

COMMUNE DE SELLES SUR CHER
REGLEMENT DU P.L.U (approbation)

TABLE DES MATIERES

Préambule : Organisation du règlement d'urbanisme.....	02
TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES.....	03
ARTICLE 1.1 - Champ d'application territorial du plan	03
ARTICLE 1.2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations.....	03
ARTICLE 1.3 - Division du territoire en zones.....	04
ARTICLE 1.4 - Adaptations mineures	05
ARTICLE 1.5 - Travaux sur les immeubles bâtis dont les dispositions ne sont pas conformes au présent règlement	05
ARTICLE 1.6 - Ouvrages techniques d'utilité publique.....	05
ARTICLE 1.7 - Bâtiments sinistrés.....	05
ARTICLE 1.8 - Zones à risque.....	05
Annexe : recommandations diverses.....	06
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	09
Première partie : Zones à vocation d'habitat prioritaire	p.10
Seconde partie : Zone à vocation d'équipement d'intérêt public	p.26
Troisième partie : Zone à vocation d'activités	p.32
TITRE 3- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER .	39
TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	50
TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ..	55

Préambule : ORGANISATION DU REGLEMENT D'URBANISME

Ce règlement d'urbanisme comprend trois titres :

- titre 1 : les dispositions générales,
- titre 2 : les dispositions applicables aux zones urbaines,
- titre 3 : les dispositions applicables aux zones naturelles.

Les titres 2 et 3 se divisent en 15 articles répartis en 3 sections :

- section 1 : relative à la nature de l'occupation et à l'utilisation du sol (articles 1 et 2),
- section 2 : relative aux conditions d'utilisation du sol (articles 3 à 13),
- section 3 : relative aux possibilités maximales d'occupation du sol (articles 14 et 15).

POUR UTILISER CE REGLEMENT :

- 1- Repérer le terrain sur les documents graphiques (plan de zonage),
- 2- Lire au titre 1 les dispositions générales qui régissent l'ensemble du Plan Local d'Urbanisme,
- 3- Lire le chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé le terrain : leur dénomination est :
 - UA, UH, UE et UI pour les zones urbaines ;
 - 1 AU, 2 AU pour les zones à urbaniser (avec AUe pour les futures zones d'équipements d'intérêt public, AUi pour les futures zones d'activités économiques) ;
 - A pour la zone agricole
 - N, Ne (avec sous secteur Nej) et Nm pour les zones naturelles avec bâti isolé

Il est utile de se référer également au plan des servitudes d'utilité publique, dont certaines peuvent avoir une incidence sur la constructibilité du terrain. En particulier, un indice « r » est associé aux secteurs et zones concernées par le risque d'inondabilité (cf plans de zonage – figuré indicatif)

Si le terrain est concerné par un emplacement réservé, la liste des emplacements annexée au dossier du P.L.U. renseigne sur sa destination, son bénéficiaire et la superficie concernée.

Enfin, la lecture du présent règlement renvoie à la prise en compte des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (pièce « B » du dossier du PLU), au travers notamment des orientations générales retenues (partie obligatoire du PADD*), et le cas échéant au schéma d'organisation des secteurs à urbaniser (partie facultative du PADD*).

* selon les dispositions de la loi Urbanisme et Habitat de Juillet 2003.

TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1.1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

ARTICLE 1.2 - PORTÉE RESPECTIVE DU REGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

1.2.1. : Les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales d'urbanisme.

Toutefois, en application de l'article R 111.1 du Code de l'Urbanisme, demeurent applicables sur le territoire de la commune, les prescriptions définies dans les articles suivants :

Article R 111-2 : relatif à l'atteinte à la salubrité et la sécurité publique,

Article R 111-4 : relatif aux terrains exposés à un risque grave,

Article R 111-3.2 : relatif à la préservation ou mise en valeur d'un site archéologique,

Article R 111- 14 : relatif à la participation aux réalisations d'équipements dans les zones d'urbanisation future (zones AU) ;

Article R111- 15 : relatif à la protection de l'environnement,

Article R 111- 21 : relatif au respect des sites et des paysages, et à l'intégration architecturale des bâtiments.

1.2.2 : Les 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 le plan des servitudes, annexé au dossier du P.L.U.

1.2.3 : Les lotissements déjà approuvés

Pour les lotissements, les règles d'urbanisme fixées par l'autorisation de lotir restent applicables pour une période de 10 ans (sauf demande de reconduction dans les formes légales).

ARTICLE 1.3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1.3.1 : Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones et en secteurs tels que définis ci-après :

Les zones déjà urbanisées :

UA centre bourg ;

UH habitat groupé à dominante pavillonnaire (extension du bourg ou village), avec présence d'activités artisanales , agricoles ou de services ;

UE secteur d'équipements et construction à vocation de services d'intérêt public ;

UI secteur d'activités économiques industrielles, artisanales, commerciales, de services...

Les zones d'urbanisation future :

AU Zone d'urbanisation future (avec indice 1 ou 2 selon la priorité d'ouverture à l'urbanisation - nécessitant un schéma d'organisation de la zone pour 1 AU et une modification du PLU pour 2 AU;

AUe Futur secteur d'équipement et de construction à vocation de services d'intérêt public ;

AUi Futur secteur d'activités économiques.

La zone agricole :

A partie du territoire strictement réservée à l'activité agricole et à la production des richesses du sol ou du sous-sol.

La zone naturelle :

N partie du territoire strictement protégée pour son patrimoine naturel, paysager, ou pour raison de risque naturel ;

Nm, partie du territoire où le bâti plus ou moins isolé peut faire l'objet d'une évolution (réfection, extension ou d'un changement d'affectation en cohérence avec le milieu rural ou l'environnement naturel ;

Ne, espace réservé aux équipements, ouvrages et services d'intérêt public de proximité en milieu rural (par ex. Camping, station d'épuration, installations sanitaires...). Un sous secteur Nej est constitué pour les espaces inscrits en jardins familiaux.

Rappel ; un indice « r » figuratif des emprises soumises à risque d'inondabilité est associé aux secteurs et zones du PLU (se référer au document des servitudes d'utilité publiques).

La destination de chaque zone est définie dans le présent règlement, la délimitation correspondante étant reportée sur les documents graphiques, dits «plans de zonage».

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

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 123.9 et R 123.32 du Code de l'Urbanisme.

Les éléments ci-dessus sont matérialisés sur les plans de zonage par un dessin spécifique ; **les Emplacements Réservés sont, en outre, énumérés sur une liste spéciale.**

ARTICLE 1.4 - ADAPTATIONS MINEURES

En application de l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 1.5 - TRAVAUX SUR LES IMMEUBLES BÂTIS DONT LES DISPOSITIONS NE SONT PAS CONFORMES AU PRÉSENT RÈGLEMENT

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 des aménagements dont les dispositions sont en conformité aux dites règles et permettent la mise en conformité du dit immeuble.

ARTICLE 1.6 - OUVRAGES TECHNIQUES D'UTILITÉ PUBLIQUE

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

ARTICLE 1.7 - BÂTIMENTS SINISTRÉS

Au cas où les dispositions du présent règlement s'opposeraient à la reconstruction d'un bâtiment sinistré, cette dernière sera néanmoins admise avec une densité plus ou moins égale à celle du bâtiment sinistré.

ARTICLE 1.8 - ZONES A RISQUE

La délimitation de ces zones peut être prise à l'initiative de l'Etat à l'occasion de la prescription d'un « Plan de Prévention des Risques » (PPR). Le Plan Local d'Urbanisme faisant l'objet d'un PPR est mis à jour selon les formes prévues par le code de l'urbanisme.

Les Plan de Prévention des Risques valent servitudes d'utilité publique. Après approbation du PPR, les servitudes d'utilité publique du plan local d'urbanisme doivent être mises à jour selon les formes réglementaires.

Les prescriptions d'un PPR s'imposent à tout pétitionnaire de permis de construire ou de déclaration ou encore d'autorisation de travaux. Ce sont les prescriptions les plus contraignantes entre le PPR et le PLU qui s'imposent.

Une partie du territoire communal est couverte par des zones de risques qui correspondent aux surfaces submersibles de la Vallée du Cher et ses Affluents . Le PPRI Cher a été approuvé par arrêté préfectoral en Octobre 2000.

Recommandations diverses préalables à la lecture du règlement des zones du PLU

Les recommandations qui suivent s'adressent aux porteurs de projet de construction, en vue de leur apporter les informations utiles à la constitution de leur dossier dans les meilleures dispositions de recevabilité. Elles encadrent la lecture des dispositions réglementées sans s'y substituer.

S'assurer de la faisabilité technique de la construction :

Nonobstant la vocation des sols, le pétitionnaire d'une demande de construction doit au préalable s'assurer de la faisabilité technique de son projet.

Le pétitionnaire est invité à produire conjointement à sa demande de déclaration ou d'autorisation de construction – et dans les conditions fixées ci-après :

- ⇒ Une étude d'assainissement :
 - en application de la loi sur l'eau – lorsque la construction est située en zone ou secteur pour lesquels le réseau public d'assainissement n'est pas prévu au Schéma d'Assainissement Communal – une étude de filière d'assainissement est obligatoire.
- ⇒ Une étude de sol :
 - lorsque la pente générale du terrain dépasse 5% - et plus généralement en zone dite à risque (zone Nr), ceci afin de s'assurer de la stabilité du terrain et des conditions géotechniques d'assainissement du terrain.

En l'absence de ces pièces, un refus d'autorisation de construire sera prononcé afin de responsabiliser le pétitionnaire sur ses obligations et responsabilités au titre de l'environnement et de son voisinage.

Les projets situés en zone inondable doivent prendre en considération ce risque. La vulnérabilité des nouvelles constructions ou installations éventuelles devra en particulier être réduite. Les sous sols sont interdits en zone inondable, et fortement déconseillés à proximité immédiate. Les remblais sont également interdits (sauf ceux nécessaires à la desserte des constructions ou installations autorisées).

Les projets situés en zone à risque de mouvement de terrain, il est fortement recommandé de procéder aux études et expertises adhoc (notamment une étude géotechnique conforme à la norme NF P 94 500, afin d'adapter les caractéristiques constructives et environnementales des projets au risque de tassement différentiel (-profondeur des fondations des bâtiments, dispositif de construction, distance et essence des plantations, système pluvial, etc...).

S'assurer de la pérennité de la construction :

Nonobstant la vocation des sols, le pétitionnaire d'une demande de construction est soumis aux dispositions du code de l'environnement et du code de la santé publique :

Il en va en particulier du cadre juridique suivant :

- ⇒ l'application de la loi sur l'eau
- ⇒ l'application de la loi sur l'air
- ⇒ l'application de la loi sur le bruit
- ⇒ l'application de la loi sur les paysages
- ⇒ réglementation sur les installations classées
- ⇒ réglementation des carrières
- etc...

A ces différents titres, et selon les dispositions applicables au projet, les pièces constitutives de la prise en compte de ses différents codes et textes de loi seront associées au projet déposé pour l'instruction :

Il en va ainsi des pièces suivantes :

- ⇒ notice de présentation des projets ;
- ⇒ étude et notice d'impact
- ⇒ expertises spécifiques d'environnement sur le bruit, l'air, l'eau... et les installations classées.

S'assurer de l'information publique et du respect de la réglementation :

Même s'il répond aux règles d'urbanisme édictées au titre du présent règlement du PLU, tout projet peut être refusé par la Commune au motif :

- ⇒ que le pétitionnaire n'a pas remis les documents d'information publique et d'expertises environnementales auxquels l'opération projetée est soumise au titre du code de l'environnement ou du code de la santé publique.
- ⇒ le dossier est incomplet.

S'assurer de la qualité architecturale de la construction projetée :

En appui des dispositions réglementaires prises au titre de la section II du règlement du Plan Local d'Urbanisme (toutes zones et tous secteurs), le pétitionnaire est invité à produire au titre de sa notice de présentation du projet, et surtout au titre de son volet paysager (ou plan masse) les éléments d'information portant sur les cadres de recommandations suivants :

A) - Cadre général de prescriptions architecturales pour la construction :

Tout projet de construction ou installation comporte une notice de justification sur la cohérence de la composition architecturale avec son environnement – ceci au titre du volet paysager du permis de construire. A défaut le plan de masse doit faire apparaître les dispositions paysagères du projet en limite du domaine public (cf règlement du PLU).

Pour toutes les constructions à usage d'habitation:

L'unicité de construction du bâtiment principal sera recherchée. La restauration de bâtiment existant sera réalisée afin de conserver sa morphologie générale. Les procédés permettant la réduction de la consommation d'énergie et de promotion des énergies renouvelables sont privilégiés. Ils pourront justifier de formes architecturales spécifiques (particulièrement à la conception des toitures).

Pour toutes les autres constructions (y compris les dépendances non habitables) :

Lorsque les constructions situées en limite séparative de l'opération projetée sont majoritairement constituées d'habitations, la composition architecturale pourra intégrer de préférence au moins un matériau de construction en « rappel de l'environnement » construit, utilisable en parement ou en base de la construction.

Les constructions à vocation d'activité rechercheront la qualité de réalisation et de tenue dans le temps, et en rapport avec l'habitation dont elles dépendent.

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

Le volet paysager ou le plan masse du projet comportera à minima le principe de traitement des limites de propriété côté domaine public.

En zone naturelle et agricole, le volet paysager ou le plan masse du projet fera foi du principe d'intégration dans le paysage de la construction – notamment depuis le domaine routier public, justifiant en particulier la prise en compte d'une densité végétale de moyenne à haute tige en bande arborée ou massif arboré dans l'environnement de l'annexe ou de la dépendance si cette dernière est traitée en matériaux préfabriqués de type « bac acier ».

Les façades chercheront une unité visuelle de la construction et devront faire l'objet d'une simplicité de traitement et de forme.

La demande de construction comportera des photographies de l'environnement du terrain d'assiette du projet.

B) Cadre général de prescriptions pour les toitures :

Les panneaux solaires seront installés de façon à limiter l'impact visuel depuis le domaine public.

Pour des raisons techniques ou de dimensionnement, ces panneaux peuvent être autorisés sur couvertures en privilégiant les annexes autant que possible, et en recherchant une discrétion maximale par toute solution réduisant le risque d'éblouissement (covisibilité depuis la voie publique) - Dans le périmètre des monuments historiques, et dans les secteurs identifiés au titre de l'article L 123-1.7 du code de l'urbanisme, la discrétion absolue sera recherchée.

Les outeaux seront limités aux seules combles non aménagés et espaces techniques ou sanitaires.

Le matériau de couverture des annexes sera traité d'une teinte uniforme vis à vis du bâtiment principal pour rester en harmonie avec celui des toitures des constructions avoisinantes.

C) Matériaux nouveaux, publicité et enseignes, entrées et aires de services :

Tout dispositif publicitaire ainsi que les enseignes devront se conformer au règlement sur la publicité.

Lorsqu'elle existe, la charte d'aménagement, d'urbanisme ou d'environnement annexée au PADD fixera les prescriptions techniques pour l'aspect des enseignes commerciales artisanales et de services, auxquelles devra se conformer le pétitionnaire.

Les aires de services et de stockage seront de préférence masquées par la construction principale. A défaut, elles devront faire l'objet de plantation écran ou mouvement de terre approprié de façon à en limiter la perception depuis la voie publique.

S'assurer de la qualité paysagère de la construction projetée :

En appui des dispositions réglementaires prises au titre de l'article I3 du règlement du Plan Local d'Urbanisme (toutes zones et tous secteurs), le pétitionnaire est invité à produire au titre de sa notice de présentation du projet, et surtout au titre de son volet paysager les éléments d'information portant sur les cadres de recommandations suivants :

Le volet paysager de la demande de construction (ou le plan masse d'opération) comportera le plan de paysagement des bandes paysagères prévues dans le corps de règlement du PLU.

Les constructions, les voies d'accès et toutes les utilisations du sol admises doivent être implantées de manière à préserver au maximum les plantations de hauts jets existantes (l'abattage sera justifié au permis dans le cas contraire).

Pour toute demande de permis de construire, lorsque nécessaire, le volet paysager présentera les dispositions de plantation en limite avec le domaine public routier. Il en va de même dans le cadre de la demande de reconstruction après sinistre.

Les constructions à vocation d'activité doivent être construites dans le respect de la qualité de réalisation et de tenue dans le temps, et en rapport avec l'habitation dont elles dépendent.

Le cas particulier de la reconstruction ou de la réfection après sinistre :

En cas de reconstruction après sinistre, des dispositions différentes de celles retenues au titre du règlement du PLU ou du présent guide de prescriptions annexé au PADD pourront être retenues lorsque des nécessités techniques approuvées par l'administration compétente et justifiées au projet s'imposent au titre de la sécurité civile et sanitaire et au regard de l'emprise du terrain d'assiette de la construction.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

2.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La Zone UA correspond aux espaces bâtis groupés du centre urbain de la commune, intégrant les caractéristiques du logement ancien (hauteur, alignement, mitoyenneté...) et la diversité des activités économiques, artisanales, commerciales et de services.

Les espaces concernés sont affectés préférentiellement à l'habitat aggloméré historique et central. Ils accueillent également des activités diverses en relation avec l'habitat en espace aggloméré (commerces - services en centre urbain, activités artisanales...).

- ⇒ Cette zone est équipée de tous les réseaux de viabilité (ou prévus au titre du Schéma Communal d'Assainissement). Elle est déclinée en plusieurs secteurs qui ont chacun une vocation spécifique.

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

Préambule : En application de l'article R 111-3.1 du code de l'urbanisme, « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions sont de nature, par leur localisation, à d'être exposées à des nuisances graves(...) ».

Nonobstant la vocation des sols, le pétitionnaire d'une demande de construction doit au préalable s'assurer de la faisabilité technique de son projet et de la cohérence de son projet avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (pièce B du dossier de PLU).

Rappel : Entre la règle édictée au PLU et la prescription réglementaires liées à la construction et l'occupation du sol prises -d'une part - au titre d'un Plan de Prévention des Risques et d'autre part au titre d'un arrêté préfectoral de protection de captage, la plus contraignante des deux prévaut.

Les zones affectées par le champ d'application des prescriptions réglementaires du PPRi Inondation sont figurées au plan de zonage par un indice « r ».

ARTICLE UA 1 - TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

UA 1. 1 : sont interdits :

- 1- Les dépôts de ferrailles, déchets et matériaux présentant un risque de pollution de toute nature, s'ils ne sont pas exploités dans le cadre d'une installation ou activité déclarée et agréée du point de vue des réglementations en vigueur (code de l'environnement – code de la santé publique – règlement sanitaire départemental...);
- 2- Les exploitations de carrières ;
- 3- Les plans d'eau, étangs ;
- 4- Les activités économiques de toute nature non répertoriées à l'article U2 ci-après.
- 5- Tout stationnement permanent de caravane et mobil home isolé (de 1 à 5 selon le code de l'urbanisme) sur une même unité foncière ;
- 6- Les camping / caravaning et les aires d'accueil et d'hébergement temporaire ;
- 7- La création de nouveaux bâtiments d'exploitation agricole.

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

ARTICLE UA 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS PARTICULIERES :

En zone UA sont admises aux conditions particulières fixées ci-dessous les constructions et installations suivantes :

- ⇒ 1-Les exhaussements et les affouillements du sol sont autorisés lorsqu'ils sont nécessaires préalablement à:
 - la recherche d'un nivellement général de la construction et respectueux de la forme du terrain naturel ;
 - la réalisation d'ouvrages techniques liés à la sécurité civile tels que régulation et stockage des eaux pluviales ;
 - l'installation d'un ouvrage technique lié à une activité ludique (piscine) légalement autorisée dans la zone et tout secteur (en particulier au titre du code de l'environnement ou du règlement sanitaire départemental) ;et sous réserve de ne pas compromettre l'écoulement naturel des eaux de ruissellement, ou de réduire le champ d'expansion des eaux de crue (rivière, ruisseau...).
- ⇒ 2 -Les installations économiques industrielles, commerciales, artisanales et de services si l'emprise au sol des constructions, ateliers et installations annexes est égale ou inférieure à 1 500 m² et qui n'entrent pas dans le cadre particulier exposé au 3^{ème} alinéa ci-dessous).
- ⇒ 3 -Les constructions nouvelles soumises au régime des installations classées sous condition d'être liées à la notion de service de proximité résidentielle, ou nécessaires à la valorisation de la production locale (ex chai viticole...), du tourisme et du patrimoine. L'extension et la réfection des installations classées existantes doivent être réalisées dans le respect de l'environnement.
- ⇒ 4-Toutes les constructions, réfections, extensions devront rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique, à l'environnement, ainsi qu'aux personnes et à leurs biens.
- ⇒ 5-Les installations techniques privées de grand élancement de type antenne, ... doivent être compatibles avec le voisinage résidentiel, et respecteront un isolement d'au moins 100 m de tout équipement ouvert au public.
- ⇒ 6-Les constructions devront respecter les réglementations particulières qui s'appliquent aux zones à risque concernées par un Plan de Prévention des Risques (annexé lorsqu'il existe au Plan Local d'Urbanisme).
- ⇒ 7- Les démolitions sont soumises à autorisation préalable.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Préambule – information importante : *En zone UA , le pétitionnaire de permis de construire est tenu de consulter le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et les informations générales du présent règlement (p.2 à 7).*

Rappel : Entre la règle édictée au PLU et la prescription réglementaires liées à la construction et l'occupation du sol prises -d'une part - au titre d'un Plan de Prévention des Risques et d'autre part au titre d'un arrêté préfectoral de protection de captage, la plus contraignante des deux prévaut.

ARTICLE UA 3 - ACCÈS 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, protection civile, ordures ménagères...

Les voies nouvelles auront une largeur de chaussée au moins égale à 4 m.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET DISPOSITIFS D'ASSAINISSEMENT

UA 4. 1 : Desserte en eau potable, électricité:

Tout projet de construction ou d'installation nécessitant l'alimentation en eau potable doit faire l'objet d'un raccordement au réseau public d'eau potable.

Tout projet de construction doit comporter des dispositions techniques préparatoires au raccordement ultérieur en souterrain aux réseaux publics d'électricité.

UA 4. 2 : Dispositifs d'assainissement des eaux usées :

UA 4.2.1 : *Eaux usées d'origine domestique*

Toute construction, pour être autorisée, doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées tel que prévu au schéma directeur d'assainissement de la commune.

UA 4.2.2 : *Eaux résiduaires industrielles ou agricoles*

L'évacuation, l'épuration, le rejet et l'assainissement doivent être assurés dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

D'autre part, s'appliquent les prescriptions particulières suivantes :

- a) Les eaux résiduaires industrielles et agricoles, et les autres eaux usées de toute nature à épurer ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales. Les eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées au milieu naturel sans traitement ne doivent pas non plus être mélangées aux eaux pluviales.
- b) Ce type de raccordement doit faire l'objet d'une autorisation expresse de la Commune ou du service gestionnaire habilité, avec l'établissement d'une convention fixant les conditions de rejet.

U4. 3 : Rejet des eaux pluviales

Le principe d'infiltration ou de récupération des eaux pluviales sur le terrain d'assiette de la construction sera privilégié. .

D'un point de vue général, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément aux prescriptions applicables au projet (cf. autorisation Loi sur l'eau), et nonobstant les obligations légales applicables à la construction ou l'installation autorisée.

Rappel : Le renvoi des eaux pluviales dans le réseau des eaux usées est interdit .

ARTICLE UA 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques existantes ou à l'alignement des voies à élargir ou à créer (matérialisées par un emplacement réservé au plan de zonage).

L'implantation en retrait de la limite du domaine public d'au moins 5 m est possible lorsque l'option à l'alignement n'est pas applicable pour des raisons de sécurité - dégagement d'angle de voirie - dégagement pour stationnement non privatif.

Nonobstant les dispositions précédentes des adaptations peuvent être admises dans le cas :

- ⇒ de restauration, d'extension de bâtiment, ou de réfection ou reconstruction d'un bâtiment après sinistre, d'origine non-conforme à la règle ;
- ⇒ ainsi que pour les programmes d'aménagement groupé (lotissement ou ZAC) pour lesquels un schéma d'organisation de secteur prévoit des dispositions graphiques au titre de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Ces retraits peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation d'équipements, d'infrastructures ouvertes au public, d'ouvrages ou annexes techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (tels que transformateur par ex.), à condition qu'une telle implantation n'entraîne aucune gêne, ni danger pour la circulation.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :

Les constructions seront implantées :

- ⇒ soit en limite séparative;
- ⇒ soit en respectant une distance au moins égale à 3,00 m par rapport à toute limite séparative .

En outre, un retrait d'au moins 5,00 m du fond du terrain d'assiette de la construction sera respecté lorsque la limite du terrain avoisine un espace d'activités, agricole ou naturel (cf zone UI, zone A et zone N et secteurs assimilés du PLU).

Nonobstant les dispositions précédentes, des adaptations peuvent être admises :

- ⇒ dans le cas de restauration, d'extension de bâtiment, et de réfection ou reconstruction de bâtiments d'origine non conforme à la règle, après sinistre ;
- ⇒ ou pour des opérations d'aménagement groupé (lotissement, ZAC...) pour lesquelles un schéma d'organisation de secteur prévoit des dispositions graphiques distinctes.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre les bâtiments implantés sur une même propriété doit répondre aux prescriptions des services de défense contre l'incendie et de protection civile.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

non réglementé

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée entre l'égout du toit et le point le plus bas du terrain naturel initial au droit de ces constructions, côté façade principale. Cette hauteur ne peut dépasser :

- r + 2 + comble pour les constructions à usage d'habitation traitée en habitat collectif.
- r + 1 + comble pour les autres construction à usage d'habitation.
- 6 m pour les constructions nouvelles à usage d'activités autorisées dans le secteur
- 3,50 m pour les annexes d'habitation.

- ⇒ Les équipements de services d'intérêt public ne sont pas soumis aux limitations de hauteur.
- ⇒ Nonobstant les dispositions précédentes, des adaptations peuvent être admises si le dépassement est justifié dans le cas de restauration - réfection ou reconstruction (notamment après sinistre) de bâtiment existant, ainsi que dans le cas de procédés et formes architecturales justifiés par l'optimisation de l'usage des énergies renouvelables.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

UA 11. 1 : Aspect général - niveau d'implantation :

Pour les constructions nouvelles à vocation d'habitat non accolées à un bâtiment existant, le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel en façade principale de la construction ne doit pas être différent de + ou - 0,80 m vis à vis du niveau de la voie publique de desserte du terrain d'assiette de la construction.

Pour la reconstruction, la réfection ou l'extension de bâtiments existants, aucune butte de terre ne pourra être admise en dehors des « niveaux » existants au préalable (ceci nonobstant les prescriptions réglementaires prises au titre de l'application éventuelle d'un Plan de Prévention des Risques annexé au présent règlement).

UA 11. 2 : Cadre de prescriptions architecturales pour la construction :

UA 11. 2- 1 : Prescriptions générales

Tout projet de construction ou d'installation doit comporter une notice de justification sur la cohérence de la composition architecturale avec son environnement – ceci au titre du volet paysager du permis de construire ou dans le cadre du plan masse du permis de construire.

Une architecture dite « contemporaine » sera autorisée en fonction de leur qualité d'insertion et de choix des matériaux nobles (petite tuile plate de terre cuite, ardoise, cuivre, zinc, bois) en harmonie de composition, et acté par un plan de composition soumis à l'avis préalable de l'Architecte Conseil des Services de l'Etat (DDE ou SDAP).

Les panneaux solaires seront installés de façon à limiter l'impact visuel depuis le domaine public.

Pour des raisons techniques ou de dimensionnement, ces panneaux peuvent être autorisés sur couvertures en privilégiant les annexes autant que possible, et en recherchant une discrétion maximale par toute solution réduisant le risque d'éblouissement (covisibilité depuis la voie publique) - Dans le périmètre des monuments historiques, et dans les secteurs identifiés au titre de l'article L 123-1.7 du code de l'urbanisme, la discrétion absolue sera recherchée.

UA 11. 2- 2 : Traitement des façades, enduits extérieurs, menuiseries et annexes

- ⇒ La couleur « blanc pur » est interdite pour les enduits extérieurs et les menuiseries.
- ⇒ Les façades qui ne sont pas en pierre de taille doivent recevoir un enduit de teinte beige légèrement ocré et de finition brossée ou grattée.
- ⇒ Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit, tels que briques creuses, parpaings, agglomérés, carreaux de plâtres, ... ne doivent pas rester apparents sur les parements extérieurs des constructions.
- ⇒ *Lors de travaux de restauration, les moulurations, corniches, bandeaux de pierre et encadrement de baies devront être soit conservés, soit retravaillés dans un esprit de préservation du style initial (photographies de l'état préexistant à produire à la demande de permis).*

UA 11. 2- 3 : Dispositions spécifiques dans le cadre des périmètres de protection des monuments historiques et secteurs identifiés au titre de l'article L 123 1 7 du code de l'urbanisme:

- ⇒ *Les enduits doivent être traditionnels, réalisés à base de chaux et de sables mélangés, de ton beige légèrement ocré et de finition brossée. Les enduits de type « Tyrolien » des maisons construites durant l'entre deux guerres pourront être rénovés selon le même procédé et dans les mêmes teintes qu'à l'origine.*
- ⇒ *Les menuiseries doivent être peintes et respecter des teintes non agressives au regard (ex : Gris bleu, Gris vert, blanc cassé de beige, ou teinte foncée).*
- ⇒ *Les fenêtres (hors portes fenêtre et baie vitrée) doivent être plus hautes que larges, et à petits carreaux -dispositif en rapport avec le caractère traditionnel de l'habitat environnant.*
- ⇒ *Les volets battants ou persiennes doivent être conservés dès lors qu'ils étaient présents à l'origine des constructions traditionnelles. Les volets roulants sont proscrits en pose extérieure.*

UA 11 . 3 : Cadre de prescriptions pour les toitures :

- ⇒ Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent comporter au minimum 2 pans, avec une pente d'au moins 40 degrés. Elles peuvent présenter un pan unique pour les constructions adossées, et plusieurs pans à l'angle de deux rues.
- ⇒ Les annexes habitables pourront présenter une pente d'au moins 30 degrés.
- ⇒ Pour les lucarnes, sont interdites les ouvertures « monopentes » en appui sur le faitage de la toiture. Elles ne doivent pas, par leur nombre, déséquilibrer la composition d'ensemble de la toiture.
- ⇒ Les outeaux ne doivent pas être le seul mode de traitement des ouvertures constituées pour le pan de la toiture en façade principale de la construction.
- ⇒ Les châssis ouverts dans le plan de la toiture doivent être intégrés sans saillie dans le plan de couverture du côté de la voie publique de desserte principale de la construction.
- ⇒ Les annexes de constructions à usage professionnel peuvent être couvertes par une toiture à un seul versant, si elles sont adossées à une autre construction, bien que non jointives du bâtiment principal.

Nota : L'ensemble de ces dispositions peut ne pas s'appliquer dans le cas de réfections et reconstruction de construction ou d'installation existante, notamment après sinistre ou pour la promotion de procédé de construction / couverture optimisant l'usage des énergies renouvelables (en particulier pour les toitures en forme de terrasse).

Les toitures en terrasse sont tolérées lorsqu'elles présentent des caractéristiques techniques éco environnementales, et sous réserve d'une intégration respectueuse du volume et de l'architecture de la construction d'origine lorsqu'elles couvrent une extension de bâtiment existant.

Dispositions spécifiques dans le cadre des périmètres de protection des monuments historiques et secteurs identifiés au titre de l'article L 123 1 7 du code de l'urbanisme:

=> Afin de conserver la perception des volumes des toitures anciennes, les châssis de toit doivent être intégrés dans le plan de couverture et limités au format maximal 80x100 cm et dépourvus de volets roulants; Ils doivent être positionnés dans le tiers inférieur de la couverture et en composition avec les percements de la façade.

Les matériaux de toiture seront les suivants :

- ⇒ pour les constructions à usage d'habitation, ainsi que les extensions et annexes habitables autres que véranda ou assimilée d'une SHOB supérieure à 20 m²:
 - tuiles plates à recouvrement de l'ordre de 60 unités au m² ;
 - ou ardoise naturelle.
 - ou tuile mécanique losangée, en réfection partielle de toiture déjà uniquement constituée de ce type.
- ⇒ pour les constructions à usage d'activités autorisées dans la zone :
 - sont exclues les plaques métalliques non protégées par un procédé industriel, et teintées de couleur tuile ou ardoise, et les autres matériaux non teintés dans la masse.

Nonobstant ces dispositions, seront autorisés les procédés de couverture différents lorsqu'ils sont justifiés par l'usage des énergies renouvelables ou procédés éco habitat , et sous accord express de Monsieur l'Architecte en Chef des Bâtiments de France lorsque le permis est concerné par une servitude de protection des monuments historiques.

UA 11. 4 : Clôtures et portails en façade principale des constructions bordant une voie publique :

Toute construction de clôture est subordonnée à une déclaration administrative préalable selon délibération du Conseil Municipal. D'un point de vue général, les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité et ne pas créer une gêne pour la circulation.

Les clôtures seront traitées de façon simple, en l'absence de matériaux hétéroclites.

Les murs – si retenus au projet - seront constitués :

- ⇒ de maçonnerie recevant un enduit brossé ou gratté de ton beige légèrement ocré.
 - ⇒ ou de pierre naturelle typique de la région,
- pour une hauteur totale ne pouvant dépasser 2.00 m.

Sont interdits les panneaux préfabriqués et lisses béton, et les panneaux de bois fermés ou ajourés, ainsi que tous les éléments et matériaux hétéroclites.

Les clôtures – si elles sont nécessaires et en l'absence préalable de clôture minérale (mur / mur bahut) préexistante - seront réalisées d'un simple grillage posé sur poteaux de bois ou piquets de fer, peints de ton vert, et seront doublés d'une haie vive composée d'essences locales mélangées, sans mur bahut, ni pilier enduit.

UA 11. 5 : Publicité et enseignes, entrées et aires de services :

Tout dispositif publicitaire ainsi que les enseignes devront se conformer au règlement sur la publicité.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins engendrés par l'usage des constructions. Il sera assuré par des équipements adaptés et implantés soit sur l'assiette foncière de la construction, soit sur un terrain avoisinant appartenant au pétitionnaire, à raison d'une place et demi au minimum par logement.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

UA 13 . 1: Cas général :

- ⇒ Les espaces non construits doivent faire l'objet d'au moins 20% de leur superficie traitée en espace vert.
- ⇒ Les abris de jardins doivent être cachés par un écran de verdure à la vue depuis le domaine public;
- ⇒ Pour les installations et constructions d'activités, les aires de stationnement ouvertes au public doivent être plantées à raison d'un arbre de haut jet au moins par 100 m² de surface affectée à ce stationnement.
- ⇒ Tout projet d'installation à usage commercial ou artisanal doit être conçu dans un souci de bonne intégration paysagère. Il sera planté en moyenne au moins un arbre pour 100m² de terrain, cette valeur constituant une base minimale de densité arborée.

UA 13 . 2 : Les bandes paysagères privative en bordure des voies publiques :

Lorsque les constructions ne sont pas à l'alignement des voies publiques, pour toute demande de permis de construire, le volet paysager ou le plan masse du permis présentera une bande paysagère aménagée sur une largeur minimale :

- ⇒ de 3 mètres à partir de la limite du domaine public (pouvant contenir les espaces de stationnement privé) pour les constructions d'habitation .

Cette emprise pourra comporter les emprises de stationnement et d'accès au terrain d'assiette de la construction Les plantations d'une seule essence végétale à feuillage persistant sont interdites en composante unique d'une haie ou bande arborée. Seront recherchés les traitements panachés à feuillage caduc dominant, constitutifs d'espèces habituellement rencontrées dans la région.

Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer dans le cas de réfection /extension / reconstruction de construction existante.

RAPPEL : Selon l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme, le classement en « Espace Boisé Classé » interdit tout changement ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection de ces boisements

Rappel : en application des articles L.123-1 7 du code de l'urbanisme– les éléments constitutifs du patrimoine paysager à préserver ou à valoriser sont soumis à autorisation préalable à tout travaux de toute nature.

☒ SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

2.2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

La zone UH correspond aux extensions péri urbaines, essentiellement pavillonnaires, ainsi qu'à l'habitat groupé sous la forme de « villages ». Les espaces concernés sont affectés préférentiellement à l'habitat pavillonnaire ou collectif développé en périphérie du Centre Historique, et en Village. Leur vocation résidentielle est donc prépondérante, tout en préservant les activités agricoles existantes et en rendant possible sous conditions l'activité économique de proximité rurale (artisanat, commerces, services).

Ils accueillent également des activités diverses en relation avec l'habitat (commerces - services en centre urbain, activités artisanales...).

Cette zone est équipée de tous les réseaux de viabilité (ou prévus au titre du Schéma Communal d'Assainissement). Sont ainsi couverts :

- ⇒ la périphérie urbaine du centre ancien historique de Selles sur Cher ,
- ⇒ ainsi que les villages ou hameaux desservis (ou prévus au titre du Schéma d'Assainissement Communal) par le réseau collectif d'eaux usées.

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

Préambule : *En application de l'article R 111-3.1 du code de l'urbanisme, « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales , si les constructions sont de nature, par leur localisation, à d'être exposées à des nuisances graves(...) ».*

Nonobstant la vocation des sols, le pétitionnaire d'une demande de construction doit au préalable s'assurer de la faisabilité technique de son projet et de la cohérence de son projet avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (pièce B du dossier de PLU).

Rappel : Entre la règle édictée au PLU et la prescription réglementaires liées à la construction et l'occupation du sol prises -d'une part - au titre d'un Plan de Prévention des Risques et d'autre part au titre d'un arrêté préfectoral de protection de captage, la plus contraignante des deux prévaut.

Les zones affectées par le champ d'application des prescriptions réglementaires du PPRi Inondation sont figurées au plan de zonage par un indice « r ».

ARTICLE UH 1 - TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

UH 1. 1 : sont interdits :

- 1- Les dépôts de ferrailles, déchets et matériaux présentant un risque de pollution de toute nature, s'ils ne sont pas exploités dans le cadre d'une installation ou activité déclarée et agréée du point de vue des réglementations en vigueur (code de l'environnement – code de la santé publique – règlement sanitaire départemental...);
- 2- Les exploitations de carrières ;
- 3- Les plans d'eau, étangs ;
- 4- Les activités économiques de toute nature non répertoriées à l'article UH 2 ci-après.
- 5- Tout stationnement permanent de caravane et mobil home isolé (de 1 à 5 selon le code de l'urbanisme) sur une même unité foncière ;
- 6- Les camping / caravaning et les aires d'accueil et d'hébergement temporaire ;
- 7- La création de nouveaux bâtiments d'exploitation agricole.

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

ARTICLE UH 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS PARTICULIERES :

En zone UH sont admises aux conditions particulières fixées ci-dessous les constructions et installations suivantes :

- ⇒ 1-Les exhaussements et les affouillements du sol lorsqu'ils sont nécessaires préalablement à:
 - la recherche d'un nivellement général de la construction et respectueux de la forme du terrain naturel ;
 - la réalisation d'ouvrages techniques liés à la sécurité civile tels que régulation et stockage des eaux pluviales ;
 - l'installation d'un ouvrage technique lié à une activité ludique (piscine) légalement autorisée en particulier au titre du code de l'environnement ou du règlement sanitaire départemental sous réserve de ne pas compromettre l'écoulement naturel des eaux de ruissellement, ou de réduire le champ d'expansion des eaux de crue (rivière, ruisseau...).
- ⇒ 2 -Les installations économiques industrielles, commerciales, artisanales et de services sous condition d'une emprise au sol totale des constructions, ateliers et installations annexes égale ou inférieures à 1 500 m² .
- ⇒ 3 -Les constructions nouvelles soumises au régime des installations classées sous condition d'être liées à la notion de service de proximité résidentielle, ou nécessaires à la valorisation de la production locale (ex chai viticole...), du tourisme et du patrimoine. L'extension et la réfection des installations classées existantes doivent être réalisées dans le respect de l'environnement.
- ⇒ 5-Les installations techniques privées de grand élancement de type antenne, ... sous condition d'être compatibles avec le voisinage résidentiel, et respecteront un isolement d'au moins 100 m de tout équipement ouvert au public.
- ⇒ 6- L'extension et l'aménagement des bâtiments d'exploitation agricoles existante.

▣ SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Préambule – information importante : *En zone UH, le pétitionnaire de permis de construire est tenu de consulter le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et les informations générales du présent règlement (p.2 à 7).*

Rappel : Entre la règle édictée au PLU et la prescription réglementaires liées à la construction et l'occupation du sol prises -d'une part - au titre d'un Plan de Prévention des Risques et d'autre part au titre d'un arrêté préfectoral de protection de captage, la plus contraignante des deux prévaut.

ARTICLE UH 3 - ACCÈS 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, protection civile, ordures ménagères...

Les voies nouvelles auront une largeur de chaussée au moins égale à 4 m.

ARTICLE UH 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET DISPOSITIFS D'ASSAINISSEMENT

UH 4. 1 : Desserte en eau potable, électricité:

Tout projet de construction ou d'installation nécessitant l'alimentation en eau potable doit faire l'objet d'un raccordement au réseau public d'eau potable.

Tout projet de construction doit comporter des dispositions techniques préparatoires au raccordement ultérieur en souterrain aux réseaux publics d'électricité.

UH 4. 2 : Dispositifs d'assainissement des eaux usées :

U 4.2.1 : Eaux usées d'origine domestique

Toute construction, pour être autorisée :

- ⇒ doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe.
- ⇒ ou doit être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur, dont les caractéristiques seront déterminées par une étude spécifique à la parcelle, réalisée par un bureau d'études spécialisé (cf plan de zonage d'assainissement annexé au dossier et règlement SPANC au 01-01-2006).

UH 4.2.2 : Eaux résiduaires industrielles ou agricoles

L'évacuation, l'épuration, le rejet et l'assainissement doivent être assurés dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur. *D'autre part, s'appliquent les prescriptions particulières suivantes :*

- c) Les eaux résiduaires industrielles et agricoles, et les autres eaux usées de toute nature à épurer ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales. Les eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées au milieu naturel sans traitement ne doivent pas non plus être mélangées aux eaux pluviales.
- d) Ce type de raccordement doit faire l'objet d'une autorisation expresse de la Commune ou du service gestionnaire habilité, avec l'établissement d'une convention fixant les conditions de rejet.

UH 4. 3 : Rejet des eaux pluviales

Le principe d'infiltration ou de récupération des eaux pluviales sur le terrain d'assiette de la construction sera privilégié. .

D'un point de vue général, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément aux prescriptions applicables au projet (cf. autorisation Loi sur l'eau), et nonobstant les obligations légales applicables à la construction ou l'installation autorisée.

Rappel : Le renvoi des eaux pluviales dans le réseau des eaux usées est interdit .

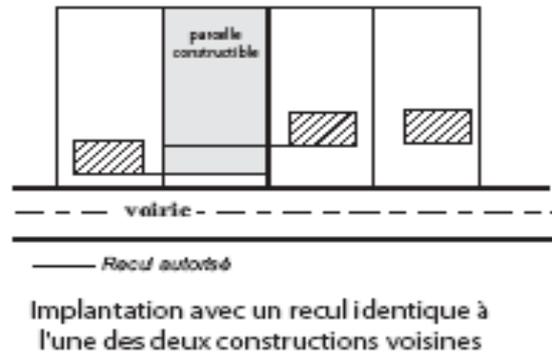
ARTICLE UH 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Tout secteur Ua et Uh : Sans objet

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

Les constructions doivent être implantées :

- ⇒ à l'alignement des voies publiques existantes ou l'alignement des voies à élargir ou à créer (matérialisées par un emplacement réservé au plan de zonage) , lorsque la construction projetée s'inscrit dans un continuum bâti de type urbain / village / hameau en bordure de voie..)
- ⇒ ou en retrait de la limite du domaine public en cohérence avec l'environnement bâti riverain de la construction projetée (se basant sur le plan cadastral joint à la demande de permis de construire). La notion de cohérence s'appuiera sur un-alignement de la façade principale de la construction par rapport à la façade de l'une des constructions voisines (cf schéma ci après) ;



⇒ en retrait de 75 m de l'axe de la chaussée des routes classées à grande circulation (sauf projet urbain dérogatoire conforme aux dispositions de l'article L 111 1 4 du code de l'urbanisme).

Nonobstant les dispositions précédentes des adaptations peuvent être admises dans le cas :

⇒ de restauration, d'extension de bâtiment, ou de réfection ou reconstruction d'un bâtiment après sinistre, d'origine non-conforme à la règle ;

⇒ ainsi que pour les programmes collectifs (lotissement ou ZAC) pour lesquels un schéma d'organisation de la zone prévoit des dispositions graphiques au titre de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Ces retraits peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation d'équipements, d'infrastructures ouvertes au public, d'ouvrages ou annexes techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (tels que transformateur par ex.), à condition qu'une telle implantation n'entraîne aucune gêne, ni danger pour la circulation.

ARTICLE UH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :

Les constructions peuvent être implantées :

⇒ soit en limite séparative;

⇒ soit en respectant une distance au moins égale à 3,00 m par rapport à toute limite séparative .

En outre, un retrait d'au moins 5,00 m du fond du terrain d'assiette de la construction sera respecté lorsque la limite du terrain avoisine un espace d'activités, agricole ou naturel (cf zone UI, zone A et zone N et secteurs assimilés du PLU).

Nonobstant les dispositions précédentes, des adaptations peuvent être admises :

⇒ dans le cas de restauration, d'extension de bâtiment, et de réfection ou reconstruction de bâtiments d'origine non conforme à la règle, après sinistre ;

⇒ ou pour des opérations collectives (lotissement, ZAC...) pour lesquelles un schéma d'organisation de zone prévoit des dispositions graphiques distinctes.

ARTICLE UH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre les bâtiments implantés sur une même propriété doit répondre aux prescriptions des services de défense contre l'incendie et de protection civile.

ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 70% de la surface du terrain d'affectation.

ARTICLE UH 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée entre l'égout du toit et le point le plus bas du terrain naturel initial au droit de ces constructions, côté façade principale.

Cette hauteur ne peut dépasser :

- r + comble pour les constructions à usage d'habitation, pouvant monter à r+1+comble pour les opérations d'habitat de type « maison de ville » et pour les opérations de type habitat locatif aidé.
- 9 m pour les constructions nouvelles à usage d'activités autorisées dans le secteur
- 3,50 m pour les annexes d'habitation.

⇒ Les équipements de services d'intérêt public ne sont pas soumis aux limitations de hauteur.

Nonobstant les dispositions précédentes, des adaptations peuvent être admises si le dépassement est justifié dans le cas de restauration - réfection ou reconstruction (notamment après sinistre) de bâtiment existant, ainsi que dans le cas de procédés et formes architecturales justifiés par l'optimisation de l'usage des énergies renouvelables.

ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

UH 11. 1 : Aspect général - niveau d'implantation ::

Pour les constructions nouvelles à vocation d'habitat non accolées à un bâtiment existant, le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel en façade principale de la construction ne doit pas être différent de + ou - 0,80 m vis à vis du niveau de la voie publique de desserte du terrain d'assiette de la construction.

Pour la reconstruction, la réfection ou l'extension de bâtiments existants, aucune butte de terre ne pourra être admise en dehors des « niveaux » existants au préalable (ceci nonobstant les prescriptions réglementaires prises au titre de l'application éventuelle d'un Plan de Prévention des Risques annexé au présent règlement).

UH 11 . 2 : Cadre de prescriptions architecturales pour la construction :

UH 11. 2- 1 : Prescriptions générales

Tout projet de construction ou installation doit comporter une notice de justification sur la cohérence de la composition architecturale avec son environnement – ceci au titre du volet paysager du permis de construire ou dans le cadre du plan masse du permis de construire.

Une architecture dite « contemporaine » sera autorisée en fonction de leur qualité d'insertion et de choix des matériaux nobles (petite tuile plate de terre cuite, ardoise, cuivre, zinc, bois) en harmonie de composition, et acté par un plan de composition soumis à l'avis préalable de l'Architecte Conseil des Services de l'Etat (DDE ou SDAP).

L'orientation des constructions nouvelles (sens du faitage) doit respecter celle des constructions traditionnelles avoisinantes, afin de ne pas rompre l'harmonie des lieux.

Les panneaux solaires seront installés de façon à limiter l'impact visuel depuis le domaine public.

Pour des raisons techniques ou de dimensionnement, ces panneaux peuvent être autorisés sur couvertures en privilégiant les annexes autant que possible, et en recherchant une discrétion maximale par toute solution réduisant le risque d'éblouissement (covisibilité depuis la voie publique) Au regard du périmètre de protection des monuments historiques, et des secteurs identifiés au titre de l'article L 123-1.7 du code de l'urbanisme, la discrétion absolue sera recherchée.

UH 11. 2- 2 : Traitement des façades, enduits extérieurs, menuiseries et annexes

- ⇒ La couleur « blanc pur » est interdite pour les enduits extérieurs et les menuiseries.
- ⇒ Les façades qui ne sont pas en pierre de taille doivent recevoir un enduit de teinte beige légèrement ocré et de finition brossée ou grattée.
- ⇒ Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit, tels que briques creuses, parpaings, agglomérés, carreaux de plâtres, ... ne doivent pas rester apparents sur les parements extérieurs des constructions.

Dispositions spécifiques dans le cadre des périmètres de production monuments historiques et secteurs identifiés au titre de l'article L 123 I 7 du code de l'urbanisme:

- ⇒ *Les enduits doivent être traditionnels, réalisés à base de chaux et de sables mélangés, de ton beige légèrement ocré et de finition brossée. Les enduits de type « Tyrolien » des maisons construites durant l'entre deux guerres pourront être rénovés selon le même procédé et dans les mêmes teintes qu'à l'origine.*
- ⇒ *Les menuiseries doivent être peintes et respecter des teintes non agressives au regard (ex : Gris bleu, Gris vert, blanc cassé de beige, ou teinte foncée).*
- ⇒ *Les fenêtres doivent être plus hautes que larges, à petits carreaux.*
- ⇒ *Les volets battants ou persiennes doivent être conservés dès lors qu'ils étaient présent à l'origine des constructions traditionnelles. Les volets roulants sont proscrits en pose extérieure.*

UH 11 . 3 : Cadre de prescriptions pour les toitures :

- ⇒ Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent comporter au minimum 2 pans, avec une pente d'au moins 40 degrés. Elles peuvent présenter un pan unique pour les constructions adossées, et plusieurs pans à l'angle de deux rues.
- ⇒ Les annexes habitables pourront présenter une pente d'au moins 30 degrés.
- ⇒ Pour les lucarnes sont interdites les ouvertures « monopentes » en appui sur le faîtage de la toiture. *Elles ne doivent pas, par leur nombre, déséquilibrer la composition d'ensemble de la toiture.*
- ⇒ Les outeaux ne doivent pas être le seul mode de traitement des ouvertures constituées pour le pan de la toiture en façade principale de la construction.
- ⇒ Les châssis ouverts dans le plan de la toiture doivent être intégrés sans saillie dans le plan de couverture du côté de la voie publique de desserte principale de la construction.
- ⇒ Les annexes de constructions à usage professionnel peuvent être couvertes par une toiture à un seul versant, si elles sont adossées à une autre construction, bien que non jointives du bâtiment principal.

Nota : L'ensemble de ces dispositions peut ne pas s'appliquer dans le cas de réfections et reconstruction de construction ou d'installation existante, notamment après sinistre, ou d'utilisation de procédés de couvertures optimisant l'usage des énergies renouvelables.

Les toitures en terrasse sont tolérées lorsqu'elles présentent des caractéristiques techniques éco environnementales, et sous réserve d'une intégration respectueuse du volume et de l'architecture de la construction d'origine lorsqu'elles couvrent une extension de bâtiment existant.

Dispositions spécifiques dans le cadre des périmètres de protection des monuments historiques et secteurs identifiés au titre de l'article L 123 I 7 du code de l'urbanisme:

=> Afin de conserver la perception des volumes des toitures anciennes, les châssis de toit doivent être intégrés dans le plan de couverture et limités au format maximal 80x100 cm et dépourvus de volets roulants; Ils doivent être positionnés dans le tiers inférieur de la couverture et en composition avec les percements de la façade.

Les matériaux de toiture seront les suivants :

- ⇒ *pour les constructions à usage d'habitation et les annexes habitables autres que vérandas d'une SHOB supérieure à 20m²:*
 - L'ardoise ou la tuile (naturelle ou reconstituée) dont la couleur se rapproche le plus possible de celle des constructions avoisinantes (croquis d'ensemble à produire à la demande de permis), de 60 unités au m² – pouvant descendre à 22 unités au m² selon la situation du projet.
 - Peut être admis pour les annexes tout matériau présentant les mêmes aspects, formes et couleurs que l'ardoise ou la tuile traditionnelle, à l'exclusion toutefois de la tôle ondulée.

- ⇒ *pour les constructions à usage d'activités, telles que les ateliers, hangars..., et leurs extensions. :*
 - sont autorisées les matériaux protégés par un procédé industriel.
 - teintées de couleur tuile ou ardoise pour les constructions d'une hauteur supérieure à 6m.
 - dans les autres cas, teintés selon la palette de couleur du nuancier départemental lorsqu'il existe, recherchant toutefois les teintes les plus cohérentes avec l'environnement naturel ou bâti (photographie à produire à la demande de permis).

UH 11. 4 : Clôtures et portails en façade principale des constructions bordant une voie publique :

Toute construction de clôture est subordonnée à une déclaration administrative préalable selon délibération du Conseil Municipal. D'un point de vue général, les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité et ne pas créer une gêne pour la circulation. Tout « brise vue » est à proscrire. Les clôtures seront traitées de façon simple, en l'absence de matériaux hétéroclites.

Les murs – si retenu au projet - seront constitués :

- ⇒ de maçonnerie recevant un enduit brossé ou gratté de ton beige légèrement ocré.
- ⇒ ou de pierre naturelle typique de la région, pour une hauteur totale ne pouvant dépasser 2.00 m.

Sont interdits les panneaux préfabriqués et lisses béton, et les panneaux de bois fermés ou ajourés, ainsi que tous les éléments et matériaux hétéroclites.

Les clôtures – si elles sont nécessaires et en l'absence préalable de clôture minérale (mur / mur bahut) préexistante - seront réalisées d'un simple grillage posé sur poteaux de bois ou piquets de fer, peints de ton vert, et seront doublés d'une haie vive composée d'essences locales mélangées, sans mur bahut, ni pilier enduit.

UH 11. 5 : Publicité et enseignes, entrées et aires de services :

Tout dispositif publicitaire ainsi que les enseignes devront se conformer au règlement sur la publicité.

ARTICLE UH 12 - STATIONNEMENT

Tout secteur Uh, le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins engendrés par l'usage des constructions. Il sera assuré par des équipements adaptés et implantés soit sur l'assiette foncière de la construction, soit sur un terrain avoisinant appartenant au pétitionnaire, à raison d'une place et demi au minimum par logement.

ARTICLE UH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

UH 13 . 1: Cas général :

- ⇒ Les espaces libres de construction doivent être traités en espace vert pour 20% au moins de leur superficie.
- ⇒ Les abris de jardins doivent être cachés par un écran de verdure à la vue depuis le domaine public;
- ⇒ Pour les installations et constructions d'activités, les aires de stationnement ouvertes au public doivent être plantées à raison d'un arbre de haut jet au moins par 100 m² de surface affectée à ce stationnement.
- ⇒ Tout projet d'installation à usage commercial ou artisanal doit être conçu dans un souci de bonne intégration paysagère. Il sera planté en moyenne au moins un arbre pour 100m² de terrain, cette valeur constituant une base minimale de densité arborée.

UH 13 . 2 : Les bandes paysagères privative en bordure des voies publiques , y compris en application de l'article L 111 1 4 du code de l'urbanisme:

Lorsque les constructions ne sont pas à l'alignement des voies publiques, pour toute demande de permis de construire, le volet paysager ou le plan masse du permis présentera une bande paysagère aménagée sur une largeur minimale :

- ⇒ de 5 mètres à partir de la limite du domaine public (pouvant contenir les espaces de stationnement privé) pour les constructions d'habitation ;
- ⇒ de 10 mètres lorsque le permis est concerné par la règle de recul des constructions bordant une route classée à grande circulation.

Cette bande paysagère sera végétalisée, et elle pourra comporter les emprises de stationnement et d'accès au terrain d'assiette de la construction Les plantations d'une seule essence végétale à feuillage persistant sont interdites en composantes uniques d'une haie ou bande arborée. Seront recherchés les traitements panachés à feuillage caduc dominant, constitutifs d'espèces régionales.

Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer dans le cas de réfection /extension /reconstruction de construction existante.

RAPPEL : Selon l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme, le classement en « Espace Boisé Classé » interdit tout changement ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection de ces boisements

Rappel : en application des articles L.123-1 7 du code de l'urbanisme– les éléments constitutifs du patrimoine paysager à préserver ou valoriser sont soumis à autorisation préalable à tout travaux de toute nature.

☒ SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

2.3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Les espaces concernés sont affectés aux équipements d'intérêt public et services ouverts au public tels que : pôle sportif, éducatif, culturel, loisirs, socio-médical, hébergement spécialisé...

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

Préambule : En application de l'article R 111-3.1 du code de l'urbanisme, « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions sont de nature, par leur localisation, à d'être exposées à des nuisances graves(...) ».

Nonobstant la vocation des sols, le pétitionnaire d'une demande de construction doit au préalable s'assurer de la faisabilité technique de son projet et de la cohérence de son projet avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (pièce B du dossier de PLU).

Rappel : Entre la règle édictée au PLU et la prescription réglementaires liées à la construction et l'occupation du sol prises -d'une part - au titre d'un Plan de Prévention des Risques et d'autre part au titre d'un arrêté préfectoral de protection de captage, la plus contraignante des deux prévaut.

Les zones affectées par le champ d'application des prescriptions réglementaires du PPRi Inondation sont figurées au plan de zonage par un indice « r ».

ARTICLE UE 1 - TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- 1 Les dépôts de ferrailles, déchets et matériaux présentant un risque de pollution de toute nature, s'ils ne sont pas exploités dans le cadre d'une installation ou activité déclarée et agréée du point de vue des réglementations en vigueur (code de l'environnement – code de la santé publique – règlement sanitaire départemental...);
- 2 Les exploitations de carrières ;
- 3 Tout stationnement permanent de caravane et mobil home isolé (de 1 à 5 selon le code de l'urbanisme) sur une même unité foncière ;
- 4 Les installations classées non compatibles avec la notion de service aux personnes, d'intérêt public et ouvertes au public, en particulier les installations industrielles et artisanales classées ou non ... ;
- 5 Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article UE 2 ci-dessous ;
- 6 Les activités économiques industrielles, artisanales, commerciales et de services sans rapport avec la vocation de fréquentation publique et d'intérêt public.
- 7 Les camping / caravaning et les aires d'accueil et d'hébergement temporaire

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

ARTICLE UE 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS SOUS CONDITION PARTICULIERE:

En zone UE sont admises aux conditions particulières fixées ci-dessous les constructions et installations suivantes :

- ⇒ Les exhaussements et les affouillements du sol sont nécessaires préalablement :
 - à la recherche d'un nivellement général de la construction et respectueux de la forme du terrain naturel ;
 - à la réalisation d'ouvrages techniques liés à la sécurité civile tels que régulation et stockage des eaux pluviales ;
 - et ceci sous réserve de ne pas compromettre l'écoulement naturel des eaux de ruissellement ou de réduire les champs d'expansion des eaux de crue (ruisseau, rivière...).
- ⇒ Toutes les constructions, réfections, extensions devront rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique, à l'environnement, ainsi qu'aux personnes et leurs biens.
- ⇒ Les logements inscrits dans les programmes d'équipement public pour le service autorisé dans la zone. Les logements de direction et de gardiennage doivent être accolés ou intégrés au bâtiment d'activité principal ;
- ⇒ Les installations de jeux et de sports sont autorisées lorsqu'elles sont annexées aux constructions autorisées sur la zone ou servent aux usagers de la zone;
- ⇒ Les aires de stationnement ouvertes au public pour les besoins de la zone.

✧ SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Préambule – information importante : *En zone d'Equipements d'intérêt publics (UE), le pétitionnaire de permis de construire est tenu de consulter le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et les informations générales du présent règlement (p.2 à 8).*

Rappel : Entre la règle édictée au PLU et la prescription réglementaires liées à la construction et l'occupation du sol prises -d'une part - au titre d'un Plan de Prévention des Risques et d'autre part au titre d'un arrêté préfectoral de protection de captage, la plus contraignante des deux prévaut.

ARTICLE UE 3 - ACCÈS 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, protection civile, ordures ménagères...

Les voies nouvelles auront une largeur de chaussée au moins égale à 4 m.

Il est rappelé qu'aucun accès nouveau ne sera autorisé directement depuis les routes classées à grande circulation

ARTICLE UE 4 - DESSERTES PAR LES RÉSEAUX ET DISPOSITIFS D'ASSAINISSEMENT

UE 4. 1 : Desserte en eau potable , desserte en électricité:

Tout projet de construction ou d'installation nécessitant l'alimentation en eau potable doit faire l'objet d'un raccordement aux réseaux publics d'eau potable et d'électricité.

Une disconnection totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée, en application de l'article 16-3 du règlement sanitaire départemental.

Tout projet de construction doit comporter des dispositions techniques permettant le raccordement en souterrain aux réseaux publics d'électricité.

UE 4. 2 : Dispositifs d'assainissement des eaux usées :

UE 4.2.1 : Eaux usées d'origine domestique

Lorsqu'il existe, le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation et pour tout local de travail nécessitant une évacuation de ces effluents (lorsque ce raccordement est prévu au schéma d'assainissement communal) ;

Les rejets d'eaux usées d'activités autorisées dans la zone doivent faire l'objet d'une autorisation expresse de la Commune ou du service gestionnaire habilité, établissant une convention fixant les conditions de rejet.

Le rejet des eaux usées dans les ouvrages d'eaux pluviales est strictement interdit en présence d'un réseau de type séparatif.

UE 4.2.2 : Eaux résiduaires

L'évacuation, l'épuration, le rejet et l'assainissement doivent être assurés dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur. *D'autre part, s'appliquent les prescriptions particulières suivantes :*

- ⇒ Les eaux usées de toute nature à épurer ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales, ni aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées au milieu naturel sans traitement.
- ⇒ Ce type de raccordement doit faire l'objet d'une autorisation expresse de la Commune ou du service gestionnaire habilité, avec l'établissement d'une convention fixant les conditions de rejet.

UE 4. 3 : Rejet des eaux pluviales

Le raccordement à ce réseau des écoulements d'eaux pluviales de toute construction nouvelle est obligatoire, et selon les prescriptions fixées au titre d'une opération groupée.

D'un point de vue général, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément aux prescriptions applicables à la zone (cf. autorisation Loi sur l'eau), et nonobstant les obligations légales applicables à la construction ou l'installation autorisée.

ARTICLE UE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les constructions doivent être édifiées avec :

- ⇒ un recul de 10 m au moins de l'alignement des voies publiques communales existantes ou prévues à la réalisation (matérialisées par un Emplacement Réservé au plan de zonage);
- ⇒ un recul de 25m au moins de l'axe de la chaussée du réseau routier départemental.
- ⇒ en retrait de 75 m à l'axe de la chaussée des routes classées à grande circulation (sauf projet urbain dérogatoire conforme aux dispositions de l'article L 111 1 4 du code de l'urbanisme).

Ces retraits ne s'appliquent pas à l'implantation d'équipements, d'infrastructures ouvertes au public, d'ouvrages ou annexes techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (tels que transformateur par ex.), à condition qu'une telle implantation n'entraîne aucune gêne, ni danger pour la circulation. Des dispositions différentes peuvent être admises, en cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension des bâtiments existants, avec un minimum de 5 m de recul à l'alignement des voies publiques.

Les aires de stockages annexées aux activités autorisées (à ciel ouvert ou non) ainsi que les dépôts de matériaux et de véhicules ne pourront être disposés en façade de la voie publique desservant le terrain d'assiette de la construction, ni visible de cette voie.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :

Les constructions principales doivent être implantées :

- ⇒ en limite séparative ;
- ⇒ ou en respectant une distance au moins égale à 3,00 m par rapport à cette limite.

Et en respectant une distance au moins égale à 05 m par rapport aux espaces limitrophes non inscrits en secteur UE.

Nonobstant les dispositions précédentes, des adaptations peuvent être admises dans le cas de restauration, d'extension ou de reconstruction de bâtiments existants, ou pour des opérations collectives (lotissement, ZAC...) pour lesquelles un schéma d'organisation de zone prévoit des dispositions graphiques distinctes.

Des dispositions différentes peuvent être admises, en cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension des bâtiments existants.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre les bâtiments implantés sur une même propriété doit répondre aux prescriptions des services de défense contre l'incendie et de protection civile.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 70% de la surface du terrain d'assiette de la construction.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

UE 11. 1 : Aspect général - niveau d'implantation : Non réglementé

UE 11. 2: Prescriptions architecturales pour la construction et les façades :

Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit, tels que briques creuses, agglomérés, carreaux de plâtres ne doivent pas rester apparents. Les constructions doivent être en mesure de préserver l'identité visuelle des matériaux de construction et formes architecturales traditionnelles de la région. Des dispositions différentes peuvent être autorisées dans le cadre de l'utilisation de procédés alternatifs permettant la promotion des énergies renouvelables et le traitement des eaux pluviales.

Lorsque l'implantation de panneaux solaires est prévu, ceux ci peuvent être autorisés sur couvertures en privilégiant les annexes autant que possible, et en recherchant une discrétion maximale par toute solution réduisant le risque d'éblouissement (covisibilité depuis la voie publique) Au regard du périmètre de protection des monuments historiques, et des secteurs identifiés au titre de l'article L 123-1.7 du code de l'urbanisme, la discrétion absolue sera recherchée.

enduits extérieurs :

Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit, tels que briques creuses, agglomérés, carreaux de plâtres ne doivent pas rester apparents.

La couleur blanche pure est interdite pour les enduits extérieurs.

UE 11. 3 : Clôtures et portails :

Toute construction de clôture est subordonnée à une déclaration administrative préalable selon délibération du Conseil Municipal. D'un point de vue général, les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité et ne pas créer une gêne pour la circulation.

Les clôtures sont facultatives en bordure des voies publiques. Elles seront avantageusement remplacées par des haies vives ou par un aménagement paysager.

Lorsqu'elles existent, les clôtures exploiteront les matériaux suivants :

1. En limite de la voie publique :

- a) La clôture sur voie publique sera doublée d'une haie vive d'essence régionale ou d'une bande paysagère et ou arborée sur une profondeur de 5,00 m.
- b) Elle sera constituée d'un grillage dont la hauteur sera limitée à 2 mètres. Une hauteur supérieure pourra être autorisée par dérogation pour respecter des normes de sécurité lorsque celles –ci sont expressément demandées auprès des organismes de tutelle, et notifiées au rapport de présentation de l'opération ou en annexe à la demande de permis de construire ou d'autorisation de lotir.
- c) Les accès pourront être accompagnés visuellement par un tronçon de mur façon pierre de taille dont la longueur maximum sera de 5m et sa hauteur de 2 mètres. Il pourra servir de support à l'identification de l'établissement. Les équipements techniques, tel que coffret de raccordement électrique, pourront y être intégrés.

2. En limite séparative :

La clôture sera constituée d'un grillage d'une hauteur maximum de 2 mètres.

Des hauteurs de clôture supérieure à 2 m devront être justifiées auprès des administrations ou organisme de tutelle compétents au regard des motivations invoquées (d'ordre sanitaire ou de sécurité publique principalement).

UE 11 . 4 : Publicité et enseignes, entrées et aires de services :

Tout dispositif publicitaire ainsi que les enseignes devront se conformer au règlement sur la publicité et au cahier des charges spécifiques à l'opération lorsque ce type de document existe.

Dans le cadre d'application des dispositions Barnier aux abords des routes classées à grande circulation - et matérialisées par une servitude de « plantation à réaliser » aux plans de zonage, les dispositifs publicitaires respecteront les prescriptions suivantes :

⇒ Un seul panneau publicitaire inscrit :

- soit sur une façade du bâtiment ;
- ou sur un élément maçonné et enduit ton pierre , d'une hauteur maximale de 2 m et d'une longueur maximale de 5 m – sans gêne pour la visibilité depuis le domaine routier public sur la circulation générée par l'opération ;
- ou encore en « sucette » d'une hauteur maximale de 5.00 m, inscrite en entrée de site aménagé, sans gêne pour la visibilité depuis le domaine routier public sur la circulation générée par l'opération.

Les aires de services, de stationnement et de stockage seront de préférence masquées par la construction principale. A défaut elles devront faire l'objet de plantation écran de telle façon que la perception depuis la voie publique soit en premier plan liée à la densité végétale.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions doit pouvoir être assuré par des équipements adaptés et implantés soit sur l'assiette foncière de la construction, soit sur un terrain avoisinant.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

UE 13 . 1 : Cadre général

Les espaces verts et paysagers devront au minimum couvrir 15% de la superficie du terrain d'assiette de la construction principale. Les essences régionales doivent être privilégiées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haut jet au moins par 100 m² de surface affectée à ce stationnement.

Les installations techniques non accolées au bâtiment principal devront être masquées depuis les voies publiques, pour les parties qui seraient exposées directement au regard de l'usager de la voie.

UE 13 . 2 : Traitement des emprises bordant le domaine routier départemental :

Une bande paysagère de 5 m de largeur est à prévoir en limite du domaine public, traitée :

- ⇒ *soit par une haie arbustive en appui de la limite du domaine public ;*
- ⇒ *soit par engazonnement ou maintien en surface en herbe rase :*

En cas de reconstruction après sinistre, des dispositions différentes pourront être retenues lorsque des nécessités techniques approuvées par l'administration compétente, et justifiées au projet s'imposent au titre de la sécurité civile et sanitaire et au regard de l'emprise du terrain d'assiette de la construction.

RAPPEL :

- ⇒ *Selon l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme, le classement en « Espace Boisé Classé » interdit tout changement ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection de ces boisements.*
- ⇒ *En application des articles L.123-1 du code de l'urbanisme- les éléments constitutifs du patrimoine paysager à préserver ou valoriser sont soumis à autorisation préalable à tout travaux de toute nature.*

☒ SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

2.4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'ACTIVITES (UI)

Les espaces concernés sont affectés à l'activité économique artisanale, industrielle, commerciale et de services.

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

Préambule : *En zone d'activités (UI), le pétitionnaire de permis de construire est tenu de consulter le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et les informations générales du présent règlement (p.2 à 7).*

En application de l'article R 111-3.1 du code de l'urbanisme, « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions sont de nature, par leur localisation, à d'être exposées à des nuisances graves(...) ».

Rappel : Entre la règle édictée au PLU et la prescription réglementaires liées à la construction et l'occupation du sol prises -d'une part - au titre d'un Plan de Prévention des Risques et d'autre part au titre d'un arrêté préfectoral de protection de captage, la plus contraignante des deux prévaut.

Les zones affectées par le champ d'application des prescriptions réglementaires du PPRi Inondation sont figurées au plan de zonage par un indice « r ».

ARTICLE UI 1 - TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

sont interdits:

- ⇒ 1- Les dépôts de ferrailles, déchets et matériaux présentant un risque de pollution de toute nature, s'ils ne sont pas exploités dans le cadre d'une installation ou activité déclarée et agréée du point de vue des réglementations en vigueur (code de l'environnement – code de la santé publique – règlement sanitaire départemental...);
- ⇒ 2- Les exploitations de carrières ;
- ⇒ 3- Tout stationnement permanent de caravane et mobil home isolé (de 1 à 5 selon le code de l'urbanisme) sur une même unité foncière ;
- ⇒ 4- Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article U 2. ci-dessous;
- ⇒ 5- Les terrains de camping ou de caravaning,
- ⇒ 6- Les plans d'eau et étangs.

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

ARTICLE UI 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS SOUS CONDITION PARTICULIERE:

En zone UI sont admises aux conditions particulières fixées ci-dessous les constructions et installations suivantes :

- ⇒ Les exhaussements et les affouillements du sol sont autorisés lorsqu'ils sont nécessaires :
 - à la recherche d'un nivellement général de la construction et respectueux de la forme du terrain naturel ;

- à la réalisation d'ouvrages techniques liés à la sécurité civile tels que régulation et stockage des eaux pluviales ;
 - et ceci sous réserve de ne pas compromettre l'écoulement naturel des eaux de ruissellement ou de réduire les champs d'expansion des eaux de crue (ruisseau, rivière...).
- ⇒ Les logements de direction et de gardiennage sous condition d'être accolés ou intégrés au bâtiment principal d'activité (dérogation possible pour les installations ouvertes au public déjà existantes à la date d'approbation du PLU, qui nécessiteraient une unité nouvelle de ce type);
- ⇒ Les aires de stationnement ouvertes au public sous condition de stricts besoins de la zone;
- ⇒ Les constructions ou réfection / reconstruction après sinistre de constructions ou d'installations pré-existantes en bordure des voies classées à grande circulation ne pourront se faire que dans le respect des dispositions des articles UI 6 et UI 11 ci-après.

▣ SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Préambule – information importante : *En zone d'activités (UI) le pétitionnaire de permis de construire est tenu de consulter le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et les informations générales du présent règlement (p.2 à 8).*

Rappel : Entre la règle édictée au PLU et la prescription réglementaires liées à la construction et l'occupation du sol prises -d'une part - au titre d'un Plan de Prévention des Risques et d'autre part au titre d'un arrêté préfectoral de protection de captage, la plus contraignante des deux prévaut.

ARTICLE UI 3 - ACCÈS 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, protection civile, ordures ménagères...

Les voies nouvelles auront une largeur de chaussée au moins égale à 4 m. Il est rappelé qu'aucun accès nouveau ne sera autorisé directement depuis les routes classées à grande circulation

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET DISPOSITIFS D'ASSAINISSEMENT

UI4. 1 : Desserte en eau potable , desserte en électricité:

Tout projet de construction ou d'installation nécessitant l'alimentation en eau potable doit faire l'objet d'un raccordement aux réseaux publics d'eau potable et d'électricité.

Une disconnection totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée, en application de l'article 16-3 du règlement sanitaire départemental.

Tout projet de construction doit comporter des dispositions techniques préparatoires au raccordement ultérieur en souterrain aux réseaux publics d'électricité.

UI4. 2 : Dispositifs d'assainissement des eaux usées :

UI 4.2.1 : *Eaux usées d'origine domestique*

Lorsqu'il existe, le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation et pour tout local de travail nécessitant une évacuation de ces effluents (lorsque ce raccordement est prévu au schéma d'assainissement communal).

Le rejet d'eaux usées d'activités autorisées dans la zone doit faire l'objet d'une autorisation expresse de la Commune ou du service gestionnaire habilité, établissant une convention fixant les conditions de rejet.

Le rejet des eaux usées dans les ouvrages d'eaux pluviales est strictement interdit en présence d'un réseau de type séparatif.

Tout projet sera soumis au règlement d'assainissement en vigueur.

UI 4.2.2 : Eaux résiduaires industrielles

L'évacuation, l'épuration, le rejet et l'assainissement doivent être assurés dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur. *D'autre part, s'appliquent les prescriptions particulières suivantes :*

- ⇒ Les eaux résiduaires industrielles et les autres eaux usées de toute nature à épurer ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales, ni aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées au milieu naturel sans traitement.
- ⇒ Ce type de raccordement doit faire l'objet d'une autorisation expresse de la Commune ou du service gestionnaire habilité, avec l'établissement d'une convention fixant les conditions de rejet.

UI 4.3 : Rejet des eaux pluviales

Le raccordement à ce réseau des écoulements d'eaux pluviales de toute construction nouvelle est obligatoire.

D'un point de vue général, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément aux prescriptions applicables à la zone (cf. autorisation Loi sur l'eau), et nonobstant les obligations légales applicables à la construction ou l'installation autorisée.

ARTICLE UI 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les constructions doivent être édifiées avec :

- ⇒ un recul de 10 m au moins de l'alignement des voies publiques communales existantes ou prévues à la réalisation (matérialisées par un Emplacement Réservé au plan de zonage).
- ⇒ en retrait d'au moins 25 m à l'axe de la chaussée des routes départementales.
- ⇒ en retrait de 75 m à l'axe de la chaussée des routes classées à grande circulation (sauf projet urbain dérogeant conforme aux dispositions de l'article L 111 1 4 du code de l'urbanisme).

Ces retraits ne s'appliquent pas à l'implantation d'équipements, d'infrastructures ouvertes au public, d'ouvrages ou annexes techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (tels que transformateur par ex.), à condition qu'une telle implantation n'entraîne aucune gêne, ni danger pour la circulation.

Des dispositions différentes peuvent être admises, en cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension des bâtiments existants, avec un minimum de 5 m de recul à l'alignement des voies publiques.

Les aires de stockages annexées aux activités autorisées (à ciel ouvert ou non) ainsi que les dépôts de matériaux et de véhicules ne pourront être disposés en façade de la voie publique desservant le terrain d'assiette de la construction, ni visible de cette voie.

ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :

Les constructions principales doivent être implantées :

- ⇒ en limite séparative ;
- ⇒ ou en respectant une distance au moins égale à 3,50 m par rapport à cette limite.

Et en respectant une distance au moins égale à 10 m par rapport aux espaces limitrophes non inscrits en secteur UI.

Nonobstant les dispositions précédentes, des adaptations peuvent être admises dans le cas de restauration, d'extension ou de reconstruction de bâtiments existants, ou pour des opérations collectives (lotissement, ZAC...) pour lesquelles un schéma d'organisation de zone prévoit des dispositions graphiques distinctes.

Des dispositions différentes peuvent être admises, en cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension des bâtiments existants.

ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre les bâtiments implantés sur une même propriété doit répondre aux prescriptions des services de défense contre l'incendie et de protection civile. Elle ne peut être inférieure à 3,50 m lorsque les bâtiments ne sont pas accolés.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 70% de la surface du terrain d'assiette de la construction.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est fixée à 15 m à l'égout du toit, exceptée pour les logements de direction, gardiennage accolés au bâtiment d'activité principal, qui auront une hauteur maximale de 4 m à l'égout du toit. Tout dépassement de hauteur devra faire l'objet d'un accord express de l'administration compétente (Service Départemental d'Architecture ou Architecte Conseil des services de l'Équipement).

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

UI 11. 1 : Aspect général - niveau d'implantation :

Non réglementé

UI 11. 2: Prescriptions architecturales pour construction et toitures :

Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit, tels que briques creuses, agglomérés, carreaux de plâtres ne doivent pas rester apparents. Les constructions doivent être en mesure de préserver l'identité visuelle des matériaux de construction et formes architecturales traditionnelles de la région. Des dispositions différentes peuvent être autorisées dans le cadre de l'utilisation de procédés alternatifs permettant la promotion des énergies renouvelables et le traitement des eaux pluviales.

L'ensemble de la zone étant visible de tous côtés, la notion de façade principale et de façade arrière n'a pas d'intérêt et sera remplacée par la notion de façade vitrine (accès clientèle) et de façade privative (accès service, maintenance et dépôt...).

Dans ce contexte, les façades vitrines sont conçues de façon à préserver une unité visuelle de la construction, tandis que les façades privatives pourront faire l'objet d'une simplicité de traitement et de forme. Les toitures terrasses ou de faible pente devront être cachées par des acrotères qui seront filants sur l'ensemble des façades.

Nota : L'ensemble de ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer dans le cas de réfection et reconstruction de construction ou d'installation existante après sinistre.

L'implantation de panneaux solaires optimisera toute solution réduisant le risque d'éblouissement (covisibilité depuis le domaine routier public).

enduits extérieurs :

Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit, tels que briques creuses, agglomérés, carreaux de plâtres ne doivent pas rester apparents. Les teintes des enduits extérieurs et des menuiseries devront se rapprocher des teintes traditionnelles pratiquées dans la région.

La couleur « blanc pur » est interdite pour les enduits extérieurs.

UI 11. 3 : Clôtures et portails :

Toute construction de clôture est subordonnée à une déclaration administrative préalable selon délibération du Conseil Municipal. D'un point de vue général, les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité et ne pas créer une gêne pour la circulation.

Les clôtures sont facultatives en bordure des voies publiques. Elles seront avantageusement remplacées par des haies vives ou par un aménagement paysager.

Lorsqu'elles existent, les clôtures exploiteront les matériaux suivants :

1. En bordure de voie et emprise publique :

- a) La clôture sera constituée d'un grillage dont la hauteur sera limitée à 2 mètres. Une hauteur supérieure pourra être autorisée par dérogation pour respecter des normes de sécurité lorsque celles-ci sont expressément demandées auprès des organismes de tutelle, et notifié au rapport de présentation de l'opération ou en annexe à la demande de permis de construire ou d'autorisation de lotir.
- b) La clôture sur voie publique sera doublée d'une haie vive d'essence régionale ou d'une bande paysagère et / ou arborée sur une profondeur de 5,00 m.
- c) Les accès pourront être accompagnés visuellement par un tronçon de mur façon pierre de taille dont la longueur maximum sera de 5m et sa hauteur de 2 mètres. Il pourra servir de support à l'identification de l'établissement. Les équipements techniques tels que coffret de raccordement électrique pourront y être intégrés.

2 - En limite séparative :

La clôture sera constituée d'un grillage d'une hauteur maximum de 2 mètres.

La création d'un mur est possible avec une hauteur inférieure ou égale à 1,50 m, en pierre naturelle typique de la région, ou composé d'un enduit ton pierre de teinte claire et comprenant dans ce cas un appareillage de pierre naturelle de la région.

Des hauteurs de clôture supérieure à 2 m devront être justifiées auprès des administrations ou organisme de tutelle compétents au regard des motivations invoquées (d'ordre sanitaire ou de sécurité publique principalement).

UI 11 . 4 : Publicité et enseignes, entrées et aires de services :

Tout dispositif publicitaire ainsi que les enseignes devront se conformer au règlement sur la publicité et au cahier des charges spécifiques à l'opération lorsque ce type de document existe.

Dans le cadre d'application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme, aux abords des routes classées à grande circulation - et matérialisées par une servitude de « plantation à réaliser » aux plans de zonage, les dispositifs publicitaires respecteront les prescriptions suivantes :

⇒ Un seul panneau publicitaire inscrit :

- soit sur une façade du bâtiment ;
- ou sur un élément maçonné et enduit ton pierre , d'une hauteur maximale de 2 m et d'une longueur maximale de 5 m – sans gêne pour la visibilité depuis le domaine routier public sur la circulation générée par l'opération ;
- ou encore en « sucette » d'une hauteur maximale de 5 m, inscrite en entrée de site aménagé, sans gêne pour la visibilité depuis le domaine routier public sur la circulation générée par l'opération.

Les aires de services, de stationnement et de stockage seront de préférence masquées par la construction principale. A défaut elles devront faire l'objet de plantation écran de telle façon que la perception depuis la voie publique soit en premier plan liée à la densité végétale.

ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions doit pouvoir être assuré par des équipements adaptés et implantés soit sur l'assiette foncière de la construction, soit sur un terrain avoisinant.

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces verts et paysagers devront au minimum couvrir 15% de la superficie du terrain d'assiette de la construction principale. Les essences régionales doivent être privilégiées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haut jet au moins par 100 m² de surface affectée à ce stationnement.

Les installations techniques non accolées au bâtiment principal devront être masquées depuis les voies publiques, pour les parties qui seraient exposées directement au regard de l'usager de la voie.

Une bande paysagère sera aménagée sur une largeur minimale de 5 mètres à partir de la limite d'emprise en bordure des voies publiques, aux abords du domaine routier départemental.

Des dispositions différentes peuvent être retenues lorsque des nécessités techniques approuvées par l'administration ou un organisme de tutelle compétents, et justifiées au projet, s'imposent au titre de la sécurité civile et sanitaire, et dans le cas notamment de reconstruction après sinistre.

RAPPEL : Selon l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme, le classement en « Espace Boisé Classé » interdit tout changement ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection de ces boisements

Rappel : en application des articles L.123-1 du code de l'urbanisme– les éléments constitutifs du patrimoine paysager à préserver ou valoriser sont soumis à autorisation préalable à tout travaux de toute nature.

☒ SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER (zone AU...)

La zone AU couvre les espaces non équipés par les réseaux de viabilisation, que la commune souhaite réserver au développement de l'urbanisation à court, moyen ou long termes.

Elle se décline en secteurs suivants:

- Le secteur 2 AU n'est aménageable qu'après modification du PLU. En secteur 2 AU, il convient d'éviter les occupations et utilisation du sol qui la rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation. C'est pourquoi le règlement prévoit l'application des dispositions de la zone dite « naturelle » tant que l'espace concerné n'est pas sujet à un schéma d'organisation de secteur annexé au PADD.
 - o Un secteur 2 AU_i est proposé selon les conditions d'ouverture à l'urbanisation similaires au secteur 2 AU, mais réservé aux activités économiques.
- Le secteur 1 AU est ouvrable dans le cadre du présent PLU et permet l'extension des espaces urbanisés sous la forme d'opérations d'aménagement à vocation principale d'habitat (lotissements, ou groupe d'habitations par exemple). Les opérations d'aménagement doivent s'intégrer dans une organisation d'ensemble du secteur (étudié d'un seul tenant).
- Un secteur AU_e est prévu pour l'extension des espaces d'équipements et services d'intérêt public sans modification du PLU, s'agissant d'un programme d'ensemble.
- Un secteur AU_i est également prévu pour l'extension des espaces d'activités économiques sans modification du PLU, s'agissant d'un programme d'aménagement d'ensemble.

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

Préambule : *En application de l'article R 111-3.1 du code de l'urbanisme, « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions sont de nature, par leur localisation, à d'être exposées à des nuisances graves(...) ».*

Nonobstant la vocation des sols, le pétitionnaire d'une demande de construction doit au préalable s'assurer de la faisabilité technique de son projet et de la cohérence de son projet avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (pièce B du dossier de PLU).

Rappel : Entre la règle édictée au PLU et la prescription réglementaires liées à la construction et l'occupation du sol prises -d'une part - au titre d'un Plan de Prévention des Risques et d'autre part au titre d'un arrêté préfectoral de protection de captage, la plus contraignante des deux prévaut.

Les zones affectées par le champ d'application des prescriptions réglementaires du PPRi Inondation sont figurées au plan de zonage par un indice « r ».

ARTICLE AU 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits en secteur 2 AU, secteur 2 AU_i, secteur 1 AU, secteur AU_i et secteur AU_e toute construction ou installation non prévue dans le cadre des dispositions de l'article AU 2 ci-après :

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

ARTICLE AU 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS SOUS CONDITION PARTICULIERE :

En tout secteur 2 AU, 2 AU i , 1 AU , AU i et AU e sont admises aux conditions particulières fixées ci-dessous les constructions et installations suivantes :

- ⇒ Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt publics ;
- ⇒ Les extensions, réfections, transformations de constructions ou d'installations existantes et leur reconstruction après sinistre, si elles ne compromettent pas les possibilités techniques ou réglementaires d'utilisation du site à des fins urbaines.
- ⇒ Les équipements d'intérêt public, les aires de jeux, de sports et de loisirs ouvertes au public.
- ⇒ Les affouillements et exhaussements de sols préalables à la recherche du nivellement général de la construction et la réalisation d'équipements sanitaires ou d'assainissement tels que station d'épuration, bassins de régulation des eaux pluviales ou d'ouvrage de lutte contre l'incendie...et lorsqu'ils ne compromettent pas l'écoulement naturel des eaux de ruissellement ou ne réduisent pas le champ d'expansion des eaux de crue (rivière, ruisseau...)

De plus, en secteur 2 AU et 2 AU i , sont autorisées les seules réfections / extensions d'un bâtiment existant, sous condition de ne pas créer de logement supplémentaire.

Toute opération d'aménagement d'ensemble est rendue possible après modification du PLU sous condition de faire l'objet d'un schéma d'organisation de secteur.

De plus, en secteur 1 AU :

- Les opérations d'ensemble (lotissement , ZAC) à vocation d'habitat (pouvant recevoir des activités artisanales, commerciales ou de services non nuisantes à l'habitat) sont autorisées à condition que l'opération projetée:

- ⇒ s'inscrive dans un schéma d'aménagement de zone d'un seul tenant;
- ⇒ comprenne un programme minimum fonctionnel qui ne puisse compromettre l'aménagement ultérieur de l'ensemble de la zone. Les permis de lotir doivent intégrer un plan de composition de secteur, reprenant le principe d'accès, de desserte de l'opération, ainsi que les emprises paysagères ou publiques.
- ⇒ s'accompagne des équipements publics nécessaires.
- ⇒ prenne en compte la création d'un logement aidé par tranche de 5 logements constitués, ceci à partir de 5 logements et plus prévus au projet.

- Ces conditions sont cumulatives, sans toutefois se surimposer aux dispositions des articles R 332.25 et L 332-9 du Code de l'Urbanisme.

- En outre, ces dispositions ne s'appliquent pas pour les réfections, extensions et reconstruction de bâtiment existant (après sinistre par ex.) sous réserve de ne pas compromettre le fonctionnement de la zone et sa conception d'ensemble ni porter atteinte à la sécurité publique.

De plus, en secteur AU e :

- Tout mode d'occupation ou d'utilisation des sols est possible au titre des articles UE 1 et UE 2 de la zone à vocation d'activités et d'équipements d'intérêt public (Titre 2.3 du règlement), à condition que l'opération projetée:

- ⇒ ne compromette pas un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur, et soit compatible avec les infrastructures en place ;
- ⇒ s'intègre à un schéma général d'organisation de secteur et comprenne un programme minimum qui ne puisse compromettre l'aménagement ultérieur de l'ensemble de la zone.
- ⇒ Et que l'aménageur s'engage à mettre en œuvre les équipements publics nécessaires à l'opération.

- ces trois conditions sont cumulatives, sans toutefois se surimposer aux dispositions des articles R 332.25 et L 332-9 du Code de l'Urbanisme.

- En outre, ces dispositions ne s'appliquent pas pour les réfections, extensions et reconstruction de bâtiment existant (après sinistre par ex.) sous réserve de ne pas compromettre le fonctionnement de la zone et sa conception d'ensemble ni porter atteinte à la sécurité publique.

De plus en secteur AU i :

- Tout mode d'occupation ou d'utilisation des sols est possible au titre des articles UI 1 et UI 2 de la zone à vocation d'activités couvrant les règles applicables à la zone UI, à condition que l'opération projetée :

- ⇒ ne compromette pas un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur, et soit compatible avec les infrastructures en place ;
- ⇒ s'intègre à un schéma général d'organisation de secteur et comprenne un programme minimum fonctionnel qui ne puisse compromettre l'aménagement ultérieur de l'ensemble de la zone.
- ⇒ Et que l'aménageur s'engage à mettre en œuvre les équipements publics nécessaires à l'opération.

- ces trois conditions sont cumulatives, sans toutefois se surimposer aux dispositions des articles R 332.25 et L 332-9 du Code de l'Urbanisme.

- En outre, ces dispositions ne s'appliquent pas pour les réfections, extensions et reconstruction de bâtiment existant (après sinistre par ex.) sous réserve de ne pas compromettre le fonctionnement de la zone et sa conception d'ensemble ni porter atteinte à la sécurité publique.

▣ SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

En zone à vocation d'urbanisation future, le pétitionnaire de permis de construire est tenu de consulter le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, les informations générales du présent règlement (p.2 à 8).

Rappel : Entre la règle édictée au PLU et la prescription réglementaires liées à la construction et l'occupation du sol prises -d'une part - au titre d'un Plan de Prévention des Risques et d'autre part au titre d'un arrêté préfectoral de protection de captage, la plus contraignante des deux prévaut.

ARTICLE AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Pour tout secteur 2 AU, 2 AU i, 1 AU et AUe - AUi:

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, protection civile, ordures ménagères...

Les voies nouvelles auront une largeur de chaussée au moins égale à 4m.

ARTICLE AU 4 - **DESSERTER PAR LES RÉSEAUX ET DISPOSITIFS D'ASSAINISSEMENT**

Pour tout secteur 2 AU ,2 AU i , 1 AU et AU e - AU i:

AU4. 1 : Desserte en eau potable, électricité:

Tout projet de construction ou d'installation nécessitant l'alimentation en eau potable doit faire l'objet d'un raccordement au réseau public d'eau potable. Une disconnection totale de l'eau de procès industriel et de l'eau du réseau public doit être installée, en application de l'article 16-3 du règlement sanitaire départemental.

Tout projet de construction doit comporter des dispositions techniques préparatoires au raccordement ultérieur en souterrain aux réseaux publics d'électricité.

AU4. 2 : Dispositifs d'assainissement des eaux usées :

U 4.2.1 : Eaux usées d'origine domestique

Lorsqu'il existe un raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation et pour tout local de travail nécessitant une évacuation de ces effluents (cf plan de zonage d'assainissement communal annexé au dossier).

Les rejets d'eaux usées d'activités autorisées doivent faire l'objet d'une autorisation expresse de la Commune ou du service gestionnaire habilité, établissant une convention fixant les conditions de rejet.

Le rejet des eaux usées dans les ouvrages d'eaux pluviales est strictement interdit en présence d'un réseau séparatif.

U 4.2.2 : Eaux résiduaires industrielles ou sanitaires publiques

L'évacuation, l'épuration, le rejet et l'assainissement doivent être assurés dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur. *D'autre part, s'appliquent les prescriptions particulières suivantes :*

- a) Les eaux résiduaires industrielles et les autres eaux usées de toute nature à épurer ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales. Ces dernières ne peuvent par ailleurs être mélangées aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées au milieu naturel sans traitement.
- b) Ce type de raccordement doit faire l'objet d'une autorisation expresse de la Commune ou du service gestionnaire habilité, avec l'établissement d'une convention fixant les conditions de rejet.

AU4. 3 : Rejet des eaux pluviales

Le raccordement au réseau d'eaux pluviales de toute construction nouvelle est obligatoire là où il existe, et selon les prescriptions fixées lorsqu'il s'agit d'une opération groupée.

L'infiltration à la parcelle sera systématiquement privilégiée en solution de traitement « in situ » des eaux pluviales, ceci après étude de sol, le raccordement au réseau collectif étant dans ce cas une solution « relais » fonctionnant en trop plein.

D'un point de vue général, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément aux prescriptions applicables au projet (cf. autorisation Loi sur l'eau), et nonobstant les obligations légales applicables à la construction ou l'installation autorisée.

ARTICLE AU 5 - **CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Pour tout secteur 2 AU , 2 AU i , 1 AU et AU e - AU i :

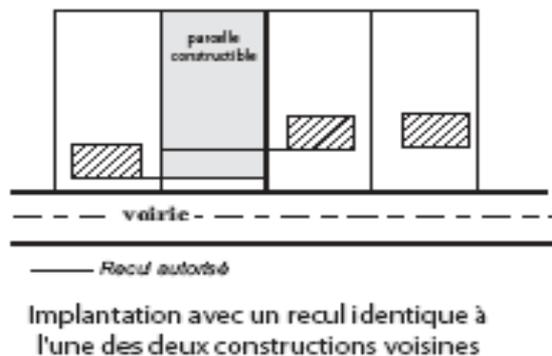
Non réglementé

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

En secteur 2 AU et 2 AU i : sans objet

En secteur 1 AU : Les constructions doivent être implantées :

- ⇒ à l'alignement du domaine public ;
- ⇒ ou en retrait de la limite du domaine public en cohérence avec l'environnement bâti riverain de la construction projetée (se basant sur le plan cadastral joint à la demande de permis de construire). La notion de cohérence s'appuiera sur un-alignement de la façade principale de la construction par rapport à la façade de l'une des constructions voisines (cf schéma ci dessous) ;



Nonobstant les dispositions précédentes des adaptations peuvent être admises pour les programmes collectifs (lotissement ou ZAC) pour lesquels des dispositions sont prises dans le cadre du règlement de l'opération, au titre de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Par ailleurs, ces retraits peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation d'équipements, d'infrastructures ouvertes au public, d'ouvrages ou annexes techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (tels que transformateur par ex.), à condition qu'une telle implantation n'entraîne aucune gêne, ni danger pour la circulation.

En secteur AU e et AU i : Les constructions doivent être édifiées avec :

- ⇒ un recul de 10 m au moins de l'alignement des voies publiques communales existantes ou prévues à la réalisation (matérialisées par un Emplacement Réservé au plan de zonage).
- ⇒ en retrait d'au moins 35 m à l'axe de la chaussée des routes départementales.
- ⇒ en retrait de 75 m à l'axe de la chaussée des routes classées à grande circulation (sauf projet urbain dérogatoire conforme aux dispositions de l'article L 111 1 4 du code de l'urbanisme).

Ces retraits ne s'appliquent pas à l'implantation d'équipements, d'infrastructures ouvertes au public, d'ouvrages ou annexes techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (tels que transformateur par ex.), à condition qu'une telle implantation n'entraîne aucune gêne, ni danger pour la circulation.

Nonobstant les dispositions précédentes, des adaptations peuvent être admises dans le cas :

- ⇒ de restauration, d'extension de bâtiment, ou de réfection ou reconstruction d'un bâtiment après sinistre, d'origine non-conforme à la règle ;
- ⇒ de programmes collectifs (lotissement ou ZAC) pour lesquels un schéma d'organisation de la zone prévoit des dispositions graphiques au titre de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- ⇒ des équipements publics qui le nécessitent

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :

En secteur 2 AU et 2 AU i : sans objet

En secteur 1 AU :

Selon les dispositions des programmes collectifs (lotissement ou ZAC) pour lesquels un schéma d'organisation de la zone prévoit des dispositions graphiques au titre de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Sans objet en dehors des opérations groupées autorisées dans ces secteurs.

En secteur AUe et AUi:

Un retrait d'au moins 10 m du fond du terrain d'assiette de la construction sera respecté lorsque la limite du terrain avoisine un espace d'activités, agricole ou naturel (cf zone UI zone A et zone N et secteurs assimilés du PLU).

Nonobstant les dispositions précédentes, des adaptations peuvent être admises :

- ⇒ dans le cas de restauration, d'extension de bâtiment, et de réfection ou reconstruction de bâtiments d'origine non conforme à la règle, après sinistre ;
- ⇒ ou pour des opérations collectives (lotissement, ZAC...) pour lesquelles un schéma d'organisation de zone prévoit des dispositions graphiques distinctes.

ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

En secteur 2 AU et 2 AU i : sans objet

En secteur 1 AU :

Selon les dispositions des programmes collectifs (lotissement ou ZAC) pour lesquels un schéma d'organisation de la zone prévoit des dispositions graphiques au titre de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Sans objet en dehors des opérations groupées autorisées dans ces secteurs.

En secteur AUe :

La distance entre les bâtiments implantés sur une même propriété doit répondre aux prescriptions des services de défense contre l'incendie et de protection civile.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur 2 AU et 2 AU i - sans objet

En secteurs 1 AU et AU e : L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 60 % de la surface du terrain d'affectation de l'opération autorisée.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée entre l'égout du toit et le point le plus bas du terrain naturel initial au droit de ces constructions, côté façade principale. Elle est fixée selon le cadre général suivant.

En secteur 2 AU et 2 AU i : sans objet

En secteur 1 AU -

- r + comble pour les constructions à usage d'habitation, (maison de ville)
- 6 m pour les constructions nouvelles à usage d'activités autorisées dans le secteur
- 3,50 m pour les annexes – garage privatif – vérandas....

En secteur AU e

La hauteur des constructions est mesurée entre l'égout du toit et le point le plus bas du terrain naturel initial au droit de ces constructions, côté façade principale, ne peut dépasser 6 m pour les constructions nouvelles autorisées dans le secteur.

En tout secteur :

- ⇒ Les équipements de services d'intérêt public ne sont pas soumis aux limitations de hauteur.
- ⇒ Nonobstant les dispositions précédentes, des adaptations peuvent être admises si le dépassement est justifié dans le cas de restauration - réfection ou reconstruction (notamment après sinistre) de bâtiment existant, ainsi que dans le cas de procédés et formes architecturales justifiés par l'optimisation de l'usage des énergies renouvelables.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Préambule – Rappel : *En zone à vocation d'urbanisation future (IAU, 2AU et AUe), le pétitionnaire de permis de construire est tenu de consulter le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, les informations générales du présent règlement (p.2 à 8).*

AU 11. 1 : Aspect général - niveau d'implantation :

Tout secteur 2 AU et 2 AU i : sans objet

Tout secteur 1 AU et AU e – AU i :

⇒ Pour les constructions nouvelles à vocation d'habitation, le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée en façade principale de la construction ne doit pas être inférieure ou supérieure de plus de 0,80m du niveau de la voie publique de desserte du terrain d'assiette de la construction.

⇒ Pour la reconstruction, la réfection ou l'extension de bâtiments existants, aucune butte de terre ne pourra être admise en dehors des « niveaux » existants au préalable.

AU 11. 2 : Cadre de prescriptions architecturales pour la construction :

Tout secteur 2 AU et 2 AU i : sans objet

Tout secteur 1 AU :

Toute opération groupée autorisée doit comporter une notice de justification sur la cohérence de la composition architecturale avec son environnement – ceci au titre du volet paysager de l'autorisation de lotir ou dans le cadre du plan masse du projet.

Les opérations groupées devront prévoir un cahier des charges de cession des lots en rapport avec le cadre de prescription à la construction, ou a défaut par application des dispositions suivantes :

Les constructions à vocation d'habitat doivent être en mesure de préserver l'identité visuelle des matériaux de construction et formes architecturales traditionnelles de la région. Des dispositions différentes peuvent être autorisées dans le cadre de l'utilisation de procédés alternatifs permettant la promotion des énergies renouvelables et le traitement des eaux pluviales.

Lorsque l'implantation de panneaux solaires est prévu, ceux ci peuvent être autorisés sur couvertures en privilégiant les annexes autant que possible, et en recherchant une discrétion maximale par toute solution réduisant le risque d'éblouissement (covisibilité depuis la voie publique)

Au regard d'un périmètre de protection des monuments historiques, et des secteurs identifiés au titre de l'article L 123-1.7 du code de l'urbanisme, la discrétion absolue sera recherchée.

Traitement des façades, enduits extérieurs, menuiseries et annexes

- ⇒ La couleur « blanc pur » est interdite pour les enduits extérieurs et les menuiseries.
- ⇒ Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit, tels que briques creuses, parpaings, agglomérés, carreaux de plâtres, ... ne doivent pas rester apparents sur les parements extérieurs des constructions.
- ⇒ *Les enduits doivent être de teinte beige légèrement ocré et de finition brossée.*
- ⇒ *Les menuiseries doivent être peintes et respecter des teintes non agressives au regard (ex Gris bleu, Gris vert, blanc cassé de beige, ou teinte foncée).*

Cadre de prescriptions pour les toitures :

- ⇒ Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent comporter 2 pans, avec une pente d'au moins 40 degrés. Elles peuvent présenter un pan unique pour les constructions adossées, et plusieurs pans à l'angle de deux rues.
- ⇒ Les annexes habitables pourront présenter une pente comprise entre 30 et 50 degrés.
- ⇒ Sont interdites les ouvertures « monopentes » en appui sur le faitage de la toiture. *Elles ne doivent pas, par leur nombre, déséquilibrer la composition d'ensemble de la toiture.*
- ⇒ Les outeaux ne doivent pas être le seul mode de traitement des ouvertures constituées pour le pan de la toiture en façade principale de la construction.
- ⇒ Les châssis ouverts dans le plan de la toiture doivent être intégrés sans saillie dans le plan de couverture du côté de la voie publique de desserte principale de la construction.
- ⇒ Les annexes de constructions à usage professionnel peuvent être couvertes par une toiture à un seul versant, si elles sont adossées à une autre construction, bien que non jointives du bâtiment principal.
- ⇒ Les toitures en terrasse et plus généralement tout procédé de couverture seront tolérés lorsqu'ils présentent des caractéristiques techniques conformes aux attentes qualitatives en terme d'environnement, et optimisent l'usage des énergies renouvelables.

Nota : L'ensemble de ces dispositions peut ne pas s'appliquer dans le cas de réfections et reconstruction de construction ou d'installation existante, notamment après sinistre.

- ⇒ *pour les constructions à usage d'habitation et les annexes habitables autres que vérandas d'une SHOB supérieure à 20m²:*
 - L'ardoise ou la tuile (naturelle ou reconstituée) dont la couleur se rapproche le plus possible de celle des constructions avoisinantes (photographies à produire à la demande de permis), de 60 unités au m² – pouvant descendre à 22 unités au m² selon la situation du projet.
 - Peut être admis pour les annexes tout matériau présentant les mêmes aspects, formes et couleurs que l'ardoise ou la tuile traditionnelle, à l'exclusion toutefois de la tôle ondulée.
- ⇒ *pour les constructions à usage d'activités, telles que les ateliers, hangars., et leurs extensions. :*
 - Sont autorisées les matériaux protégés par un procédé industriel.
 - teintées de couleur tuile ou ardoise pour les constructions d'une hauteur supérieure à 6m.

- dans les autres cas, teintés selon la palette de couleur du nuancier départemental lorsqu'il existe, recherchant toutefois les teintes les plus cohérentes avec l'environnement naturel ou bâti (photographie à produire à la demande de permis).

Clôtures et portails en façade principale bordant une voie publique :

Toute construction de clôture est subordonnée à une déclaration administrative préalable selon délibération du Conseil Municipal. D'un point de vue général, les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité et ne pas créer une gêne pour la circulation.

Les clôtures seront traitées de façon simple, en l'absence de matériaux hétéroclites.

Dans le champ d'application d'un périmètre de protection des monuments historiques ou en application de l'article L 123-1-7 du code de l'urbanisme, les clôtures – si elles sont nécessaires et en l'absence préalable de clôture minérale (mur / mur bahut) préexistante - seront réalisées d'un simple grillage posé sur poteaux de bois ou piquets de fer, peints de ton vert, et seront doublés d'une haie vive composée d'essences locales mélangées, sans mur bahut, ni pilier enduit.

Cas général : les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur bahut de 0,80 m de hauteur maximum, surmonté d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie et doublé ou non d'une haie arbustive, l'ensemble ne pouvant dépasser 2,00 m.
- soit d'un grillage ne dépassant pas 2,00 m de hauteur et doublé ou non d'une plantation arbustive.

Les murs seront constitués :

- ⇒ de maçonnerie recevant un enduit brossé ou gratté de ton beige légèrement ocré.
- ⇒ ou de pierre naturelle typique de la région.

Tout secteur AU e et AU i :

Aspect général - niveau d'implantation :

Pour les constructions nouvelles : Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée en façade principale de la construction ne doit pas être inférieure ou supérieure de plus de 0,80m du niveau de la voie publique de desserte du terrain d'assiette de la construction.

Prescriptions architecturales pour les façades : enduits extérieurs :

Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit, tels que briques creuses, agglomérés, carreaux de plâtres ne doivent pas rester apparents. Les constructions doivent être en mesure de préserver l'identité visuelle des matériaux de construction et formes architecturales traditionnelles de la région. Des dispositions différentes peuvent être autorisées dans le cadre de l'utilisation de procédés alternatifs permettant la promotion des énergies renouvelables et le traitement des eaux pluviales.

La couleur « blanc pur » est interdite pour les enduits extérieurs.

Clôtures et portails :

Toute construction de clôture est subordonnée à une déclaration administrative préalable selon délibération du Conseil Municipal. D'un point de vue général, les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité et ne pas créer une gêne pour la circulation.

Les clôtures sont facultatives en bordure des voies publiques. Elles seront avantageusement remplacées par des haies vives ou par un aménagement paysager.

Lorsqu'elles existent, les clôtures exploiteront les matériaux suivants :

En limite de la voie publique :

La clôture sur voie publique sera doublée d'une haie vive d'essence régionale ou d'une bande paysagère et ou arborée sur une profondeur de 5,00 m.

Elle sera constituée d'un grillage dont la hauteur sera limitée à 2 mètres. Une hauteur supérieure pourra être autorisée par dérogation pour respecter des normes de sécurité lorsque celles –ci sont expressément demandées auprès des organismes de tutelle, et notifié au rapport de présentation de l'opération ou en annexe à la demande de permis de construire ou d'autorisation de lotir.

Les accès pourront être accompagnés visuellement par un tronçon de mur façon pierre de taille dont la longueur maximum sera de 5m et sa hauteur de 2 mètres. Il pourra servir de support à l'identification de l'établissement. Les équipements techniques tels que coffret de raccordement électrique pourront y être intégrés.

En limite séparative :

La clôture sera constituée d'un grillage d'une hauteur maximum de 2 mètres.

Des hauteurs de clôture supérieure à 2 m devront être justifiées auprès des administrations ou organisme de tutelle compétents au regard des motivations invoquées (d'ordre sanitaire ou de sécurité publique principalement).

Publicité et enseignes, entrées et aires de services :

Tout dispositif publicitaire ainsi que les enseignes devront se conformer au règlement sur la publicité et au cahier des charges spécifiques à l'opération lorsque ce type de document existe.

Dans le cadre d'application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme, aux abords des routes classées à grande circulation - et matérialisées par une servitude de « plantation à réaliser » aux plans de zonage, les dispositifs publicitaires respecteront les prescriptions suivantes :

⇒ Un seul panneau publicitaire inscrit :

- Soit sur une façade du bâtiment ;
- Ou sur un élément maçonné et enduit ton pierre , d'une hauteur maximale de 2, 00m et d'une longueur maximale de 5,00m – sans gêne pour la visibilité depuis le domaine routier public sur la circulation générée par l'opération ;
- Ou encore en « sucette » ou « totem » d'une hauteur maximale de 5,00 m, inscrite en entrée de site aménagé, sans gêne pour la visibilité depuis le domaine routier public sur la circulation générée par l'opération.

Les aires de services, de stationnement et de stockage seront de préférence masquées par la construction principale. A défaut elles devront faire l'objet de plantation écran de telle façon que la perception depuis la voie publique soient en premier plan liée à la densité végétale.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT

Tout secteur 2 AU, 2 AU i , 1 AU et AUe - AUi : le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins engendrés par l'usage des constructions. Il sera assuré par des équipements adaptés et implantés soit sur l'assiette foncière de la construction, soit sur un terrain avoisinant appartenant au pétitionnaire, avec au minimum une place et demi par logement.

De plus en secteur AUi :

Toute manœuvre d'engins de service, livraison.. doit se faire hors voirie ouverte à la circulation publique.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

AU 13 -1 : Cas général :

En secteur 2 AU et 2 AU i : sans objet

En secteurs 1 AU et AU e - AUi :

- ⇒ Les abris de jardins doivent être implantés en recul d'au moins 5 m de la limite du domaine public et caché par un écran de verdure à la vue depuis le domaine public;
- ⇒ Pour les installations et constructions d'activités, les aires de stationnement ouvertes au public doivent être plantées à raison d'un arbre de haut jet au moins par 100 m² de surface affectée à ce stationnement.
- ⇒ Tout projet d'installation à usage commercial ou artisanal doit être conçu dans un souci de bonne intégration paysagère. Il sera planté en moyenne au moins un arbre pour 100m² de terrain, cette valeur constituant une base minimale de densité arborée.

AU 13 -2 : Les bandes paysagères privatives en bordure des voies publiques :

En secteur 2 AU et 2 AU i : sans objet

En secteur 1 AU :

Lorsque les constructions ne sont pas à l'alignement des voies publiques, pour toute demande de permis de construire, une bande paysagère aménagée sur une largeur minimale :

- ⇒ de 05 mètres à partir de la limite du domaine public (pouvant contenir les espaces de stationnement privé) pour les constructions d'habitation ;
- ⇒ de 10 m à partir du domaine public (pouvant contenir les espaces de stationnement public) pour les constructions et installation à usage d'activité.

Cette bande paysagère sera végétalisée, et elle pourra comporter les emprises de stationnement et d'accès au terrain d'assiette de la construction. Les plantations d'une seule essence végétale à feuillage persistant sont interdites en composantes uniques d'une haie ou bande arborée. Seront recherchés les traitements panachés à feuillage caduc dominant, constitutif d'espèces régionales.

En secteur AU e et AUi:

Lorsque les constructions ne sont pas à l'alignement des voies publiques, une bande paysagère sera aménagée sur une largeur minimale de 5 mètres à partir de la limite d'emprise en bordure des voies publiques, portée à 10 m aux abords du domaine routier départemental.

En bordure des espaces bâtis résidentiels limitrophes d'une zone d'activités, des merlons paysagers seront privilégiés en « écran de confort visuel », dont la hauteur ne pourra toutefois excéder 2 m.

Des dispositions différentes peuvent être retenues lorsque des nécessités techniques approuvées par l'administration ou un organisme de tutelle compétents, et justifiées au projet, s'imposent au titre de la sécurité civile et sanitaire, et dans le cas notamment de reconstruction après sinistre.

☒ SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

La zone A est une zone pour laquelle il y a lieu de maintenir la richesse du sol et du sous sol, et d'y développer la production agricole et toute activité afférente à la viabilité économique de l'exploitation agricole ou assimilée.

Peuvent y être autorisées les occupations ou utilisations du sol mentionnées à l'article A 2 ci-dessous, directement liées au maintien et au développement économique des exploitations agricoles.

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

Préambule : *En application de l'article R 111-3.1 du code de l'urbanisme, « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions sont de nature, par leur localisation, à d'être exposées à des nuisances graves(...) ».*

Nonobstant la vocation des sols, le pétitionnaire d'une demande de construction doit au préalable s'assurer de la faisabilité technique de son projet et de la cohérence de son projet avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (pièce B du dossier de PLU).

Rappel : Entre la règle édictée au PLU et la prescription réglementaires liées à la construction et l'occupation du sol prises -d'une part - au titre d'un Plan de Prévention des Risques et d'autre part au titre d'un arrêté préfectoral de protection de captage, la plus contraignante des deux prévaut.

Les zones affectées par le champ d'application des prescriptions réglementaires du PPRi Inondation sont figurées au plan de zonage par un indice « r ».

ARTICLE A 1 - TYPES DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites en zone A :

- ⇒ toutes les installations et constructions non directement liées à une activité agricole ;
- ⇒ Et les installations ou constructions non expressément indiquées à l'article A2 ci-dessous.

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

ARTICLE A 2 - TYPES DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMIS SOUS CONDITION PARTICULIERE :

Sont admises en zone A les constructions et installations non expressément interdites à l'article A 1 ci-avant., ainsi que les constructions et installations soumises aux conditions fixées ci-dessous :

1-Les constructions nouvelles (habitation, bâtiments agricoles ou forestiers, serres et magasins d'approvisionnement ou de stockage des produits agricoles...), dans la mesure où ces ouvrages sont directement liés à l'activité agricole, dans une limite de 100m maximum des bâtiments d'exploitation.

- Une distance supérieure pourra être admise en cas :
 - de contraintes techniques, sanitaires,
 - ou de prévention incendie ;
 - ainsi qu'en cas d'impossibilité pratique ou en cas de délocalisation d'un exploitation agricole.

- Les constructions d'habitation ne seront par ailleurs autorisées qu'en présence d'un réseau d'alimentation en eau potable existant avant la demande de construction et compatible avec cette dernière, notamment au regard de la sécurité incendie.
- 2-Les ouvrages, installations techniques, équipements et travaux d'infrastructures, nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux réseaux de distribution divers
- 3-Les campings à la ferme et les constructions et installations liées au tourisme vert (installations équestres...) et l'animation en milieu rural, situés à moins de 100 m des bâtiments principaux d'exploitation (en référence à l'habitation) en tant qu'activité secondaire d'une exploitation agricole. Une distance supérieure pourra être admise en cas de contraintes techniques, sanitaires ou de prévention incendie.
- 4-Les équipements d'intérêt général ou d'utilité publique tels qu'ouvrages à vocation sanitaires, de régulation des eaux pluviales, aménagement de voies et réseaux sous condition de ne pas compromettre le bon écoulement naturel des eaux de ruissellement ou encore de ne pas réduire le champ d'expansion des eaux de crue (rivière, ruisseau...).
- 5- Les affouillements et exhaussements de sol pour la création et l'aménagement d'étangs ou de pièces d'eau s'ils sont destinés à l'irrigation ou à la lutte contre l'incendie et à condition que leurs caractéristiques techniques permettent de respecter le régime des bassins versants et d'éviter tout déséquilibre du milieu naturel.
- 6-La réhabilitation, la réfection, et les reconstructions des bâtiments en cas de sinistre, ainsi que la réfection, la reconstruction et l'extension (dans la limite de 500 m² dans de surface totale de planchers hors œuvre nette) des bâtiments ou installations existants, pour une affectation d'habitat.
- 7- les équipements d'intérêt collectif.
- 8 – les carrières ou installations assimilées au regard de la réglementation sur les installations classées en relation avec l'exploitation du sous sol, sous condition d'être compatible avec l'activité agricole alentours, et ce nonobstant la procédure d'autorisation ad hoc au titre du code de l'environnement.

▣ SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Préambule – information importante : *En zone Agricole dite zone A, le pétitionnaire de permis de construire est tenu de consulter le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et les informations générales du présent règlement (p.2 à 8).*

Rappel : Entre la règle édictée au PLU et la prescription réglementaires liées à la construction et l'occupation du sol prises -d'une part - au titre d'un Plan de Prévention des Risques et d'autre part au titre d'un arrêté préfectoral de protection de captage, la plus contraignante des deux prévaut.

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.

Tout projet doit rester compatible dans sa conception et son fonctionnement avec les infrastructures publiques existantes sans remettre en cause leur capacité, leur structure, ni porter atteinte à la sécurité publique.

Il est rappelé qu'aucun accès nouveau ne sera autorisé directement depuis les routes classées à grande circulation

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

A 4. 1 : Desserte en eau et électricité

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable et d'électricité ou disposer de ses propres installations conformes aux réglementations en vigueur.

Il est rappelé que la desserte par le réseau d'eau potable peut – en cas d'insuffisance du réseau existant – conduire au refus du permis de construire, notamment au regard des conditions de lutte contre l'incendie exprimées par le SDIS. Le pétitionnaire pourra de son côté se rapprocher des services du SDISS avant tout dépôt de permis de construire ou de demande d'autorisation en vue de définir les conditions de faisabilité d'ouvrages de stockage des eaux pluviales utiles à la lutte contre l'incendie.

A 4. 2 : Dispositions d'assainissement

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur, dont les caractéristiques seront déterminées par une étude spécifique à la parcelle, réalisée par un bureau d'études spécialisé (cf plan de zonage d'assainissement annexé au dossier et règlement SPANC au 01-01-2006).

ARTICLE A 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Aucune construction nouvelle ne peut être implantée à moins de :

- 75 m de l'axe des routes départementales classées dans les « voies à grande circulation » et pour les constructions autorisées autres que celles liées à l'exploitation agricole;
- 15 m de l'axe des autres routes départementales,
- 5 m de la limite d'emprise publique pour les voies communales et des chemins ruraux,

Ces retraits ne s'appliquent pas à l'implantation d'équipements, d'infrastructures ouvertes au public, d'ouvrages ou annexes techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (tels que transformateur par ex.), à condition qu'une telle implantation n'entraîne aucune gêne, ni danger pour la circulation.

Nonobstant les dispositions précédentes, des adaptations peuvent être admises dans le cas de restauration, d'extension ou de reconstruction de bâtiments existants après sinistre, tenant compte toutefois d'un recul minimum de 15 m en bordure des routes à grande circulation.

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

Les constructions doivent être écartées des limites séparatives en observant une distance minimale fixée à :

- 3,50 m pour les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes,
- 10 m pour les bâtiments à vocation d'activité lorsque la construction se situe en limite de zone bâtie (Ua et Uh).
- 5 m dans tous les autres cas de figure.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

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

ARTICLE A 9 -EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments à usage d'habitation ne peut excéder r + comble.

Elle n'est pas réglementée pour les bâtiments à usage d'activités.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

A 11. 1 : Aspect général - niveau d'implantation :

Pour les constructions nouvelles : le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel en façade principale de la construction ne doit pas excéder 0,80 m (ceci nonobstant les prescriptions réglementaires prises au titre des zones inondables) ;

Pour la reconstruction, la réfection ou l'extension de bâtiment existant, aucune butte de terre ne pourra être admise en dehors des « niveaux » existants au préalable (ceci nonobstant les prescriptions réglementaires prises au titre des zones inondables).

Les citernes à gaz ou à mazout, ainsi que les installations similaires devront être traitées de façon à se fondre à l'environnement et être dissimulées à la vue publique.

A 11. 2: Prescriptions architecturales pour construction et toitures :

Lorsque l'implantation de panneaux solaires est prévue, ceux ci peuvent être autorisés sur couvertures en privilégiant les annexes et bâtiments agricoles autant que possible, et en recherchant une discrétion maximale et toute solution réduisant le risque d'éblouissement (covisibilité depuis la voie publique)

Au regard du périmètre de protection des monuments historiques, et des secteurs identifiés au titre de l'article L 123-1.7 du code de l'urbanisme, la discrétion absolue sera recherchée.

Les constructions à vocation d'habitat respecteront la cohérence architecturale et matériaux traditionnels de couverture représentatifs de la région. Des dispositions différentes peuvent cependant être autorisées dans le cadre de l'utilisation de procédés alternatif permettant la promotion des énergies renouvelables et le traitement des eaux pluviales.

Constructions à vocation d'activité : Les constructions préfabriquées (bac acier...) pourront être interdites si, par leur forme ou implantation elles ne peuvent être intégrée aisément dans l'environnement des voies publiques par un traitement paysager adapté :

- ⇒ La composition des bâtiments veillera à employer des matériaux de teinte se fondant avec celles de l'occupation du sol alentours (teinte foncé type brun ou vert soutenu) et avec des couvertures de ton ardoise ou gris foncé.
- ⇒ Les bardages en bois sont préconisés, afin d'intégrer au mieux la constructions dans son environnement naturel , rural ou forestier.

A 11. 3 - Clôtures et portails :

Toute construction de clôture est subordonnée à une déclaration administrative préalable selon délibération du Conseil Municipal. Cette déclaration devra comporter les mesures prises en vue de sauvegarder l'esthétique, la salubrité et la sécurité publique.

- Les clôtures auront une hauteur maximale de 2 m.
- Sont interdits les types de clôture suivants :
 - ⇒ les plaques de ciment moulé ;
 - ⇒ les formes et structures compliquées (formes arrondies, bateaux) ;
 - ⇒ les lisses en béton et en matière plastique.

Pour tous les autres cas, l'avis de l'administration compétente devra être porté à la demande, au regard de la justification du fait de l'activité autorisée dans la zone.

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 ET PLANTATIONS

Le volet paysager comportera à minima le principe de traitement des limites de propriété côté domaine public.

Le parti paysager privilégiera un panachage d'essences régionales, à feuillage caduc dominant.

En cas de reconstruction après sinistre, des dispositions différentes pourront être retenues lorsque des nécessités techniques approuvées par l'administration ou l'organisme de tutelle compétents, et justifiées au projet, s'imposent au titre de la sécurité civile et sanitaire et au regard de l'emprise du terrain d'assiette de la construction

RAPPEL : Selon l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme, le classement en « Espace Boisé Classé » interdit tout changement ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection de ces boisements

Rappel : en application des articles L.123-1. 7 du code de l'urbanisme- les éléments constitutifs du patrimoine paysager à préserver ou valoriser sont soumis à autorisation préalable à tout travaux de toute nature.

▣ SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE (zone N ...)

Il s'agit d'une zone de protection et de valorisation de la qualité des sites et des paysages, ou de prise en compte d'un risque naturel prévisible. Peuvent y être autorisées les occupations ou les utilisations des sols mentionnées à l'article N 2 ci-dessous, qui permettent, par une bonne gestion du patrimoine naturel, de maintenir l'équilibre et la conservation de la flore et de la faune, ou qui ne nuisent pas à la protection des espaces naturels. La zone N comporte :

- un secteur Nm, partie du territoire où le bâti isolé ou semi groupé s'inscrit dans une mixité d'usage : habitat économie artisanale agricole et services. Ce bâti est susceptible d'être l'objet de réfection, extension ou réaffectation d'usage, en particulier pour le patrimoine bâti rural (historique ou de haute valeur architecturale) qui rend possible un développement économique lié au tourisme, nécessitant le cas échéant des constructions nouvelles d'accueil, hébergement....
 - un secteur Ne correspondant aux espaces d'équipements et services d'intérêt public de proximité en milieu rural (par ex. ouvrages de gestion des eaux pluviales ou d'assainissement, plan d'eau et équipements de loisirs de plein air...).
- ⇒ Un sous secteur Ne j est prévu pour la préservation / valorisation des emprises traitées en jardins familiaux

Enfin, un secteur Nr correspond aux parties des zones naturelles exposées à un fort aléa d'inondation des lits du Cher (et figure également les secteurs d'aléas en cours d'étude PPR pour la Sauldre). A noter que le risque d'inondabilité concerne possiblement d'autres secteurs ou zonages (cf carte du PPRi réglementaire).

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

Préambule : *En application de l'article R 111-3.1 du code de l'urbanisme, « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions sont de nature, par leur localisation, à d'être exposées à des nuisances graves(...) ».*

Nonobstant la vocation des sols, le pétitionnaire d'une demande de construction doit au préalable s'assurer de la faisabilité technique de son projet et de la cohérence de son projet avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (pièce B du dossier de PLU).

Rappel : Entre la règle édictée au PLU et la prescription réglementaires liées à la construction et l'occupation du sol prises -d'une part - au titre d'un Plan de Prévention des Risques et d'autre part au titre d'un arrêté préfectoral de protection de captage, la plus contraignante des deux prévaut.

Les zones affectées par le champ d'application des prescriptions réglementaires du PPRi Inondation sont figurées au plan de zonage par un indice « r ».

ARTICLE N 1 - TYPES DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITS

En zone N et tout secteur Nm et Ne, Nej et Nr: Sont interdites toutes les installations et constructions qui ne sont pas couvertes par les conditions de constructibilité exprimées à l'article N 2 ci-après.

Est interdite l'occupation permanente par des installations d'habitation mobiles (camping car, roulotte, caravanes, mobil home...), rendues fixes et sur des terrains non équipés pour leur accueil et qui ne sont pas rattachés à une propriété bâtie.

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

ARTICLE N 2 - **TYPES DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMIS SOUS CONDITION PARTICULIERE :**

Nous rappelons l'existence d'un arrêté préfectoral de protection de captages d'Alimentation en Eau Potable, pour lesquels les prescriptions liées à la construction et l'occupation du sol s'imposent au présent règlement.

Sont admises les constructions et installations non expressément interdites à l'article N 1 ci-avant., ainsi que les constructions et installations soumises aux conditions fixées ci-dessous :

En zone N :

- La construction, réfection et l'extension de bâtiments , sites d'exploitation et maison d'habitation sous condition d'être directement liés à la gestion des exploitations agricoles (et assimilées), piscicoles, forestières ou cynégétiques et dans la limite de 40% de la shon existante, pour ce qui concerne les extensions.
- La reconstruction et la réfection des constructions existantes après sinistre ;
- La reprise de bâtiment existant et leur changements de destination pour l'affectation à l'habitat ou pour l'installation d'une activité compatible avec la promotion du patrimoine architectural, naturel et paysager.
- Les équipements publics et d'intérêt collectif, infrastructures et réseaux, dans la mesure où, pour des raisons techniques, leur implantation n'a pu être envisagée dans d'autres zones.
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les constructions constituant des équipements publics sous condition d'être nécessaires au fonctionnement ou la sécurité des activités ou services.
- La création et l'aménagement d'étangs ou de pièces d'eau sous condition d'être destinés à la lutte contre l'incendie ou à une activité adaptée à l'espace naturel (irrigation, pisciculture), hors zone inondable et/ou zones humides, et à condition que leurs caractéristiques techniques permettent de respecter le régime des bassins versants et d'éviter tout déséquilibre du milieu naturel.
- Les équipements nécessaires à l'entretien et à l'accessibilité du site et des ouvrages en relation avec le risque naturel : bassin d'orage, lutte contre le ruissellement ou les crues, ouvrages de retenue de terrains soumis à risque d'instabilité...

En secteur Nm :

- La réfection et le changement d'affectation de constructions existantes, sous condition d'être associés au développement d'activités en rapport avec l'exploitation de la promotion du patrimoine architectural rural, naturel , forestier et paysager , et sous réserve :
 - de l'affiliation à un bâtiment d'habitation pré existant ;
 - dans la limite d'une unité par bâtiment d'habitation préexistant et avec un éloignement inférieur à 100 m depuis l'unité bâtie pré existante,
 - que le projet ne soit de nature à compromettre l'intégrité d'un périmètre de protection des monuments historiques.
- L'extension et la réaffectation des constructions ou des installations existantes, dans la limite de 40% de la shon existante, ou 200 m² de surface totale de planchers hors œuvre nette (pour l'ensemble des constructions existantes à a créer) dans le but de conserver le patrimoine bâti remarquable (château..) .
- Les constructions agricoles sous condition d'être en rapport avec l'environnement résidentiel , et affectées à une construction pré existante (habitation ou ancien siège d'exploitation agricole).
- Les constructions d'annexes de logement accolées ou non sous condition de ne pas dépasser 50m² de superficie, et pour une distance d'éloignement maxi de 30 m depuis le point de référence du bâtiment principal.

- Les constructions d'ouvrages tels que piscine privative sous condition d'être implantés sur la même unité foncière que le logement.
- Les camping – caravaning à la ferme, gîtes, restauration à la ferme..., et les infrastructures d'accompagnement tels que plans d'eau, piscine ...sous réserve de permettre la conservation d'un bâtiment existant.
- Les installations de camping et de caravaning, les équipements sportifs et de loisirs, ainsi que les constructions à usage d'habitation nécessaires à leur gestion et à leur gardiennage, sous réserve de permettre la conservation d'un bâtiment existant.

En secteur Ne :

- Les constructions, légères équipements, aires de jeux... de sports et de loisirs ouvertes au public et de services d'intérêt public de proximité en milieu rural (médical, social, éducatif, transports ...).
- Les équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les aires de stationnement public et terrain de camping, ainsi que les aires d'accueil des gens du voyage et tout projet assimilé à l'accueil saisonnier.
- Les affouillements et exhaussements de sols préalables à la recherche du nivellement général de la construction et à la réalisation d'équipements autorisés dans le secteur, ainsi que pour la création de plan d'eau, ouvrages hydrauliques, installation sanitaire ou d'assainissement.

En sous secteur Ne j :

Les constructions et équipements en rapport avec la valorisation des emprises dédiées aux jardins familiaux, et toute installation / activité inhérente à la gestion / promotion de ces emprises et sous réserve de ne pas dépasser 50m² de Shon.

En secteur N r :

Les constructions et équipements strictement recensées dans le cadre du règlement des zones inondables , tel qu'annexé au présent dossier (PPRi du Cher et de la Saultre).

✕ SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Préambule – information importante : *En zone naturelle le pétitionnaire de permis de construire est tenu de consulter le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et les informations générales du présent règlement (p.2 à 8).*

Rappel : Entre la règle édictée au PLU et la prescription réglementaires liées à la construction et l'occupation du sol prises -d'une part - au titre d'un Plan de Prévention des Risques et d'autre part au titre d'un arrêté préfectoral de protection de captage, la plus contraignante des deux prévaut.

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIES

En zone N et tout secteur : Les accès sur les voies publiques ou privées doivent répondre à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il est rappelé qu'aucun accès nouveau ne sera autorisé directement depuis les routes classées à grande circulation.

ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX ET DISPOSITIONS D'ASSAINISSEMENT

N 4.1 : Desserte en eau potable et en électricité

En zone N et tout secteur Nm, Nm, Ne, Ne_j et Nr : Toute construction nouvelle autorisée doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable et d'électricité ou disposer de ses propres installations conformes aux réglementations en vigueur.

N 4.2 : Dispositions d'assainissement

En zone N et tout secteur Nm et Ne: Toute construction, pour être autorisée :

- ⇒ Doit être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur, dont les caractéristiques seront déterminées par une étude spécifique à la parcelle, réalisée par un bureau d'études spécialisé (cf plan de zonage d'assainissement annexé au dossier et règlement SPANC au 01-01-2006).
- ⇒ Ou doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En zone N et tout secteur Nm, Nm, Ne, Ne_j : Non réglementé

En secteur Nr : se reporter aux prescriptions réglementaires annexées au présent document.

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

En zone N et tout secteur Nm, Nm, Ne, Ne_j :

Les constructions nouvelles peuvent être implantées:

- à 15 m minimum de l'axe des routes départementales,
- a 5,00 m minimum de la limite d'emprise publique pour les voies communales et des chemins ruraux,

NOTA : Ces retraits ne s'appliquent pas à l'implantation d'équipements, d'infrastructures ouvertes au public, d'ouvrages ou annexes techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (tels que transformateur par ex.), à condition qu'une telle implantation n'entraîne aucune gêne, ni danger pour la circulation.

Nonobstant les dispositions précédentes, des adaptations peuvent être admises dans le cas de restauration, d'extension ou de reconstruction de bâtiments existants après sinistre.

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

En zone N et tout secteur Nm, Nm, Ne, Ne_j : les constructions nouvelles doivent être écartées des limites séparatives en observant une distance minimale fixée à 3,50 mètres pour les habitations et 10 mètres pour les autres bâtiments. Seules les extensions de construction existante pourront, le cas échéant, faire l'objet d'implantation différente, sous réserve d'impératif technique et tenant compte de l'implantation du bâtiment existant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux réfections ou reconstructions de bâtiment existant après sinistre.

En secteur Nr : se reporter aux prescriptions réglementaires annexées au présent document.

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

En zone N et tout secteur Nm, Nm, Ne, Nej: Il n'est pas fixé de distance minimale entre les constructions.

En secteur Nr : se reporter aux prescriptions réglementaires annexées au présent document.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Rappel : Les prescriptions réglementaires prises au titre du PPRI du Cher prévalent à celles édictées ci-après.

En zone N et secteurs Nm: L'emprise au sol des constructions autorisées ne doit pas excéder 50% de la surface du terrain.

En secteur Ne et sous secteur Ne j: Non réglementé

En secteur Nr : se reporter aux prescriptions réglementaires annexées au présent document.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En zone N et tout secteur Nm et Ne: La hauteur des bâtiments à usage d'habitation ne doit pas excéder r + comble. La hauteur des bâtiments d'activité admis dans la zone ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout du toit.

En sous secteur Nej : la hauteur « hors tout » maximale est fixée à 3,5 m pour toute construction ou installation autorisée dans le sous secteur.

En secteur Nr : se reporter aux prescriptions réglementaires annexées au présent document.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Les prescriptions réglementaires prises au titre du PPRI du Cher prévalent à celles édictées ci-après

N 11.1 : Aspect général - Niveau d'implantation

En zone N et tout secteur Nm et Ne et Nej: Pour les constructions nouvelles, le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel en façade principale de la construction ne doit pas excéder 0,80 m (ceci nonobstant les prescriptions réglementaires prises au titre des zones inondables).

Aucune butte de terre ne pourra être admise en dehors des « niveaux » existants avant la reconstruction, la réfection, ou l'extension d'un bâtiment existant (ceci nonobstant les prescriptions réglementaires prises au titre des zones inondables). Les citernes à gaz ou à mazout, ainsi que les installations similaires devront être traitées de façon à se fondre à l'environnement et être dissimulées à la vue publique.

En secteur Nr : se reporter aux prescriptions réglementaires annexées au présent document

N 11. 2: Prescriptions architecturales pour construction et toitures :

En zone N et tout secteur :

Les constructions à vocation d'habitat respecteront la cohérence architecturale et matériaux traditionnels de couverture représentatifs de la région. Des dispositions différentes peuvent cependant être autorisées dans le cadre de l'utilisation de procédés alternatif permettant la promotion des énergies renouvelables et le traitement des eaux pluviales.

Lorsque l'implantation de panneaux solaires est prévu, ceux ci peuvent être autorisés sur couvertures en privilégiant les annexes autant que possible, et en recherchant une discrétion maximale et toute solution réduisant le risque d'éblouissement (covisibilité depuis la voie publique) Au regard du périmètre de protection des monuments historiques, et des secteurs identifiés au titre de l'article L 123-1.7 du code de l'urbanisme, la discrétion absolue sera recherchée.

Constructions à vocation d'activité :

Les constructions préfabriquées (bac acier...) pourront être interdites, si, par leur forme ou implantation elles ne peuvent être intégrées aisément dans l'environnement des voies publiques par un traitement paysager adapté .

- ⇒ Le volet paysager fera foi du principe d'intégration dans le paysage de la construction, tenant compte d'une densité végétale de moyenne à haute tige en bande arborée ou massif arboré dans un rayon de moins de 50 m autour de la construction projetée.

De plus en secteur Nm :

Les constructions nouvelles autorisées recevant du public devront présenter un parti architectural représentatif du patrimoine bâti original :

⇒ avec l'utilisation en particulier de matériaux traditionnels de construction: ardoise naturelle ou tuile (22 / m² mini) , gabarit des lucarnes plus haut que large , respect d'une pente de toiture comprise entre 40 et 50 ° (hors annexes de toiture, auvents, clochetons...).

⇒ avec des enduits clairs , ton pierre de type grattés ou brossés, avec rappel de pierre de taille naturelle courante de la région.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées dans le cadre de l'utilisation de procédés alternatifs permettant la promotion des énergies renouvelables et le traitement des eaux pluviales.

N 11. 3 - Clôtures et portails :

En zone N et tout secteur Nm et Ne: Toute construction de clôture est subordonnée à une déclaration administrative préalable selon délibération du Conseil Municipal. Cette déclaration devra comporter les mesures prises en vue de sauvegarder l'esthétique, la salubrité et la sécurité publique.

- Les clôtures auront une hauteur maximale de 2 m.

- Sont interdits les types de clôture suivants :

- ⇒ les plaques de ciment moulé ;

- ⇒ les formes et structures compliquées (formes arrondies, bateaux) ;

- ⇒ les lisses en béton et en matière plastique.

Toute clôture bordant la voie publique et constituée de matériau minéral devra être masquée à minima par une haie côté voie publique. Les portails seront implantés avec un retrait minimal de 5 m par rapport à la limite du domaine public.

En zone N et secteur Ne / Nej: Toute clôture devra permettre le libre écoulement des eaux de surface.

En secteur Nr : se reporter aux prescriptions réglementaires annexées au présent document

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

En zone N et tout secteur Nm et Ne : 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.

En secteur Nr : se reporter aux prescriptions réglementaires annexées au présent document

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En zone N et tout secteur Nm et Ne / Nej : 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.

Le volet paysager comportera à minima le principe de traitement des limites de propriété côté domaine public routier. S'y ajoutera le cas échéant le principe de traitement libre des espaces d'assiette du projet inscrits dans le rayon de protection des monuments ou sites remarquables indiqué au plan des servitudes d'urbanisme.

Les plantations d'essences végétales à feuillage persistant sont interdites en composantes uniques d'une haie ou bande arborée aux abords des voies publiques. Les espèces végétales régionales seront privilégiées.

En cas de reconstruction après sinistre, des dispositions différentes pourront être retenues lorsque des nécessités techniques approuvées par l'administration ou l'organisme de tutelle compétents, et justifiées au projet, s'imposent au titre de la sécurité civile et sanitaire et au regard de l'emprise du terrain d'assiette de la construction

En secteur Nr : se reporter aux prescriptions réglementaires annexées au présent document.

N 13 . 2 : Traitement des emprises bordant le domaine routier départemental :

En secteur Nm bordant le domaine routier départemental :

- Une bande paysagère de 10 m de largeur est à prévoir en limite du domaine public, dans laquelle seul le traitement végétal est autorisé tel que précisé ci-après.
- Le parti paysager privilégiera un panachage d'essences à feuillage caduc.
- Le plan masse du permis de construire comportera le programme de plantation pour les bandes paysagères incluses dans l'emprise privative.

En cas de reconstruction après sinistre, des dispositions différentes pourront être retenues lorsque des nécessités techniques approuvées par l'administration compétente et justifiées au projet s'imposent au titre de la sécurité civile et sanitaire et au regard de l'emprise du terrain d'assiette de la construction.

RAPPEL : Selon l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme, le classement en « Espace Boisé Classé » interdit tout changement ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection de ces boisements

Rappel : en application des articles L.123-1 du code de l'urbanisme– les éléments constitutifs du patrimoine paysager à préserver ou valoriser sont soumis à autorisation préalable à tout travaux de toute nature.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

En zone N et tout secteur Nm , Ne et Nej : Non réglementé

En secteur Nr : se reporter aux prescriptions réglementaires annexées au présent document