l'appli-cation de l'article 11.1, les règles suivantes s'appliquent :

11.2.1. - TOITURES :

a) Matériaux et pentes

En dehors de modifications et extensions de toitures existantes, pour lesquelles l'unité de matériaux pourra être exigée, en fonction des matériaux existants, les matériaux et pentes de toitures sont :

Constructions principales :

- Les toitures des constructions principales doivent être réalisées en tuile plate ou ardoise naturelle.
- Les toitures principales des habitations sont à au moins deux pans avec une pente compatible avec le matériau employé et respectant une inclinaison comprise entre 40 et 50° .
- Sous réserve des interdictions ci-après, les constructions à usage d'activités implantées en retrait de l'alignement, peuvent utiliser des matériaux différents. Dans tous les cas, les toitures auront au moins deux pans avec une pente supérieure ou égale à 30°.
- Les toitures à 4 pans sont admises sous réserve de satisfaire les deux conditions suivantes :
  que chaque pan de la toiture présente approximativement la même pente
  que la longueur du faîtage soit au moins égale à la moitié de la longueur de la construction
- Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, vérandas ...) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Constructions annexes

- *annexes accolées*
  Les toitures des constructions annexes accolées à la construction principale doivent être réalisées avec le même matériau, et doivent avoir la même inclinaison dès lors qu'elles comportent deux pans. En cas d'appentis accolé à la construction principale l'inclinaison peut avoir une valeur différente, adaptée à la nature des matériaux employée, sans pouvoir être inférieure à 25 °.

- *annexes indépendantes :*
  Les toitures des constructions annexes, indépendantes de la construction principale, implantées à plus de 12 m en retrait de l'alignement, doivent être réalisées en tuile plate, ardoise naturelle, ou matériaux d' aspect similaire, et comporter un ou deux pans avec un pente adaptée à la nature des matériaux employée, sans pouvoir être inférieure à 25 °.

Vérandas, extensions vitrées, serres,

Des matériaux de toiture différents peuvent être autorisés pour les vérandas, extensions vitrées et serres.
Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée

sont interdits :

la tôle sauf prélaquée
les plaques ondulées pour les habitations et les constructions à usage d'activités visibles de la rue
les tuiles rouges naturelles et les matériaux de couleur similaire
les tuiles mécaniques grand moule

b) Les ouvertures en toitures

les lucarnes rampantes et les « chien assis » sont interdites.
Les lucarnes à 2 versants et les lucarnes à la « capucine » sont admises sous réserve que leur largeur ne dépasse pas 1,50 m.
Les chassis sont admis, en partie arrière, sous réserve de ne pas dépasser 78x98 cm, et d'être encastrés

11.2.2. - LES FAÇADES

les murs des constructions et des clôtures doivent être :

- soit constitués par des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parement destinés à rester apparents ,
- soit recouverts de matériaux naturels,
- soit recouverts d'un enduit,

l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Les ouvertures

L'entourage des portes et fenêtres doit être réalisé de préférence en briques traditionnelles, ou en pierre.

Lors de l'agrandissement, de la restauration de bâtiments existants ou de leur modification on préservera les ouvertures et leurs encadrements.

11.2.4 . - Les clôtures

Il n'est pas fixé de règles pour les bâtiments publics.

Clôtures sur rues

- Les clôtures sur rues seront constituées :
  - soit par un muret de 1 m de hauteur maximum, surmonté d'une grille, d'un grillage, doublé d'une haie, ou de tout autre élément à l'exclusion des ajourés de béton,.
  - soit par un mur plein
  - soit par un grillage doublé d'une haie.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 m

Les clôtures constituées de panneaux de béton minces et de poteaux préfabriqués sont interdites

Nonbstant les dispositions ci-dessus, pour repecter le caractère de certaines voies, des prescriptions particulières peuvent être imposées en ce qui concerne la forme de la clôture.

Les extensions ou restaurations de clôtures existantes, doivent utiliser les mêmes matériaux, et respecter les éléments qui les constituent.

Les portails doivent être rectangulaires, édifiés à l'alignement et avoir la même hauteur que la clôture.

La hauteur des piliers peut dépasser celle de la clôture.

11.3. - pour les constructions à usage d'habitation collective, les antennes de télévision individuelles extérieures sont interdites.

11.4 - L'installation d'antennes paraboliques, ne doit pas nuire à l'harmonie des façades et des toitures. Quand elles ne sont pas installées au sol, elles doivent l'être sur la façade arrière ou sur les souches de cheminée.

11.5 Capteurs solaires
L'installation de capteurs solaires est autorisée.
Dans les secteurs concernés par le périmètre de protection des monuments historiques, ils ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,6

CHAPITRE II - REGLEMENT DE LA ZONE UC

Caractère de la zone

Cette zone correspond aux extensions les plus récentes de l'agglomération. Elle est destinée à recevoir, en sus de l'habitation, des activités artisanales, des commerces, des services et des équipements publics.

La zone UC est en majeure partie desservie par un réseau collectif d'assainissement en eaux usées.

La zone UC est pour partie située dans le périmètre de protection des monuments historiques.

Le présent règlement a pour objectif la préservation du caractère de ce bâti en définissant des règles de volumétrie et d'implantation proches de celles des constructions existantes.

Elle comprend :
des secteurs UCa comportant des immeubles collectifs, ou des équipements publics de plus grande hauteur que l'habitat
des secteurs UCr, situés en zone inondable.

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

ARTICLE UC.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1	Les constructions et installations entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone,.
1.2	Les extensions et les modifications des installations classées existantes, si elles sont de nature à aggraver les nuisances et si elles sont incompatibles avec le caractère urbain de la zone
1.3	Les installations à usage d'industries, d'entrepôt, de dépôts et de décharge.
1.4	Le stationnement des caravanes au delà d'une durée de trois mois
1.5	Les terrains de camping et de caravanage.
1.6	Les habitations légères de loisirs. Parc Résidentiel de Loisirs
1.7	Les carrières.
1.8	Les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux visés à l'article UC2
1.9	Les dépôts de véhicules
1.10	Les garages collectifs de caravane
1.11	les parcs d'attraction
1.12	En secteur UCr : • les constructions sauf l'extension mesurée de l'emprise au sol des constructions existantes, • les remblais, sauf ceux situés : sous l'emprise des extensions visées ci-dessus, sous l'emprise des équipements d'infrastructures.

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

2.1	Les activités artisanales, commerciales et de services sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère urbain de la zone
2.2	Les affouillements et exhaussements de sol liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces et d'ouvrages publics.
2.3	La reconstruction des bâtiments sinistrés de surface hors œuvre nette au plus égale à l'état ancien
2.4	Les abris de jardin sous réserve d'être implantés en retrait de l'alignement au-delà de la façade de la construction principale

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC3 - ACCES

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

Voirie
Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou à l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Malgré les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 4 mètres.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a - A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b - A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gène pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Alimentation en eau potable
Le branchement sur le réseau public d'eau est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2. – Assainissement

- *Eaux usées :* Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

  En l'absence du réseau public d'assainissement :
  toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif, conforme et en adéquation avec les directives du schéma d'assainissement communal.

  Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau dès la réalisation de celui-ci.

- *Eaux pluviales :* A défaut de réseau public, tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Les eaux résiduaires et les eaux de ruissellement des aires imperméabilisées provenant des installations à usage d'activité admises dans la zone, doivent être traitées avant le rejet aux réseaux publics.

4.3. - Desserte en électricité et téléphone
Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité.
Les raccordements aux réseaux électricité et téléphone doivent être effectués en souterrain depuis les réseaux publics d'électricité et de télécommunication..

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune caractéristique n'est imposée.

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

Les dispositions de l'article UC6 s'appliquent à toutes les voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient publiques ou privées, et quels que soit leur statut et leur fonction.

6.1. - Les constructions à édifier peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de celui-ci.
Ce retrait est de 4 mètres minimum.

6.2. - Malgré les dispositions de l'alinéa 6.1, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, dans le cas de reconstruction après sinistre, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 6.1, ou pour assurer une meilleure cohérence architecturale.

6.3. - Malgré les dispositions de l'alinéa 6.1, une implantation différente peut être autorisée pour les constructions d'intérêt général de faible emprise.

6.4. - Les abris de jardin doivent être implantés en retrait de l'alignement, au-delà de la façade arrière de la construction principale.

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

7.1 - Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives .
Dans le cas contraire, la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2 - Malgré les dispositions de l'alinéa 7.1, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, dans le cas de reconstruction après sinistre, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 7.1.

7.3 - Les dispositions de l'alinéa 7.1 ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages strictement nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Aucune règle n'est imposée.

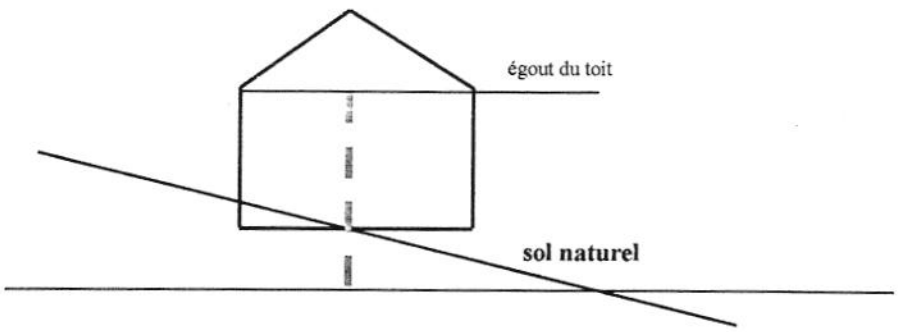
ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune règle n'est imposée

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel ou remblayé, si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain, jusqu'à l'égout du toit .

Losrque le terrain est en pente, le point de référence est pris au centre de la construction.



10.1 – Hauteur maximale

La hauteur maximale ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout des toitures .

En secteur UCa cette hauteur est portée à 15 m.

La hauteur des abris de jardin édifiés en bordure des limites séparatives ne doit pas excéder 2,70 au faîtage.

10.2 - Malgré les dispositions de l'alinéa 10.1 une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans le cas d'extension d'un bâtiment existant, dont la hauteur ne serait pas conforme aux dispositions de l'alinéa 10.1, ou pour assurer la cohérence avec les bâtiments voisins.

10.3 - Il n'est pas fixé de règles de hauteur pour les équipements publics ou privés dont la vocation nécessite une grande hauteur (église, gymnase...), et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Dispositions générales

11.1.1.- Toute construction ou extension de construction, doit s'intégrer dans l'espace architectural qui l'environne et respecter la continuité visuelle et la trame volumétrique des constructions voisines.

11.1.2.- L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur implantation, leurs dimensions ou leur aspect ne sont pas en accord avec la typologie locale ou portent atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages urbains.

11.2 - Sans préjudice des prescriptions plus restrictives éventuelles prises pour l'application de l'article 11.1, les règles suivantes s'appliquent :

11.2.1. - TOITURES :

a) Matériaux et pentes

sont interdits :

la tôle sauf prélaquée
les plaques ondulées pour les habitations et les constructions à usage d'activités visibles de la rue
les tuiles rouges et les matériaux de couleur similaire

les tuiles ne sont pas grd route.

les tuiles mécaniques grand moule

En dehors de modifications et extensions de toitures existantes, pour lesquelles l'unité de matériaux pourra être exigée, en fonction des matériaux existants, les matériaux et pentes de toitures sont :

Constructions principales :

- Les toitures des constructions principales doivent être réalisées en tuile brun rouge, ou ardoise.
- Les toitures principales des habitations sont à au moins deux pans avec une pente compatible avec le matériau employé et respectant une inclinaison 30° ~~au~~ minimum.
- Les toitures à 4 pans sont admises sous réserve de satisfaire les deux conditions suivantes :
  que chaque pan de la toiture présente approximativement la même pente
  que la longueur du faîtage soit au moins égale à la moitié de la longueur de la construction
- Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, vérandas ...) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.
- Sous réserve des interdictions ci-après, les constructions à usage d'activités implantées en retrait de l'alignement, peuvent utiliser des matériaux différents. Dans tous les cas, les toitures auront au moins deux pans avec une pente supérieure ou égale à 30°.

Constructions annexes

- *annexes accolées*
  Les toitures des constructions annexes accolées à la construction principale doivent être réalisées avec le même matériau, et doivent avoir la même inclinaison dès lors qu'elles comportent deux pans. En cas d'appentis accolé à la construction principale l'inclinaison peut avoir une valeur différente, adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 20 °.

- *annexes indépendantes :*
  Les toitures des constructions annexes, indépendantes de la construction principale, doivent être réalisées en tuile, ardoise, ou matériaux d' aspect similaire, et comporter un ou deux pans avec un pente , adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 20 °.

Vérandas, extensions vitrées, serres,

Des matériaux de toiture différents peuvent être autorisés pour les vérandas, extensions vitrées et serres.
Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée

Abris de jardin,

Ils peuvent être réalisés en bois.
S'ils sont édifiés en bordure des limites séparatives la pente minimum des toitures peut être ramenée à 10°.

Capteurs solaires

L'installation de capteurs solaires est autorisée.
Dans les secteurs concernés par le périmètre de protection des monuments historiques, ils ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

11.2.2. - LES FAÇADES

les murs des constructions et des clôtures doivent être :

- soit constitués par des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parement destinés à rester apparents ,
- soit recouverts de matériaux naturels,
- soit recouverts d'un enduit,

l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

11.2.4 . - LES CLOTURES

Il n'est pas fixé de règles pour les bâtiments publics.
Clôtures sur rues

- Les clôtures sur rues seront constituées :
  - soit par un muret de 0,60 m de hauteur maximum, surmonté d'une grille, d'un grillage, doublé d'une haie, ou de tout autre élément à l'exclusion des ajourés de béton,.
  - soit par un mur plein
  - soit par un grillage doublé d'une haie.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 m

Les clôtures constituées de panneaux de béton minces et de poteaux préfabriqués sont interdites.

L'extension, l'aménagement des clôtures existantes non-conformes, peuvent être réalisées à partir des formes et matériaux d'origine.

11.3. - pour les constructions à usage d'habitation collective, les antennes de télévision individuelles extérieures sont interdites.

11.4 - L'installation d'antennes paraboliques, ne doit pas nuire à l'harmonie des façades et des toitures.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

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

Les besoins en emplacements de stationnement sont les suivants :
- habitat individuel : 1 place minimum par logement
- habitat collectif : 1 place par tranche de 60 m2 de S.H.O.N. avec un minimum de 1 place par logement

Au surplus il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Les surfaces libres de construction peuvent être plantées à raison d'au moins un arbre tige par 200 m² de surfaces.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,4

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol pour les bâtiments publics.

CHAPITRE II - REGLEMENT DE LA ZONE UD

Caractère de la zone
Cette zone correspond aux hameaux plus ou moins étendus, situés le plus souvent dans la zone agricole.

Elle est destinée à recevoir principalement l'habitat, éventuellement les services et équipements publics, qui en sont le complément normal.

La zone UD n'est actuellement pas desservie par le réseau d'assainissement eaux usées. La réalisation d'un tel réseau n'est pas programmée.

Le présent règlement a pour objectif la préservation du caractère de ce bâti en définissant des règles de volumétrie et d'implantation proches de celles des constructions existantes.

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

ARTICLE UD.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1	Les constructions et installations entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone,.
1.2	Les extensions et les modifications des installations classées existantes, si elles sont de nature à aggraver les nuisances et si elles sont incompatibles avec le caractère urbain de la zone
1.3	Les installations à usage d'industries, d'entrepôt, de dépôts et de décharge.
1.4	Le stationnement des caravanes au delà d'une durée de trois mois
1.5	Les terrains de camping et de caravanage.
1.6	Les habitations légères de loisirs.PRL
1.7	Les carrières.
1.8	Les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux visés à l'article UD2
1.9	Les dépôts de véhicules
1.10	Les garages collectifs de caravane
1.11	les parcs d'attraction
1.12	Les activités artisanales, commerciales et de services

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

2.1	Les affouillements et exhaussements de sol liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces et d'ouvrages publics.
2.2	La reconstruction des bâtiments sinistrés de surface hors œuvre nette au plus égale à l'état ancien

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD3 - ACCES

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

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou à l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Accès

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

Malgré les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 4 mètres.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a - A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b - A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gène pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2. – Assainissement

- *Eaux usées :*

  toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif, conforme et en adéquation avec les directives du schéma d'assainissement communal .
  Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau dès la réalisation de celui-ci.

- *Eaux pluviales :* tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux.

4.3. - Desserte en électricité et téléphone

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité.
Les raccordements aux réseaux électricité et téléphone doivent être effectués en souterrain depuis les réseaux publics d'électricité et de télécommunication..

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau public d'assainissement eaux usées, la superficie minimale exigée est de 800 m2 par logement.

Cette superficie doit être entièrement comprise dans la zone .
Pour les réhabilitations des systèmes d'assainissement d'habitations déjà existantes, ainsi que dans le cadre de l'extension d'habitations existantes, la surface de 800 m² n'est pas obligatoire sous réserve qu'un dispositif d'assainissement non collectif réglementaire puisse être mis en place.

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

Les dispositions de l'article UD6 s'appliquent à toutes les voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient publiques ou privées, et quels que soit leur statut et leur fonction.

6.1. - Les constructions à édifier doivent être implantées à au moins 5 m de l'alignement

6.2. - Malgré les dispositions de l'alinéa 6.1, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, dans le cas de reconstruction après sinistre, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 6.1, ou pour assurer une meilleure cohérence architecturale.

6.3. - Malgré les dispositions de l'alinéa 6.1, une implantation différente peut être autorisée pour les constructions d'intérêt général de faible emprise.

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

7.1 - Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives .
Dans le cas contraire, la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2 - Malgré les dispositions de l'alinéa 7.1, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, dans le cas de reconstruction après sinistre, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 7.1.

7.3 - Les dispositions de l'alinéa 7.1 ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages strictement nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Aucune règle n'est imposée.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune règle n'est imposée

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel ou remblayé, si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain jusqu'à l'égout du toit.

10.1 – Hauteur maximale

La hauteur maximale ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit .

10.2 - Malgré les dispositions de l'alinéa 10.1 une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans le cas d'extension d'un bâtiment existant, dont la hauteur ne serait pas conforme aux dispositions de l'alinéa 10.1, ou pour assurer la cohérence avec les bâtiments voisins.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Dispositions générales

11.1.1.- Toute construction ou extension de construction, doit s'intégrer dans l'espace architectural qui l'environne et respecter la continuité visuelle et la trame volumétrique des constructions voisines.

11.1.2.- L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur implantation, leurs dimensions ou leur aspect ne sont pas en accord avec la typologie locale ou portent atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages urbains.

11.2 - Sans préjudice des prescriptions plus restrictives éventuelles prises pour l'application de l'article 11.1, les règles suivantes s'appliquent :

11.2.1. - TOITURES :

a) Matériaux et pentes

sont interdits :

la tôle sauf prélaquée
les plaques ondulées pour les habitations et les constructions à usage d'activités visibles de la rue
les tuiles rouges et les matériaux de couleur similaire
les tuiles mécaniques grand moule

En dehors de modifications et extensions de toitures existantes, pour lesquelles l'unité de matériaux pourra être exigée, en fonction des matériaux existants, les matériaux et pentes de toitures sont :

Constructions principales :

- Les toitures des constructions principales doivent être réalisées en tuile brun rouge, ou ardoise.
- Les toitures principales des habitations sont à au moins deux pans avec une pente compatible avec le matériau employé et respectant une inclinaison 30° .
- Les toitures à 4 pans sont admises sous réserve de satisfaire les deux conditions suivantes :
  que chaque pan de la toiture présente approximativement la même pente
  que la longueur du faîtage soit au moins égale à la moitié de la longueur de la construction
- Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, vérandas ...) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Constructions annexes

- *annexes accolées*
  Les toitures des constructions annexes accolées à la construction principale doivent être réalisées avec le même matériau, et doivent avoir la même inclinaison dès lors qu'elles comportent deux pans. En cas d'appentis accolé à la construction principale l'inclinaison peut avoir une valeur différente, sans pouvoir être inférieure à 20 °.

- *annexes indépendantes :*
  Les toitures des constructions annexes, indépendantes de la construction principale, doivent être réalisées en tuile, ardoise, ou matériaux d' aspect similaire, et comporter un ou deux pans avec un pente supérieure ou égale à 25°.

Vérandas, extensions vitrées, serres,

Des matériaux de toiture différents peuvent être autorisés pour les vérandas, extensions vitrées et serres.

Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée

Abris de jardin,

Ils peuvent être réalisés en bois.
S'ils sont édifiés en bordure des limites séparatives la pente minimum des toitures peut être ramenée à 10°.

11.2.2. - LES FAÇADES

les murs des constructions et des clôtures doivent être :

- soit constitués par des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parement destinés à rester apparents ,
- soit recouverts de matériaux naturels,
- soit recouverts d'un enduit,

l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

11.2.4 . - LES CLOTURES

Clôtures sur rues

- Les clôtures sur rues seront constituées :
  - soit par un muret de 0,60 m de hauteur maximum, surmonté d'une grille, d'un grillage, doublé d'une haie, ou de tout autre élément à l'exclusion des ajourés de béton,.
  - soit par un mur plein
  - soit par un grillage doublé d'une haie.
  - soit par des lisses

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 m

Les clôtures constituées de panneaux de béton minces et de poteaux préfabriqués sont interdites

11.2.5.- Capteurs solaires

L'installation de capteurs solaires est autorisée.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règles

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,15.

CHAPITRE V - REGLEMENT DE LA ZONE UE

Caractère de la zone

La zone UE est une zone destinée aux activités :
industrie,
artisanat,
commerces,
activités tertiaires,

La zone UE est pour partie située dans le périmètre de protection des monuments historiques.
Elle comprend un secteur UEa, où est installé un silo.

Rappel
Le permis de démolir doit être requis dans le périmètre de protection des monuments historiques.

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

ARTICLE UE.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1.	Les constructions à usage d'habitations sauf celles visées à l'article UE2
1.4.	Le stationnement des caravanes au delà d'une durée de trois mois
1.5.	Les terrains de camping et de caravanage.
1.6.	Les habitations légères de loisirs. Parc résidentiel de Loisirs.
1.7.	Les carrières.
1.8.	Les dépôts de véhicules hors d'usage
1.9.	Les dépôts sauf ceux visés à l'article UE2.
1.10	Les exhaussements, les affouillements de sol en secteurs sauf ceux visés à l'article UE2.

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

2.1.	Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour la bonne marche et la surveillance des établissements.
2.2.	Les dépôts sauf ceux nécessaires à l'activité exercée, sous réserve que leur impact visuel à partir des voies de circulation existantes et futures soit réduit par la création d'écrans végétaux
2.3.	Les exhaussements, les affouillements de sol liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces et d'ouvrages publics.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble, ou à l'ensemble

d'immeuble envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Malgré les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 6 mètres.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :
a) - A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b) - A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gène pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - ALIMENTATION EN EAU POTABLE :
Le branchement sur le réseau public d'eau est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2. - ASSAINISSEMENT
a) Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.
Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents correspondant aux conditions définies par la réglementation en vigueur.
En secteur UEa :
En l'absence de réseau collectif : toute construction à usage d'habitation ou d'activités, doit, pour être autorisée, être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif, conforme et en adéquation avec les directives du schéma d'assainissement communal.

b) Eaux pluviales : A défaut de réseau public, tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Les eaux résiduaires et les eaux de ruissellement des aires imperméabilisées provenant des installations à usage d'activité admise dans la zone, doivent être traitées avant le rejet aux réseaux publics.
Les rejets au réseau d'eaux pluviales devront prendre en compte la capacité du réseau public, lorsqu'il existe. Il pourra être exigé la réalisation de dispositifs de rétention des eaux pluviales.

4.3. - DESSERTE EN ELECTRICITE ET TELEPHONE :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité. Ces raccordements doivent être effectués en souterrain aux réseaux publics d'électricité et de télécommunication..

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune caractéristique n'est imposée.

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

Les dispositions de l'article UE 6 s'appliquent à toutes les voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient publiques ou privées, et quels que soit leur statut et leur fonction.

6.1. - Lorsqu'une marge de reculement est indiquée au plan :
- 75 mètres de l'axe des routes départementales classées à grande circulation,

les constructions ou installations nouvelles doivent être implantées au-delà de cette marge. Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole, les réseaux d'intérêt public, peuvent être implantés dans la marge.

6.2. – Les constructions ne peuvent être implantées :

- à moins de 12 mètres de l'axe des voies principales (routes départementales n° 22 et 90, et rue des Vallées)
- à l'alignement ou en retrait des voies de desserte interne

A l'exception :
- des annexes de faible importance et portiques éventuels, nécessaires à l'équipement des accès et aires de stationnement, qui peuvent être implantés à l'alignement
- des halls d'exposition pour lesquels le retrait minimum est fixé à 7 mètres

6.3. - Malgré les dispositions de l'alinéa 6.1, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, dans le cas de reconstruction après sinistre, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 6.1, ou pour assurer une meilleure cohérence architecturale.

6.4. - Malgré les dispositions de l'alinéa 6.1, une implantation différente peut être autorisée pour les constructions d'intérêt général de faible emprise.

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

7.1. -Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 5 mètres.

7.2.- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative :
si cette limite sépare des terrain destinés à l'implantation d'activités, si la nature des activités le permet, et s'il s'agit de l'extension d'une installation au-delà de l'unité foncière d'origine.

Il pourra être imposé la mise en place de dispositifs de sécurité, notamment pour la défense incendie

7.2 - Malgré les dispositions de l'alinéa 7.1, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, dans le cas de reconstruction après sinistre, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 7.1.

7.3 - Les dispositions de l'alinéa 7.1 ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages strictement nécessaires au fonctionnement des services publics

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

Aucune règle n'est imposée.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire pour la réalisation du projet. Ce niveau est pris en axe de la façade, jusqu'à l'égout des toitures.

Dans le cas de terrain en pente, le niveau de référence est pris au milieu de la façade du bâtiment.

La hauteur maximale est fixée à : 15 mètres
Il n'est pas fixé de hauteur maximale en secteur Uea.

Une hauteur différente peut être autorisée ou imposée pour la réalisation de dispositifs indispensables dans le domaine de la sécurité, de la protection de l'environnement, de la diminution des nuisances, voire d'impératifs techniques justifiés

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier doit satisfaire aux conditions édictées à l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme cité à l'article 2 du titre I du présent P.L.U. Une attention particulière sera portée quant au choix des matériaux et des couleurs des constructions.

Forme
Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un équilibre de proportions et une unité d'aspect en harmonie avec le paysage environnant.

MATERIAUX ET REVETEMENTS
Est interdit :

- l'emploi de la tôle ondulée,
- l'emploi à nu de matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques, carreaux de plâtre ...),

La tôle pre-laquée est admise pour les couvertures et bardages

Les clôtures sur domaine public

L'emploi de grillage mince à triple torsion est interdit
les clôtures constituées de panneaux de béton mince et de poteaux préfabriqués sont interdites

Les clôtures sur rues sont constituées :

soit par un muret surmonté d'une grille, grillage, barraudage vertical simple ou de lisses
soit d'une haie champêtre composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage

la hauteur des clôtures sur rue sera comprise entre 1,50 et 2 mètres. La hauteur moyenne des murets n'excèdera pas 70 cm.

Capteurs solaires
L'installation de capteurs solaires est autorisée.
Dans les secteurs concernés par le périmètre de protection des monuments historiques, ils ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Les aires de manoeuvre des véhicules de service et de livraison devront être réalisées sur l'emprise des parcelles de terrain de la construction.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les abords de toute construction nouvelle admise dans la zone doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans l'environnement.
En l'absence de clôtures sur rue et domaine public, l'espace compris entre les bâtiments et la limite parcellaire, devra être traité en espaces verts et planté.

Les dépôts doivent être dissimulés par des écrans végétaux
Les constructions industrielles seront isolées des zones urbaines par des rideaux d'arbres.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols

TITRE III
REGLEMENT DES ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - REGLEMENT DE LA ZONE AU
Zone à urbaniser

Caractère de la zone
La zone AU est une zone naturelle, proche d'une zone urbanisée, peu ou pas encore équipée. Elle est destinée à l'urbanisation future, principalement l'habitat, ainsi que les activités artisanales, services, commerces et équipements publics qui en sont le complément normal.

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

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1.	Les constructions et installations entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone,.
1.2.	Les extensions et les modifications des installations classées existantes, si elles sont de nature à aggraver les nuisances
1.3.	Les installations à usage d'industries, d'entrepôt, de dépôts et de décharge.
1.4.	Le stationnement des caravanes au delà d'une durée de trois mois
1.5.	Les terrains de camping et de caravanage.
1.6.	Les habitations légères de loisirs. Parc Résidentiel de Loisirs
1.7.	Les carrières.
1.8.	Les dépôts de véhicules
1.9.	Les garages collectifs de caravane
1.10.	Les parcs d'attraction
1.11.	La création de nouvelles activités agricoles
1.12.	Les exhaussements, les affouillements de sol, sauf ceux visés à l'article AU2.
1.13.	Toute construction incompatible avec l'aménagement cohérent de la zone

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

2.1.	Tout projet d'aménagement sous réserve qu'il : ▪ comprenne un programme minimum fonctionnel qui ne puisse compromettre l'aménagement ultérieur de la zone, dans le respect des principes de cohérence de composition urbaine et de continuité des équipements publics : voiries, réseaux divers, espaces publics..... ▪ présente des qualités architecturales et paysagères aptes à assurer sa bonne intégration dans le site naturel et urbain En outre, toute occupation du sol : ▪ ne peut être autorisée que si elle s'intègre bien dans le projet d'aménagement sus-visé et si les équipements publics nécessaires à l'opération sont réalisés. ▪ ne doit présenter aucun danger, ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels ▪ doit rester compatible, dans sa conception et son fonctionnement, avec les infrastructures publiques, sans remettre en cause leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique.
2.2.	Les constructions et installations sous réserve qu'elles n'entraînent pas des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone,.
2.3.	Les exhaussements, les affouillements de sol liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces et d'ouvrages publics.

SECTION 2 et 3 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL ET POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

La réglementation applicable est celle de la zone UC pour les sections 2 et 3 .

CHAPITRE II - REGLEMENT DE LA ZONE AUE
Zone à urbaniser

Caractère de la zone

La zone AUE est une zone naturelle peu ou pas équipée. Elle est destinée à la création de lotissements artisanaux et industriels, de constructions ou installations à usage industriel, artisanal, d'entrepôt, de bureaux, d'hôtels et de commerces, de services techniques, et d'habitations destinées aux résidents liés à l'activité de la zone.

Elle comprend les secteurs suivants :

- AUEa, destiné à recevoir des activités commerciales, de services,
- AUEb où toute construction est interdite

En l'absence d'ouverture à l'urbanisation de cette zone, celle-ci conserve le statut de zone naturelle où seuls seront autorisés les réfections et agrandissements des constructions existantes.

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

ARTICLE AUE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1.	Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article AUE2
1.2.	En secteur AUEa, les installations à usage d'industries, d'entrepôt, de dépôts et de décharge.
1.3.	Les terrains de camping et de caravanage.
1.4.	Les habitations légères de loisirs. Parc Résidentiel de Loisirs.
1.5.	Les carrières.
1.6.	Les dépôts de véhicules hors d'usage
1.7.	La création de nouvelles activités agricoles
1.8.	Les garages collectifs de caravane
1.9.	Les parcs d'attraction
1.10.	Les exhaussements, les affouillements de sol, sauf ceux visés à l'article AUE2.
1.11.	Toute construction incompatible avec l'aménagement cohérent de la zone
1.12	Toute construction ou installation en secteur AUEb, sauf les infrastructures et plantations

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

2.1.	Tout projet d'aménagement sous réserve qu'il : ▪ comprenne un programme minimum fonctionnel qui ne puisse compromettre l'aménagement ultérieur de la zone, dans le respect des principes de cohérence de composition urbaine et de continuité des équipements publics : voiries, réseaux divers, espaces publics..... ▪ présente des qualités architecturales et paysagères aptes à assurer sa bonne intégration dans le site naturel et urbain En outre, toute occupation du sol : ▪ ne peut être autorisée que si elle s'intègre bien dans le projet d'aménagement sus-visé et si les équipements publics nécessaires à l'opération sont réalisés. ▪ ne doit présenter aucun danger, ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels ▪ doit rester compatible, dans sa conception et son fonctionnement, avec les infrastructures publiques, sans remettre en cause leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique.

2.2.	Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour la bonne marche et la surveillance des établissements.
2.3.	Les exhaussements, les affouillements de sol liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces et d'ouvrages publics.
2.4.	Le stationnement des caravanes sous réserve d'être lié à un chantier de travaux.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Les dispostions de la présente section ne s 'applique pas à l'intérieur du domaine ferroviaire, pour les constructions techniques nécessaires au fonctionnement du service public

ARTICLE AUE 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Voirie
Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble, ou à l'ensemble d'immeuble envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Malgré les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 6 mètres.

Aucun accès direct ne peut avoir lieu à partir de la route départementale

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :
a) - A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b) - A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gène pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE AUE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - ALIMENTATION EN EAU POTABLE :
Le branchement sur le réseau public d'eau est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

Défense incendie :
Il pourra être imposé la réalisation de réserves d'eau .

4.2. - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées : Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents correspondant aux conditions définies par la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales : A défaut de réseau public, tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Les eaux provenant des aires de stationnement, des aires de lavage, de stockage, devront être traitées avant le rejet dans le réseau public.

4.3. - DESSERTE EN ELECTRICITE ET TELEPHONE :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité. Ces raccordements doivent être effectués en souterrain aux réseaux publics d'électricité et de télécommunication..

ARTICLE AUE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune caractéristique n'est imposée.

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

Les dispositions de l'article AUE 6 s'appliquent à toutes les voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient publiques ou privées, et quels que soit leur statut et leur fonction.

6.1. - Lorsqu'une marge de reculement est indiquée au plan, toute les constructions doivent être implantées au-delà de cette marge.
A défaut d'indication figurant au plan, aucune contruction ne peut être implantée à moins de cinq mètres de l'alignement existant ou futur.
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de faible importance telles que les locaux destinés au contrôle des entrées.

6.2.- Lorsqu'une ligne d'implantation est indiquée au plan de zonage, les constructions principales doivent être implantées sur cette ligne. Toutes les autres constructions ou extensions de constructions, doivent être implantées en retrait de cette ligne.

6.3. - Malgré les dispositions de l'alinéa 6.1, une implantation différente peut être autorisée pour les constructions d'intérêt général de faible emprise.

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

7.1. -Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 5 mètres.
Cette distance minimale est portée à 15 m lorsque ces limites séparent la zone industrielle d'une zone d'habitation, ou d'une zone naturelle.

7.2.- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative :
si cette limite sépare des terrain destinés à l'implantation d'activités, si la nature des activités le permet, et s'il s'agit de l'extension d'une installation au-delà de l'unité foncière d'origine

7.2 - Malgré les dispositions de l'alinéa 7.1, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, dans le cas de reconstruction après sinistre, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 7.1.

7.3 - Les dispositions de l'alinéa 7.1 ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages strictement nécessaires au fonctionnement des services publics

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

Aucune règle n'est imposée.

ARTICLE AUE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est constituée par la projection au sol verticale de la totalité des constructions , à l'exception des petits éléments en surplomb tels que balcons, débords de toiture...
Elle est fixée à 60% maximum.

ARTICLE AUE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire pour la réalisation du projet. Ce niveau est pris en axe de la façade, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur maximale est fixée à :
en secteur AUEa :
- 8 m pour les constructions édifiées dans une bande de 50 m à compter de l'alignement de la RD.
- 12 m pour le reste du secteur AUEa
- 15 m dans le reste de la zone

Malgré les dispositions ci-dessus, une hauteur différente peut être autorisée ou imposée pour la réalisation de dispositifs indispensables dans le domaine de la sécurité, de la protection de l'environnement, de la diminution des nuisances, voire d'impératifs techniques justifiés.

ARTICLE AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier doit satisfaire aux conditions édictées à l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme cité à l'article 2 du titre I du présent P.L.U. Une attention particulière sera portée quant au choix des matériaux et des couleurs des constructions.

Les formes des constructions devront être simples et ne comporter aucun décrochement en bordure des routes départementales.

La partie en bandeau consacrée aux enseignes des installations ne devra pas représenter plus de 20% de la hauteur totale de la construction.
Pour les façades, les teintes vives (couleurs primaires) doivent être évitées sauf pour des éléments ponctules ou des lignes, dès lors qu'elles caractérisent les installations (logos, signes de reconnaissance...)

Clôtures :

- En bordure des routes départementales :

Elles seront constituées par un grillage rigide teinté, avec une hauteur maximum de 1.60m.

- Les clôtures sur les voies internes :

Elles peuvent comporter des éléments plan préfabriqués en béton sous réserve qu'ils ne dépassent pas 0,30 m de hauteur. La hauteur totale ne doit pas dépasser 1.80 mètres de hauteur.

Capteurs solaires
L'installation de capteurs solaires est autorisée.

ARTICLE AUE 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Les aires de manoeuvre des véhicules de service et de livraison devront être réalisées sur l'emprise des parcelles de terrain de la construction.

Pour les installations édifiées en bordure des routes départementales, les aires de stationnement seront réalisées soit :

- latéralement aux bâtiments, et masquées par des écrans végétaux
- vers les voies internes

ARTICLE AUE 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les abords de toute construction nouvelle admise dans la zone doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans l'environnement.

Les constructions industrielles seront isolées des zones urbaines par des rideaux d'arbres.

- *En bordure des routes départementales :*

L'espace entre les constructions et l'alignement sera engazonné et planté en application du schéma ci-annexé.
En outre il ne pourra recevoir aucun dépôt ou stockage.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols .

TITRE IV
REGLEMENT DES ZONES AGRICOLES

CHAPITRE IV - ZONES A, A PROTEGER EN RAISON DU POTENTIEL DES TERRES AGRICOLES

Caractère de la zone

La zone A est une zone naturelle, qu'il y a lieu de préserver en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone A comporte un certain nombre de bâtiments, isolés ou groupés, destinés à l'exploitation agricole .

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées

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

ARTICLE A 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

1.1.	Les constructions, ouvrages et installations non admis aux conditions particulières de l'article A2 suivant.

ARTICLE A 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1.	les constructions nouvelles à usage d'habitation, les bâtiments agricoles ou forestiers, les serres et les magasins d'approvisionnement ou de réception des produits agricoles, les abris pour animaux, dans la mesure où ces ouvrages sont directement liés et nécessaires à l'agriculture. Tout projet de construction à usage d'habitation, notamment, devra respecter une implantation satisfaisante dans le site, de façon à former avec ce dernier un ensemble bâti cohérent. Il sera, sauf impossibilité technique ou réglementaire, implanté à proximité immédiate de bâtiments déjà existants
2.2.	l'aménagement, la reconstruction après sinistre, la réfection et l'extension des constructions ou installations existantes, dans la mesure où elles sont directement liés et nécessaires à l'agriculture .
2.3.	Les gites ruraux s'ils dépendent de l'exploitation agricole
2.4.	Les exhaussements, affouillements de sol liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces et d'ouvrages publics.
2.5.	les étangs et réserves destinés à l'irrigation, à l'aquaculture, à la défense contre l'incendie . les bassins de retenue des eaux pluviales seuls sont autorisés, parmi les étangs visés ci-dessus, ceux dont les caractéristiques techniques permettent de respecter le régime des bassins versants, d'éviter tout déséquilibre du milieu naturel et de ne pas porter atteinte aux ouvrages de drainage existants
2.6.	Le changement de destination des constructions existantes, sous réserve qu'elles soient indiquées au plan de zonage par un astérisque.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres .

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX ET DISPOSITIONS D'ASSAINISSEMENT

4.1. - Desserte en eau
Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2. - Dispositions d'assainissement
a) Assainissement public existant : Lorsque le réseau public d'assainissement existe, le raccordement à ce réseau de toute construction à usage d'habitation admise dans la zone est obligatoire

b) Assainissement public inexistant :
. toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif, conforme et en adéquation avec les directives du schéma d'assainissement communal.

. ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public dès la réalisation de celui-ci.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de caractéristique.

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

Les dispositions de l'article A 6 s'appliquent à toutes les voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient publiques ou privées, et quels que soit leur statut et leur fonction.

6.1. - Lorsqu'une marge de reculement est indiquée au plan :
- 75 mètres de l'axe des routes départementales classées à grande circulation,

les constructions ou installations nouvelles doivent être implantées au-delà de cette marge. Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole, les réseaux d'intérêt public, peuvent être implantés dans la marge, sans toutefois être implantés à moins de 25 m de l'axe de la RD 90.

6.2.- A défaut d'indication figurant au plan :
aucune construction nouvelle ne peut être implantées à moins de :
- 25 mètres de l'axe de la RD 90
- 15 mètres de l'axe des autres routes départementales
- 10 mètres de l'axe des voies communales et des chemins ruraux.

6.3. - Malgré les dispositions des alinéas 6.1 et 6.2 une implantation particulière peut être autorisée ou imposée, dans le cas de reconstruction après sinistre, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions des alinéas 6.1 et 6.2 ou pour assurer une meilleure cohérence architecturale.

6.4. - Malgré les dispositions des alinéas 6.1 et 6.2, une implantation particulière peut être autorisée pour les constructions d'intérêt général de faible emprise.

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

7.1.- Les constructions doivent être écartées des limites séparatives en observant une distance minimale fixée à 5 mètres.

7.2 - Malgré les dispositions de l'alinéa 7.1, une implantation particulière peut être autorisée ou imposée, dans le cas de reconstruction après sinistre, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 7.1.

7.3 - Les dispositions de l'alinéa 7.1 ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages strictement nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de distance minimale entre les constructions.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments à usage d'habitation ne peut excéder 6,00 mètres à l'égout du toit, cette hauteur étant prise au point le plus bas du sol naturel initial au droit de la construction.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'implantation ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec leur insertion dans leur cadre naturel et bâti.

Capteurs solaires
L'installation de capteurs solaires est autorisée.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions doit être assuré par des équipements adaptés à ces besoins et implantés sur le terrain même de cette construction.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les abords de toute construction nouvelle doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

TITRE V
REGLEMENT DES ZONES NATURELLES

CHAPITRE VI -
REGLEMENT DES ZONES N, ZONES NATURELLES ET FORESTIERES A PROTEGER EN RAISON DE LA QUALITE DES SITES, DES PAYSAGES

Caractère de la zone

La zone N est une zone naturelle et forestière qu'il y a lieu de protéger en raison de la qualité de ses sites et de ses paysages .
Ces sites, considérés comme un patrimoine d'intérêt général, ne doivent pas être dénaturés. Il convient donc de les gérer avec prudence.

La protection envisagée devra permettre l'entretien régulier et la gestion du patrimoine sylvicole afin de concilier le côté économique, paysager et écologique des peuplements forestiers, ainsi que la poursuite des activités agricoles.

Cette zone comprend, en majeure partie les espaces boisés classés, existants ou à créer, en conséquence les possibilités de construction y sont très limitées.

Elle comprend :
- des secteurs Nb où les constructions à usage d'habitation sont admises
- un secteur Nbr où les constructions à usage d'habitation sont admises, et concerné par la zone inondable.
- un secteur Nr situé en zone inondable
- des secteurs NL, réservés aux activités liées au tourisme et aux loisirs, dont un sous secteur NLr situé en zone inondable.

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

ARTICLE N 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

1.1.	Les constructions et utilisations du sol non admises aux conditions particulières de l'article N 2 suivant, à l'exception des occupations et utilisations du sol suivantes : ❑ L'aménagement, la reconstruction après sinistre, la réfection et l'extension des constructions et installations existantes
1.2	En secteur Nbr et NLr : • <u>les constructions :</u> sauf l'extension mesurée de l'emprise au sol des constructions existantes, sauf les bâtiments de taille limitée, indispensables à la fréquentation des équipements autorisés dans le secteur NLr • <u>les remblais, sauf ceux situés :</u> sous l'emprise des extensions et des bâtiments de taille limitée, visés ci-dessus, sous l'emprise des équipements d'infrastructures. En secteur Nr : les remblais, sauf ceux situés sous l'emprise des équipements d'infrastructures

ARTICLE N 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2.1.	Les gîtes ruraux sous réserve d'être aménagés dans des constructions existantes
2.2.	Les constructions nouvelles à usage d'habitation, non directement liées ou nécessaires à l'agriculture, sous réserve qu'elles soient situées en secteurs Nb .
2.3.	Les exhaussements, affouillements de sol liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces et d'ouvrages publics.

2.4.	les étangs et réserves destinés à l'irrigation, à l'aquaculture, à la défense contre l'incendie , ainsi que les étangs de loisirs les bassins de retenue des eaux pluviales seuls sont autorisés, parmi les étangs visés ci-dessus, ceux dont les caractéristiques techniques permettent de respecter le régime des bassins versants, d'éviter tout déséquilibre du milieu naturel et de ne pas porter atteinte aux ouvrages de drainage existants
2.5.	Les terrains de camping et de caravanage aménagés, sous réserve qu'ils soient situés en secteur NLr.
2.6.	Les installations liées au tourisme et aux loisirs, sous réserve d'être situées en secteurs NL et NLr.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX ET DISPOSITIONS D'ASSAINISSEMENT

4.1. - Desserte en eau
Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2. - Dispositions d'assainissement
Eaux usées : *En l'absence du réseau public d'assainissement* :
. toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif, conforme et en adéquation avec les directives du schéma d'assainissement communal.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de caractéristiques.

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

Les dispositions de l'article N 6 s'appliquent à toutes les voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient publiques ou privées, et quels que soit leur statut et leur fonction.

6.1. - Lorsqu'une marge de reculement est indiquée au plan :
- 75 mètres de l'axe des routes départementales classées à grande circulation,

les constructions ou installations nouvelles doivent être implantées au-delà de cette marge. Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les réseaux d'intérêt public, peuvent être implantés dans la marge, sans toutefois être implantés à moins de 25 m de l'axe de la RD 90.

6.2.- A défaut d'indication figurant au plan :
aucune construction nouvelle ne peut être implantées à moins de :
- 25 mètres de l'axe de la RD 90
- 15 mètres de l'axe des autres routes départementales
- 10 mètres de l'axe des voies communales et des chemins ruraux.

6.3. - Malgré les dispositions des alinéas 6.1 et 6.2 une implantation particulière peut être autorisée ou imposée, dans le cas de reconstruction après sinistre, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions des alinéas 6.1 et 6.2 ou pour assurer une meilleure cohérence architecturale.

6.4. - Malgré les dispositions des alinéas 6.1 et 6.2, une implantation particulière peut être autorisée pour les constructions d'intérêt général de faible emprise.

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

7.1. - Les constructions doivent être écartées des limites séparatives en observant une distance minimale fixée à 10,00 mètres.
Cette distance minimale est portée à 3 m en secteur Nb

7.2 - Malgré les dispositions de l'alinéa 7.1, une implantation particulière peut être autorisée ou imposée, dans le cas de reconstruction après sinistre, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 7.1.

7.3 - Les dispositions de l'alinéa 7.1 ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages strictement nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de distance minimale entre les constructions.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments admis dans la zone ne doit pas excéder 6,00 mètres à l'égout du toit, cette hauteur étant prise au point le bas du sol naturel initial au droit de la construction

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'implantation ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec leur insertion dans leur cadre naturel et bâti.

Capteurs solaires
L'installation de capteurs solaires est autorisée.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions doit être assuré par des équipements adaptés à ces besoins et implantés sur un terrain même de cette construction.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les abords de toute construction nouvelle doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

TITRE VI - ANNEXES RÉGLEMENTAIRES

Règles générales d'urbanisme qui restent applicables au territoire de la commune

ARTICLE R. 111.2.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

ARTICLE R.111.3.2.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ARTICLE R.111.4.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a - à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,

b - à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.
Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surf ace hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gène pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE R. 111.14.2

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1° de la loi n° 76.629 du 10 Juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement

ARTICLE R. 111.15

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvées avant le 1er octobre 1983.

ARTICLE R. 111.21

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE L 332-9

Dans les secteurs de la commune il peut être mis à la charge des constructeurs tout ou partie du coût des équipements publics, réalisés pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le secteur concerné. Lorsque la capacité des équipements programmés excédent ces besoins, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge des constructeurs.
Lorsqu'un équipement doit être réalisé pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans plusieurs opérations successives devant faire l'objet de zones d'aménagement concerté ou de programmes d'aménagements d'ensemble la répartition du coût de ces équipements entre différentes opérations peut être prévue dès la première, à l'initiative de l'autorité publique qui approuve l'opération.
Dans les communes où la taxe locale d'équipement est instituée, les constructions édifiées dans ces secteurs sont exclues du champ d'application de la taxe.
Le conseil municipal détermine le secteur d'aménagement, la nature, le coût et le délai prévus pour la réalisation du programme d'équipements publics. Il fixe, en outre, la part de dépenses de réalisation de ce programme qui est à la charge des constructeurs, ainsi que les critères de répartition de celle-ci entre les différentes catégories de constructions. Sa délibération fait l'objet d'un affichage en mairie. Une copie de cette délibération est jointe à toute délivrance de certificat d'urbanisme.
Sont exonérés de la participation prévue au présent article les constructions édifiées dans une zone d'aménagement concerté lorsque leur terrain d'assiette a fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone ou d'une convention par laquelle le propriétaire du terrain s'engage à participer à la réalisation de la dite zone.

ANNEXES RÉGLEMENTAIRES

---

1 - Espaces boisés

2 - Clôtures

3 - Installations et travaux divers

4 - Camping et stationnement caravanes

ANNEXES 1 - ESPACES BOISÉS

Article L 130-1

"Les plans d'occupation des sols peuvent classer comme espaces boisés, les bois, les forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non attenant à des habitations.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier."

Article R 130-1

"Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les bois, forêts et parcs situés sur le territoire des communes ou parties de communes, où l'établissement d'un plan d'occupation des sols a été prescrit mais où ce plan n'a pas été rendu public ainsi que les espaces boisés classés.

Toutefois, une telle autorisation n'est pas requise :

1 - lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;

2 - lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre 1 de la première partie du Code Forestier".

(ce sont notamment les bois, forêts et terrains appartenant aux personnes morales publique (État, département, communes), aux établissements publics et d'utilité publique dont le responsable de l'exploitation est l'Office National des Forêts).

3 - "Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L 222.1 à L 223.2 du Code Forestier).

4 - Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du Commissaire de

la République pris après avis du centre régional de la propriété forestière en application de l'article L 130-1 (5e)" (cf arrêté préfectoral du 20 Juillet 1978 ci-après).

Défrichement : Le terme "défrichement" désigne l'opération qui a pour effet de détruire l'espace boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.

Coupe et abattage d'arbres : (il n'y a pas de définition absolue de ces deux termes)

- coupe : opération présentant un caractère régulier
- abattage : opération présentant un caractère accidentel et plus limité.

ANNEXE 2 - CLOTURE

(Art. L 441.1 à 5 et R 441.1 à 1.3 du Code de l'Urbanisme)

Dans les communes dotées d'un Plan d'Occupation des Sols rendu public ou approuvé, l'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable.

Toutefois, l'édification des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière n'est pas soumise à déclaration (Article L 441.2).

(ceci vise notamment les clôtures métalliques, poteaux de bois ou de béton nécessaires à la protection des récoltes, des pâturages ou du bétail).

Une clôture est ce qui sert à obstruer le passage, à enclore un espace. Toute édification d'un ouvrage (ce qui exclut les clôtures constituées de haies vives ou de fossés) destiné à fermer un passage ou un espace, doit être considéré comme donnant lieu à l'édification d'une clôture (circulaire n° 78.112 du 21 Août 1978).

ANNEXE 3 - INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

(Art. L 442.1 et 442.1. à 13 du Code de l'Urbanisme)

Dans les communes dotées d'un Plan d'Occupation des Sols rendu public ou approuvé, la réalisation des installations et travaux divers suivants est subordonnée à une autorisation préalable, lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois.

- les parcs d'attractions et aires de jeux, dès lors qu'ils sont ouverts au public (parcs publics, installations foraines, hippodromes, stands de tir, pistes cyclistes, circuits automobiles, pistes de karting, de golfs, ...)

- les aires de stationnement ouvertes au public
- les dépôts de véhicules

lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que les garages collectifs de caravanes`

- les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m2 et

que leur hauteur, s'il s'agit d'exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres, (ce qui est peut-être le cas d'un bassin, d'un étang, ou d'un réservoir ainsi que les travaux de remblai ou de déblai nécessaires à la réalisation d'une voie privée).

Concernant la création de mares, abreuvoirs et trous d'eau, voir ci-après l'article 92 du règlement sanitaire départemental.

ANNEXE 4 - CAMPING ET STATIONNEMENT DE CARAVANES

(articles L 443.1 et R 443.1. à 15 du Code de l'Urbanisme)

La réglementation du camping et du stationnement de caravanes est applicable à l'ensemble du territoire (communes dotées ou non d'un PLU.).

"Est considéré comme CARAVANE, le véhicule ou l'élément du véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou a être déplacé par simple traction". (article R 443).

TERRAINS AMÉNAGÉS : "Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle, sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de 20 campeurs sous tentes, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois, doit au préalable avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé". (Article R 443.7).

HORS TERRAINS AMÉNAGÉS : "Tout stationnement pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, d'une caravane est subordonné à l'obtention par le propriétaire du terrain sur lequel elle est installée ou par tout autre personne physique ayant la jouissance du terrain, d'une autorisation délivrée par l'autorité compétente.

Toutefois, en ce qui concerne les caravanes qui constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs, l'autorisation n'est exigée que si le stationnement de plus de trois mois est continu.

L'autorisation de stationnement n'est pas nécessaire si le stationnement a lieu dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur". (Article R 443.4).

- La pratique du camping ou le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée, peuvent être interdits par arrêté (du Maire lorsque la commune dispose d'un P. O. S., par la Commissaire de la République dans les autres cas) dans certaines zones s'ils portent atteinte :

  - à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publique
  - aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales
  - à l'exercice des activités agricoles et forestières ou à la conservation des milieux naturels, de la faune et de la flore.

DISPOSITIONS GENERALES

Le camping et le stationnement de caravanes pratiqués isolément ainsi que la création de terrains de camping et de caravanage sont interdits :

- sur les rivages de la mer,

- dans les sites classés ou inscrits dans les zones de protection autour des monuments historiques classés, inscrits ou en instance de classement, dans les zones de protection du patrimoine architectural et urbain, dans les zones de protection autour des monuments naturels et des sites.
- dans un rayon de 200 mètres des points d'eau captée pour la consommation.

Le stationnement de caravanes est interdit dans les bois, forêts et parcs classés par un Plan Local d'Urbanisme comme espace boisé à conserver, ainsi que dans les forêts classés comme forêt de protection.