

Département d'EURE ET LOIR
COMMUNE DE CHAUDON

Révision de Plan d'Occupation des sols
Elaboration de Plan Local d'Urbanisme

4~ Règlement

Prescrit par délibération du Conseil Municipal du : 27.01.2005

Arrêté par délibération du Conseil Municipal du : 03.07.2007

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du : 18.01.2008

Mis à jour par délibération du Conseil Municipal du :

Sommaire

TITRE I	Dispositions générales.....	3
ARTICLE 1 :	CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL D'UN PLU	3
ARTICLE 2 :	PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	3
ARTICLE 3 :	DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	3
ARTICLE 4 :	ADAPTATIONS MINEURES	4
ARTICLE 5 :	PRISE EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET RECONSTRUCTION APRES SINISTRE.....	5
ARTICLE 6 :	PRINCIPE D'APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT ET PLUS PARTICULIEREMENT SUR L'ARTICULATION ENTRE LES ARTICLES 1 ET 2 DES DIFFERENTES ZONES.....	5
ARTICLE 7 :	Liste des occupations et utilisations du sol	5
ARTICLE 8 :	PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES	6
TITRE II	Dispositions applicables aux zones urbaines.....	7
CHAPITRE 1 :	DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA	8
CHAPITRE 2 :	DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB	15
CHAPITRE 3 :	DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC	22
CHAPITRE 4 :	DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX.....	29
TITRE III	Dispositions applicables aux zones à urbaniser	35
CHAPITRE 1 :	DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AU.....	36
CHAPITRE 2 :	DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AU.....	43
TITRE IV	Dispositions applicables aux zones agricoles.....	46
CHAPITRE 1 :	DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A.....	47
TITRE V	Dispositions applicables aux zones naturelles.....	53
CHAPITRE 1 :	DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N.....	54

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et R.123-9 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de CHAUDON.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- I- Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111.1 à R.111.27 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles R.111.2, R.111.4, R.111.15 et R.111.21 du Code de l'urbanisme qui restent applicables.
- II- S'ajoutent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol créées en application de législations particulières et qui sont reportées sur le document graphique "Servitudes d'utilité publique" et récapitulées dans les annexes du PLU.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

- I- Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :
 - la zone UA et le secteur UAi,
 - la zone UB et le secteur UBi,
 - la zone UC,
 - la zone UX et le secteur UXi.
- II- Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :
 - la zone 1AU et le secteur 1AUi,
 - la zone 2AU.

- III- Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :
- la zone A et le secteur Ai.
- IV- Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :
- la zone N et les secteurs Ni, Na, Nai, Nb, Nbi et Nci.

Les limites de ces différentes zones figurent sur les documents graphiques de la pièce n° 3 du dossier. A l'intérieur de ces zones, sont notamment délimités :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. Ces emplacements réservés figurent aux documents graphiques avec leur numéro d'opération,
- les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer en application de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme. Ils sont reportés au plan par une trame spécifique.

Chaque zone comporte, en outre, un corps de règles en 3 sections et 14 articles :

- Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol
 - o Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
 - o Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Section II : Conditions de l'occupation du sol
 - o Article 3 : Accès et voirie
 - o Article 4 : Desserte par les réseaux
 - o Article 5 : Caractéristiques des terrains
 - o Article 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
 - o Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
 - o Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière
 - o Article 9 : Emprise au sol
 - o Article 10 : Hauteur maximale des constructions
 - o Article 11 : Aspect extérieur
 - o Article 12 : Stationnement
 - o Article 13 : Espaces libres et plantations
- Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol
 - o Article 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

"Les règles et servitudes définies par un Plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes". (*extrait de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme*).

**ARTICLE 5 - PRISE EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET
RECONSTRUCTION APRES SINISTRE**

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

Après la destruction d'un bâtiment par sinistre, la reconstruction est admise sur un même terrain d'un bâtiment d'une même destination, d'une surface de plancher développé hors œuvre correspondant à celle du bâtiment détruit dès lors que ce dernier a été régulièrement édifié.

**ARTICLE 6 - PRINCIPE D'APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT ET PLUS
PARTICULIEREMENT SUR L'ARTICULATION ENTRE LES ARTICLES 1 ET 2 DES
DIFFERENTES ZONES**

L'article 1 liste les occupations et utilisations du sol interdites. Par conséquent, les occupations et utilisations du sol non visées à cet article sont implicitement autorisées éventuellement dans le respect des conditions mentionnées à l'article 2.

L'article 2 liste les conditions particulières qui s'appliquent aux occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1. Le non respect des conditions visées dans cet article équivaut à une interdiction.

**ARTICLE 7- LE PRESENT REGLEMENT A ETE ELABORE A PARTIR DE LA LISTE
DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES**

1. Les constructions destinées :
 - A l'habitation (y compris leurs dépendances accolées ou non telles que piscine, appentis, abri de jardin, garage...),
 - A l'hébergement hôtelier,
 - Aux bureaux et services,
 - Au commerce,
 - A l'artisanat,
 - A l'industrie,
 - A la fonction d'entrepôt,
 - A l'exploitation agricole ou forestière.
2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
3. Les catégories de construction abritant une installation classée pour la protection de l'environnement :
 - Soumises à déclaration,
 - Soumises à autorisation.
4. Les campings et stationnement de caravanes :
 - Les caravanes isolées sur une unité foncière non bâtie,
 - Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

5. Les habitations légères de loisirs :
 - Les habitations légères de loisirs,
 - Les parcs résidentiels de loisirs.

6. Les installations et travaux divers suivants :
 - Les parcs d'attraction,
 - Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés),
 - Les garages collectifs de caravanes,
 - Les affouillement et exhaussement de sol,
 - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - Les aires de stationnement ouvertes au public,
 - Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU.

7. Les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.

ARTICLE 8 - PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES
--

L'édification des clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière est soumise à déclaration préalable (*Code de l'urbanisme*).

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

Les défrichements sont soumis à autorisation au titre du Code forestier dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES URBAINES

CHAPITRE I : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

La zone UA correspond au bâti ancien du bourg et des hameaux de Mormoulins et Vaubrun. Les constructions y sont majoritairement implantées en ordre continu, à l'alignement des voies. Elle est délimitée en fonction des caractères d'ordonnancement et d'architecture des constructions implantées lui conférant ainsi une relative homogénéité et cohérence.

Cette zone est réservée aux constructions à usage d'habitation, de commerces, de bureaux, de services et d'artisanat qui en sont le complément.

Le secteur UA_i est disposé sur les espaces soumis à un risque d'inondation.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdit dans l'ensemble de la zone :

1. Les constructions destinées à l'industrie.
2. Les catégories de construction abritant une installation classée pour la protection de l'environnement soumise à autorisation,
3. Les campings et stationnement de caravanes :
4. Les habitations légères de loisirs :
5. Les installations et travaux divers suivants :
 - Les parcs d'attraction,
 - Les dépôts de véhicules (neuf ou usagés).

En secteur inondable, sont interdits :

- Les constructions de toute nature susceptibles de faire obstacle à l'écoulement temporaire ou permanent des eaux,
- Les reconstructions après sinistre causé par inondation,
- Tout remblaiement ou endiguement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou à la mise hors d'eau de l'emprise immédiate des constructions et de leurs aires d'accès,
- Les clôtures de toute nature susceptibles de faire obstacle à l'écoulement temporaire ou permanent des eaux, en particulier, les clôtures pleines implantées perpendiculairement au sens d'écoulement des crues.

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

Sont admis sous conditions :

1. Les constructions destinées :
 - A l'exploitation agricole sous réserve que leur volume s'inscrive dans le site bâti et qu'elles n'apportent aucune gêne anormale au voisinage.
2. Les catégories de construction abritant une installation classée pour la protection de l'environnement :
 - Les extensions mineures d'installations classées existantes à la date d'opposabilité du PLU sous réserve que des dispositions soient prises pour ramener les nuisances et risques à un niveau compatibles avec le voisinage des zones habitées.
3. Les installations et travaux divers suivants :
 - Les affouillements et exhaussements de sol liées ou nécessaires à l'implantation d'infrastructures d'intérêt collectif ou d'équipement public.

En secteur inondable, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 sont admises dans les conditions suivantes :

- Le plancher le plus bas de toute construction devra être rehaussé au minimum de 0.20 mètre par rapport au niveau de la crue centennale ou, à défaut, des plus hautes eaux connues (définies dans le PPRi),
- Les clôtures ne faisant pas obstacle au libre écoulement des eaux qu'il soit temporaire ou permanent.

SECTION II ~ CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCES

Toute occupation ou utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

II - VOIRIE

Les voies privées ou publiques doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

La largeur minimale de ces voies doit être de 8 mètres. Toutefois, pour les voies privées, une adaptation de ces règles peut être envisagée en fonction de l'importance du trafic. La largeur minimale d'un accès destiné notamment à la desserte d'une habitation individuelle peut être ramenée à 3.50 mètres et ne comporter ni virage inférieur à 8 mètres de rayon, ni passage sous porche inférieur à 3.50 mètres de hauteur.

Pour les habitations individuelles, les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 20 logements, ne doivent pas excéder 50 mètres de long et doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (y compris les véhicules de lutte contre l'incendie).

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

La commune étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif, le raccordement aux réseaux de collecte est obligatoire.

En l'absence de réseau public, un assainissement de type individuel conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées. La surveillance et le contrôle du dispositif devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Ces dispositifs devront être conçus de façon à permettre leur mise hors circuit et le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe un réseau séparatif.

Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau d'eau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être conçus de manière à garantir l'écoulement de ces eaux dans ledit réseau.

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

III - RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET TELEDISTRIBUTION

Toute construction ou installation nouvelle utilisant ces réseaux sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution, téléphoniques et de télécommunication ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain lorsque les lignes publiques sont enterrées ou alors disposés de telle sorte qu'on ne puisse les voir depuis le domaine public.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En cas d'assainissement individuel : Pour qu'un terrain soit constructible, sa superficie doit être suffisante pour recevoir le dispositif d'assainissement admis par l'autorité compétente.

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

Les constructions seront édifiées :

- soit à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile existantes, modifiées ou à créer,
- soit en retrait des voies ouvertes à la circulation automobile existantes, modifiées ou à créer. Dans ce cas, le recul ne peut être inférieur à 4 mètres et la continuité de l'alignement devra être assurée par l'édification d'un mur plein de 1.80 mètres de hauteur minimale et de 0.20 mètres d'épaisseur minimale.

Néanmoins cette règle ne s'applique pas :

- en cas de reconstruction d'un bâtiment à l'identique après sinistre,
- aux constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions pourront être édifiées en recul ou en limite :

- d'une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière,
- en cas de recul, celui-ci doit être au moins égal à 3 mètres.

Néanmoins, cette règle ne s'applique pas :

- en cas de reconstruction d'un bâtiment à l'identique après sinistre,
- aux constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

La distance comptée entre deux bâtiments non contigus implantés sur une même unité foncière doit être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions mesurée du sol naturel à l'égout du toit ne doit pas excéder 6 mètres. Il ne pourra pas être réalisé plus d'un étage habitable dans les combles.

Néanmoins, cette hauteur pourra être dépassée dans le cas des constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et des bâtiments à usage agricole.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEURRappel général :

L'article R.111-21 du Code de l'urbanisme continue de s'appliquer en plus des prescriptions édictées dans le présent article. Celui-ci stipule que « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Dessin général des façades :

Sur les terrains plats, les mouvements de terre destinés à créer des remblais près de la construction sont interdits.

D'une manière générale, les constructions principales, leurs annexes et les clôtures doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec le paysage environnant.

Toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.

Les couleurs violentes ainsi que le blanc pur sur les parois extérieures sont prohibées.

Les dépendances implantées en retrait du bâtiment principal (abri de jardin, garage...) peuvent être réalisés en bois.

Dispositions diverses :

Il est recommandé d'implanter les antennes paraboliques de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public et à s'inscrire dans la hauteur du volume bâti. Les paraboles d'aspect translucide sont recommandées.

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures..., pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projet d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique...) sous réserve, toutefois, que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudié.

Dans ce cas, pourront être mis en œuvre des matériaux non traditionnels tels que cuivre, zinc, menuiseries métalliques.

Toitures :

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent comporter des pentes qui ne peuvent être inférieures à 40° sauf en cas d'extension ou de prolongement d'un bâtiment existant ne respectant pas cette règle (sans aggravation du non respect de la règle).

Dans tous les cas, les toitures terrasse couvrant l'intégralité du bâtiment sont interdites.

Les bâtiments annexes accolés au bâtiment principal d'habitation peuvent ne comporter qu'une seule pente.

La couverture des constructions à usage d'habitation doit être réalisée soit en ardoises, soit en tuiles plates ou tuiles mécaniques de teinte vieillie, petit moule ou d'aspect petit moule, soit en matériaux d'aspect similaire.

Pour les constructions à usage agricole, d'autres matériaux sont admis à l'exclusion du fibrociment non teinté et de la tôle ondulée non teintée.

Pour les annexes, les matériaux employés devront être ceux de la construction principale excepté pour les vérandas ou verrières, pour lesquelles, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

Façades :

Dans le secteur UAi, le plancher du rez-de-chaussée des constructions devra être surélevé d'au moins 0.50 mètres par rapport à la côte du terrain naturel.

Les couleurs ocre, brique sont recommandées.

Les ouvertures en façade devront être plus hautes que larges sauf dans le cas de baies vitrées ou vitrines commerciales.

Les fenêtres de toit sont autorisées.

Les lucarnes traditionnelles sont conseillées à toute autre ouverture dans la toiture.

Clôtures :

En façade sur rue, des murs pleins d'une hauteur minimum de 1.80 mètres et d'une épaisseur de 0.20 mètre minimum devront assurer la continuité de l'alignement.

En limite séparative, outre les haies vives d'essences locales, les clôtures à claire-voie sont autorisées.

Les panneaux de béton armé dits décoratifs sont interdits.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m² y compris les accès.

Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

- Constructions à usage d'habitat individuel :

- . 2 emplacements excepté pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat où il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement
- . Dans les ensembles comportant plus de 20 logements ou dans les lotissements de plus de 20 lots, il sera, en outre, réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires au moins égal à 10% du nombre de logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif

- Constructions à usage d'habitations collectives et de type maisons de ville :

- . 1 emplacement par tranche de 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette avec un minimum de 1 emplacement par logement excepté pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat où il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement
- . les aires de stationnement nécessaires aux véhicules deux roues et aux voitures d'enfants doivent également être prévues

- *Constructions à usage de bureaux privés ou publics :*
 - . une surface au moins égale à 60% de la superficie de plancher hors œuvre nette de la construction sera affectée au stationnement
- *Constructions à usage commercial :*
 - . surface de vente inférieure à 100 m² : il n'est pas exigé d'emplacement de stationnement
 - . surface de vente supérieure à 100 m² : 1 emplacement par tranche de 25 m² de surface de plancher hors œuvre nette créée
- *Constructions à usage artisanal ou entrepôts :*
 - . 1 emplacement par emploi
 - . en outre, il sera aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires
- *Établissements d'enseignement*
 - . établissement du 1^o degré, 1 emplacement par classe
 - . ces établissements devront également comporter des aires de stationnement des véhicules à deux roues

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus, sera celle auxquelles ces constructions et installations seront le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à réaliser ou à participer à la réalisation du nombre de places nécessaires sur un terrain situé à moins de 300 mètres du premier.

Remarque : le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 ; à l'unité supérieure dans le cas contraire.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront conservées au maximum.

L'aménagement d'espaces verts et d'emplacements pour les jeux devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

Les aires de stationnement en surface de plus de 4 emplacements doivent être plantées avec des essences locales à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de superficie affectée à cet usage.

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, en particulier les marges de recul, doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² d'espace libre.

SECTION III ~ POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Le COS est fixé à 0.80.

Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions existantes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration du confort ainsi que pour les constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

CHAPITRE II : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

La zone UB correspond aux espaces périphériques du bourg et des hameaux correspondant à des extensions discontinues de type pavillonnaire, pour l'essentiel.

Elle est réservée aux constructions à usage d'habitation, de commerces, de bureaux, de services et d'artisanat.

Le secteur UBi est disposé sur les espaces soumis à un risque d'inondation.

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdit dans l'ensemble de la zone :

1. Les constructions destinées à l'industrie.
2. Les catégories de construction abritant une installation classée pour la protection de l'environnement soumise à autorisation,
3. Les campings et stationnement de caravanes :
4. Les habitations légères de loisirs :
5. Les installations et travaux divers suivants :
 - Les parcs d'attraction,
 - Les dépôts de véhicules (neuf ou usagés).

En secteur inondable, sont interdits :

- Les constructions de toute nature susceptibles de faire obstacle à l'écoulement temporaire ou permanent des eaux,
- Les reconstructions après sinistre causé par inondation,
- Tout remblaiement ou endiguement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou à la mise hors d'eau de l'emprise immédiate des constructions et de leurs aires d'accès,
- Les clôtures de toute nature susceptibles de faire obstacle à l'écoulement temporaire ou permanent des eaux, en particulier, les clôtures pleines implantées perpendiculairement au sens d'écoulement des crues.

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

Sont admis sous conditions :

1. Les constructions destinées :
 - A l'exploitation agricole sous réserve que leur volume s'inscrive dans le site bâti des voies et qu'elles n'apportent aucune gêne anormale au voisinage.

2. Les catégories de construction abritant une installation classée pour la protection de l'environnement :
 - Les extensions mineures d'installations classées existantes à la date d'opposabilité du PLU sous réserve que des dispositions soient prises pour ramener les nuisances et risques à un niveau compatibles avec le voisinage des zones habitées.
3. Les installations et travaux divers suivants :
 - Les affouillements et exhaussements de sol liées ou nécessaires à l'implantation d'infrastructures d'intérêt collectif ou d'équipement public.

En secteur inondable, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 sont admises dans les conditions suivantes :

- Le plancher le plus bas de toute construction devra être rehaussé au minimum de 0.20 mètre par rapport au niveau de la crue centennale ou, à défaut, des plus hautes eaux connues (définies dans le PPR),
- Les clôtures ne faisant pas obstacle au libre écoulement des eaux qu'il soit temporaire ou permanent.

SECTION II ~ CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCES

Toute occupation ou utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

II - VOIRIE

Les voies privées ou publiques doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

La largeur minimale de ces voies doit être de 8 mètres. Toutefois, pour les voies privées, une adaptation de ces règles peut être envisagée en fonction de l'importance du trafic. La largeur minimale d'un accès destiné notamment à la desserte d'une habitation individuelle peut être ramenée à 3.50 mètres et ne comporter ni virage inférieur à 8 mètres de rayon, ni passage sous porche inférieur à 3.50 mètres de hauteur.

Pour les habitations individuelles, les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 20 logements, ne doivent pas excéder 50 mètres de long et doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (y compris les véhicules de lutte contre l'incendie).

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**I - EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - ASSAINISSEMENT**Eaux usées**

La commune étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif, le raccordement aux réseaux de collecte est obligatoire.

En l'absence de réseau public, un assainissement de type individuel conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées. La surveillance et le contrôle du dispositif devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Ces dispositifs devront être conçus de façon à permettre leur mise hors circuit et le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe un réseau séparatif.

Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau d'eau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être conçus de manière à garantir l'écoulement de ces eaux dans ledit réseau.

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

III - RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET TELEDISTRIBUTION

Toute construction ou installation nouvelle utilisant ces réseaux sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution, téléphoniques et de télécommunication ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain lorsque les lignes publiques sont enterrées ou alors disposés de telle sorte qu'on ne puisse les voir depuis le domaine public.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En cas d'assainissement individuel : Pour qu'un terrain soit constructible, sa superficie doit être suffisante pour recevoir le dispositif d'assainissement admis par l'autorité compétente, à savoir 1 000 m² minimum.

**ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****Les constructions seront édifiées :**

- soit à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile existantes, modifiées ou à créer,

- soit en retrait des voies ouvertes à la circulation automobile existantes, modifiées ou à créer. Dans ce cas, le recul ne peut être inférieur à 5 mètres.

Néanmoins cette règle ne s'applique pas :

- en cas de reconstruction d'un bâtiment à l'identique après sinistre,
- aux constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions pourront être édifiées en recul ou en limite :

- d'une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière,
- en cas de recul, celui-ci doit être au moins égal à 3 mètres.

Néanmoins, cette règle ne s'applique pas :

- en cas de reconstruction d'un bâtiment à l'identique après sinistre,
- aux constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

La distance comptée entre deux bâtiments non contigus implantés sur une même unité foncière doit être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20 % de la superficie totale de l'unité foncière. Au-delà de cette emprise, il est toléré la construction d'une annexe de 25 m² maximum.

Néanmoins, cette règle ne s'applique pas :

- en cas de reconstruction d'un bâtiment à l'identique après sinistre,
- aux constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions mesurée du sol naturel à l'égout du toit ne doit pas excéder 6 mètres. Il ne pourra pas être réalisé plus d'un étage habitable dans les combles.

Néanmoins, cette hauteur pourra être dépassée dans le cas des constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEURRappel général :

L'article R.111-21 du Code de l'urbanisme continue de s'appliquer en plus des prescriptions édictées dans le présent article. Celui-ci stipule que « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Dessin général des façades :

Sur les terrains plats, les mouvements de terre destinés à créer des remblais près de la construction sont interdits.

D'une manière générale, les constructions principales, leurs annexes et les clôtures doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec le paysage environnant.

Toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.

Les couleurs violentes ainsi que le blanc pur sur les parois extérieures sont prohibées.

Les dépendances implantées en retrait du bâtiment principal (abri de jardin, garage...) peuvent être réalisés en bois.

Dispositions diverses :

Il est recommandé d'implanter les antennes paraboliques de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public et à s'inscrire dans la hauteur du volume bâti. Les paraboles d'aspect translucide sont recommandées.

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures..., pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projet d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique...) sous réserve, toutefois, que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudié.

Dans ce cas, pourront être mis en œuvre des matériaux non traditionnels tels que cuivre, zinc, menuiseries métalliques.

Toitures et volumes :

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent comporter des pentes qui ne peuvent être inférieures à 40° sauf en cas d'extension ou de prolongement d'un bâtiment existant ne respectant pas cette règle (sans aggravation du non respect de la règle).

Dans tous les cas, les toitures terrasse couvrant l'intégralité du bâtiment sont interdites.

Les bâtiments annexes accolés au bâtiment principal d'habitation peuvent ne comporter qu'une seule pente.

La couverture des constructions à usage d'habitation doit être réalisée soit en ardoises, soit en tuiles plates ou tuiles mécaniques de teinte vieillie, petit moule ou d'aspect petit moule, soit en matériaux d'aspect similaire.

Pour les constructions à usage agricole ou économique, d'autres matériaux sont admis à l'exclusion du fibrociment non teinté et de la tôle ondulée non teintée.

Pour les annexes, les matériaux employés devront être ceux de la construction principale excepté pour les vérandas ou verrières, pour lesquelles, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

Façades :

Dans le secteur UBi, le plancher du rez-de-chaussée des constructions devra être surélevé d'au moins 0.50 mètres par rapport à la côte du terrain naturel.

Les couleurs ocre, brique sont recommandées.

Les lucarnes traditionnelles sont conseillées à toute autre ouverture dans la toiture.

Clôtures :

Les clôtures devront être traitées simplement. Sont autorisées :

- les clôtures à claire voie doublées ou non de haies vives d'essences locales,
- les haies vives d'essences locales doublées ou non d'un grillage,
- les murs pleins de 1.80 mètres de hauteur maximum et de 0.20 mètre d'épaisseur minimum,
- les murs bahuts surmontés de haies vives.

Les panneaux de béton armé dits décoratifs sont interdits.

Les portes charretières et piétonnières seront traitées simplement, leur hauteur ne dépassera pas celle de la clôture.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m² y compris les accès.

Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

- *Constructions à usage d'habitat individuel :*
 - . 2 emplacements excepté pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat où il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement
 - . Dans les ensembles comportant plus de 20 logements ou dans les lotissements de plus de 20 lots, il sera, en outre, réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires au moins égal à 10% du nombre de logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif
- *Constructions à usage d'habitations collectives et de type maisons de ville :*
 - . 1 emplacement par tranche de 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette avec un minimum de 1 emplacement par logement excepté pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat où il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement
 - . les aires de stationnement nécessaires aux véhicules deux roues et aux voitures d'enfants doivent également être prévues
- *Constructions à usage de bureaux privés ou publics :*
 - . une surface au moins égale à 60% de la superficie de plancher hors œuvre nette de la construction sera affectée au stationnement
- *Constructions à usage commercial :*
 - . surface de vente inférieure à 100 m² : il n'est pas exigé d'emplacement de stationnement
 - . surface de vente supérieure à 100 m² : 1 emplacement par tranche de 25 m² de surface de plancher hors œuvre nette créée

- *Constructions à usage artisanal ou entrepôts :*
 - . 1 emplacement par emploi
 - . en outre, il sera aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires
- *Établissements d'enseignement*
 - . établissement du 1^o degré, 1 emplacement par classe
 - . ces établissements devront également comporter des aires de stationnement des véhicules à deux roues

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus, sera celle auxquelles ces constructions et installations seront le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à réaliser ou à participer à la réalisation du nombre de places nécessaires sur un terrain situé à moins de 300 mètres du premier.

Remarque : le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 ; à l'unité supérieure dans le cas contraire.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront conservées au maximum.

L'aménagement d'espaces verts et d'emplacements pour les jeux devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

Les aires de stationnement en surface de plus de 4 emplacements doivent être plantées avec des essences locales à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de superficie affectée à cet usage.

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, en particulier les marges de recul, doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² d'espace libre.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Le COS est fixé à 0.40 en cas d'assainissement collectif,

Le COS est fixé à 0.25 en cas d'assainissement individuel.

Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

CHAPITRE III : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

La zone UC correspond au lotissement du Bois de Mormoulins et de la Croix de Pierre une structure bâtie de très faible densité associée à un boisement important qu'il convient de préserver afin d'assurer la bonne intégration des constructions.

Cette zone est réservée aux constructions à usage d'habitation et a pour vocation la persévérance de la qualité paysagère.

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

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdit dans l'ensemble de la zone :

1. Les constructions destinées :
 - A l'industrie,
 - A l'exploitation agricole,
 - A l'exploitation forestière.
2. Les catégories de construction abritant une installation classée pour la protection de l'environnement soumise à déclaration ou à autorisation,
3. Les campings et stationnement de caravanes :
 - Les caravanes isolées sur une unité foncière non bâtie,
 - Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
4. Les habitations légères de loisirs :
 - Les habitations légères de loisirs,
 - Les parcs résidentiels de loisirs.
5. Les installations et travaux divers suivants :
 - Les parcs d'attraction,Les dépôts de véhicules (neuf ou usagés).

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

Sont admis sous conditions :

1. Les installations et travaux divers suivants :

Les affouillements et exhaussements de sol liées ou nécessaires à l'implantation d'infrastructures d'intérêt collectif ou d'équipement public.

SECTION II ~ CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCES

Toute occupation ou utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

II - VOIRIE

Les voies privées ou publiques doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

La largeur minimale de ces voies doit être de 8 mètres. Toutefois, pour les voies privées, une adaptation de ces règles peut être envisagée en fonction de l'importance du trafic. La largeur minimale d'un accès destiné notamment à la desserte d'une habitation individuelle peut être ramenée à 3.50 mètres et ne comporter ni virage inférieur à 8 mètres de rayon, ni passage sous porche inférieur à 3.50 mètres de hauteur.

Pour les habitations individuelles, les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 20 logements, ne doivent pas excéder 50 mètres de long et doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (y compris les véhicules de lutte contre l'incendie).

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

La commune étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif, le raccordement aux réseaux de collecte est obligatoire.

En l'absence de réseau public, un assainissement de type individuel conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées. La surveillance et le contrôle du dispositif devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Ces dispositifs devront être conçus de façon à permettre leur mise hors circuit et le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe un réseau séparatif.

Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau d'eau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être conçus de manière à garantir l'écoulement de ces eaux dans ledit réseau.

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

III - RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET TELEDISTRIBUTION

Toute construction ou installation nouvelle utilisant ces réseaux sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution, téléphoniques et de télécommunication ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain lorsque les lignes publiques sont enterrées ou alors disposés de telle sorte qu'on ne puisse les voir depuis le domaine public.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En cas d'assainissement individuel :

Pour qu'un terrain soit constructible, sa superficie doit être suffisante pour recevoir le dispositif d'assainissement admis par l'autorité compétente, à savoir 1 000 m² minimum.

Cette règle ne s'applique pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

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

Les constructions seront édifiées en retrait de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile existantes, modifiées ou à créer. Ce recul ne peut être inférieur à 25 mètres.

Néanmoins cette règle ne s'applique pas :

- en cas de reconstruction d'un bâtiment à l'identique après sinistre,
- aux constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions seront édifiées en recul des limites séparatives. Celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ($D \geq H/2$) sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Néanmoins, cette règle ne s'applique pas :

- en cas de reconstruction d'un bâtiment à l'identique après sinistre,
- aux constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

La distance comptée entre deux bâtiments non contigus implantés sur une même unité foncière doit être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 6 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions mesurée du sol naturel à l'égout du toit ne doit pas excéder 6 mètres. Il ne pourra pas être réalisé plus d'un étage habitable dans les combles.

Néanmoins, cette hauteur pourra être dépassée dans le cas des constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR**Rappel général :**

L'article R.111-21 du Code de l'urbanisme continue de s'appliquer en plus des prescriptions édictées dans le présent article. Celui-ci stipule que « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Dessin général des façades :

Sur les terrains plats, les mouvements de terre destinés à créer des remblais près de la construction sont interdits.

D'une manière générale, les constructions principales, leurs annexes et les clôtures doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec le paysage environnant.

Toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.

Les couleurs violentes ainsi que le blanc pur sur les parois extérieures sont prohibées.

Les dépendances implantées en retrait du bâtiment principal (abri de jardin, garage...) peuvent être réalisés en bois.

Dispositions diverses :

Il est recommandé d'implanter les antennes paraboliques de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public et à s'inscrire dans la hauteur du volume bâti. Les paraboles d'aspect translucide sont recommandées.

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures..., pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projet d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique...) sous réserve, toutefois, que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudié.

Dans ce cas, pourront être mis en œuvre des matériaux non traditionnels tels que cuivre, zinc, menuiseries métalliques.

Toitures et volumes :

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent comporter des pentes qui ne peuvent être inférieures à 45°.

Dans tous les cas, les toitures terrasse couvrant l'intégralité du bâtiment sont interdites.

Les bâtiments annexes accolés au bâtiment principal d'habitation peuvent ne comporter qu'une seule pente.

La couverture des constructions à usage d'habitation doit être réalisée soit en ardoises, soit en tuiles plates de teinte vieillie ou brunie, petit moule ou d'aspect petit moule ou d'aspect similaire.

Pour les annexes, les matériaux employés devront être ceux de la construction principale excepté pour les vérandas ou verrières, pour lesquelles, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

Façades :

Les couleurs ocre, brique sont recommandées.

Les lucarnes traditionnelles sont conseillées à toute autre ouverture dans la toiture.

Clôtures :

Les clôtures devront être traitées simplement. Sont autorisées :

- les clôtures à claire voie,
- les haies d'essences locales doublées ou non d'un grillage.

Les panneaux de béton armé dits décoratifs sont interdits.

Les portes charretières et piétonnières seront traitées simplement, leur hauteur ne dépassera pas celle de la clôture.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m² y compris les accès.

Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

- *Constructions à usage d'habitat individuel :*
 - . 2 emplacements dont un au moins sera couvert

- . Dans les ensembles comportant plus de 20 logements ou dans les lotissement de plus de 20 lots, il sera, en outre, réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires au moins égale à 10% du nombre de logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif
- *Constructions à usage d'habitations collectives et de type maisons de ville :*
 - . 1 emplacement par tranche de 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette avec un minimum de 1 emplacement par logement excepté pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat où il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement
 - . les aires de stationnement nécessaires aux véhicules deux roues et aux voitures d'enfants doivent également être prévues
- *Constructions à usage de bureaux privés ou publics :*
 - . une surface au moins égale à 60% de la superficie de plancher hors œuvre nette de la construction sera affectée au stationnement
- *Constructions à usage commercial :*
 - . surface de vente inférieure à 100 m² : il n'est pas exigé d'emplacements de stationnement
 - . surface de vente supérieure à 100 m² : 1 emplacement par tranche de 25 m² de surface de plancher hors œuvre nette créée
- *Constructions à usage artisanal ou entrepôts :*
 - . 1 emplacement par emploi
 - . en outre, il sera aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires
- *Établissements d'enseignement*
 - . établissement du 1^o degré, 1 emplacement par classe
 - . ces établissements devront également comporter des aires de stationnement des véhicules à deux roues

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus, sera celle auxquelles ces constructions et installations seront le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à réaliser ou à participer à la réalisation du nombre de places nécessaires sur un terrain situé à moins de 300 mètres du premier.

Remarque : le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 ; à l'unité supérieure dans le cas contraire.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront conservées au maximum.

L'aménagement d'espaces verts et d'emplacements pour les jeux devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

Les aires de stationnement en surface de plus de 4 emplacements doivent être plantées avec des essences locales à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de superficie affectée à cet usage.

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, en particulier les marges de recul, doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² d'espace libre.

Une trame d'espace boisé classé a été reportée sur les fonds de parcelles sur une profondeur de 20 mètres.

Les Espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

Dans les espaces naturels repérés au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme, l'état du couvert végétal ou du boisement devra être maintenu. Les abattages d'arbre ne pourront être autorisés que sous réserve de leur déplacement ou remplacement par des plantations équivalentes d'essences identiques à l'existant ou d'essences locales. Les défrichements sont limités à 400 m² dans les espaces identifiés au titre de l'article L. 123-17 du Code de l'urbanisme en tant qu'Elément de paysage à conserver.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)
--

Le COS est fixé à 0.15.

Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

CHAPITRE IV : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

Il s'agit de secteurs accueillant des activités économiques implantées en différents points du territoire communal.

La vocation de cette zone sera donc tournée vers les occupations et utilisations du sol relevant du secteur économique dans le respect de l'environnement naturel et humain alentours en permettant l'extension des activités existantes mais aussi l'implantation de nouvelles activités voire d'équipements publics.

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

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

1. Les constructions destinées :
 - A l'exploitation agricole,
 - A l'exploitation forestière.
2. Les catégories de construction abritant une installation classée pour la protection de l'environnement : l'ouverture et l'exploitation de carrière.
3. Les campings et stationnement de caravanes :
 - Les caravanes isolées sur une unité foncière non bâtie,
 - Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
4. Les habitations légères de loisirs :
 - Les habitations légères de loisirs,
 - Les parcs résidentiels de loisirs.
5. Les installations et travaux divers suivants :
 - Les parcs d'attraction.

En secteur inondable, sont interdits :

- Les constructions de toute nature susceptibles de faire obstacle à l'écoulement temporaire ou permanent des eaux,
- Les reconstructions après sinistre causé par inondation,
- Tout remblaiement ou endiguement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou à la mise hors d'eau de l'emprise immédiate des constructions et de leurs aires d'accès,
- Les clôtures de toute nature susceptibles de faire obstacle à l'écoulement temporaire ou permanent des eaux, en particulier, les clôtures pleines implantées perpendiculairement au sens d'écoulement des crues.

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

Sont admis sous conditions :

1. Les constructions destinées :
 - A l'habitation lorsque la présence humaine permanente est nécessaire à l'activité autorisée dans la zone et que la construction est édifiée simultanément ou postérieurement au bâtiment d'activité.
2. Les catégories de construction abritant une installation classée pour la protection de l'environnement :
 - Soumise à déclaration ou autorisation sous réserve que les activités exercées ne créent pas de risques majeurs.
3. Les installations et travaux divers suivants :
 - Les affouillements et exhaussements de sol liées ou nécessaires à l'implantation d'infrastructures d'intérêt collectif ou d'équipement public.

En secteur inondable, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 sont admises dans les conditions suivantes :

- Le plancher le plus bas de toute construction devra être rehaussé au minimum de 0.20 mètre par rapport au niveau de la crue centennale ou, à défaut, des plus hautes eaux connues,
- Les clôtures ne faisant pas obstacle au libre écoulement des eaux qu'il soit temporaire ou permanent.

SECTION II ~ CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCES

Toute occupation ou utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

II - VOIRIE

Les voies privées ou publiques doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (y compris les poids lourds).

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

La commune étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif, le raccordement aux réseaux de collecte est obligatoire.

En l'absence de réseau public, un assainissement de type individuel conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées. La surveillance et le contrôle du dispositif devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Ces dispositifs devront être conçus de façon à permettre leur mise hors circuit et le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe un réseau séparatif.

Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau d'eau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être conçus de manière à garantir l'écoulement de ces eaux dans ledit réseau.

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

III - RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET TELEDISTRIBUTION

Toute construction ou installation nouvelle utilisant ces réseaux sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution, téléphoniques et de télécommunication ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain lorsque les lignes publiques sont enterrées ou alors disposés de telle sorte qu'on ne puisse les voir depuis le domaine public.

ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En cas d'assainissement individuel :

Pour qu'un terrain soit constructible, sa superficie doit être suffisante pour recevoir le dispositif d'assainissement admis par l'autorité compétente, à savoir 1 000 m² minimum.

Cette règle ne s'applique pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

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

Les constructions seront édifiées en retrait de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile existantes, modifiées ou à créer. Ce recul ne peut être inférieur à :

- 8 mètres pour les bâtiments industriels et artisanaux,
- 5 mètres pour les autres bâtiments.

Néanmoins cette règle ne s'applique pas :

- en cas de reconstruction d'un bâtiment à l'identique après sinistre,
- aux constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions seront édifiées en recul des limites séparatives. Celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ($D \geq H/2$) sans pouvoir être inférieur à 6 mètres.

Néanmoins, cette règle ne s'applique pas :

- en cas de reconstruction d'un bâtiment à l'identique après sinistre,
- aux constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR
RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

La distance comptée entre deux bâtiments industriels non contigus implantés sur une même unité foncière devra répondre aux impératifs de sécurité sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Sous réserve qu'il n'en résulte aucun risque ou aucune gêne, les locaux non affectés à l'usage industriel proprement dit doivent être éloignés des bâtiments industriels d'une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions mesurée du sol naturel à l'égout du toit ne doit pas excéder 12 mètres.

Il ne pourra pas être réalisé plus d'un étage habitable dans les combles.

Pour les locaux à usage d'habitation, cette hauteur ne doit pas excéder 6 mètres.

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEURRappel général :

L'article R.111-21 du Code de l'urbanisme continue de s'appliquer en plus des prescriptions édictées dans le présent article. Celui-ci stipule que « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Dessin général des façades :

Sur les terrains plats, les mouvements de terre destinés à créer des remblais près de la construction sont interdits.

D'une manière générale, les constructions principales, leurs annexes et les clôtures doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec le paysage environnant.

Toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.

Les couleurs violentes ainsi que le blanc pur sur les parois extérieures sont prohibées.

Les dépendances implantées en retrait du bâtiment principal (abri de jardin, garage...) peuvent être réalisés en bois.

Dispositions diverses :

Il est recommandé d'implanter les antennes paraboliques de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public et à s'inscrire dans la hauteur du volume bâti. Les paraboles d'aspect translucide sont recommandées.

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures..., pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projet d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique...) sous réserve, toutefois, que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudié.

Dans ce cas, pourront être mis en œuvre des matériaux non traditionnels tels que cuivre, zinc, menuiseries métalliques.

La tôle ondulée non teintée et le fibrociment non teinté sont interdits.

Les clôtures seront constituées de haies vives d'essences locales doublées ou non d'un grillage.

ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m² y compris les accès.

Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

- *Constructions à usage d'habitat individuel* :
 - . 2 emplacements dont un au moins sera couvert
- *Constructions à usage de bureaux privés ou publics* :
 - . une surface au moins égale à 60% de la superficie de plancher hors œuvre nette de la construction sera affectée au stationnement
- *Constructions à usage commercial* :
 - . surface de vente inférieure à 100 m² : il n'est pas exigé d'emplacement de stationnement
 - . surface de vente supérieure à 100 m² : 1 emplacement par tranche de 25 m² de surface de plancher hors œuvre nette créée
- *Constructions à usage artisanal ou entrepôts* :
 - . 1 emplacement par emploi
 - . en outre, il sera aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus, sera celle auxquelles ces constructions et installations seront le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à réaliser ou à participer à la réalisation du nombre de places nécessaires sur un terrain situé à moins de 300 mètres du premier.

Remarque : le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 ; à l'unité supérieure dans le cas contraire.

ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront conservées au maximum.

Les aires de stationnement en surface de plus de 4 emplacements doivent être plantées avec des essences locales à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de superficie affectée à cet usage.

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, en particulier les marges de recul, doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² d'espace libre.

SECTION III ~ POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Pas de prescription.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES A URBANISER

CHAPITRE I : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

Il s'agit de zones d'urbanisation future non équipées, destinées à l'habitat, aux commerces, bureaux et services ainsi qu'aux équipements collectifs.

Cette zone a pour vocation d'accueillir préférentiellement des constructions à usage d'habitation individuelles à plus ou moins long terme.

Un secteur 1AU_i a été défini dans une zone pouvant présenter un risque d'inondation et pour lequel des prescriptions complémentaires ont été édictées en matière d'implantation des constructions notamment.

Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus.

L'urbanisation de ces zones devra se faire conformément aux prescriptions établies dans les Orientations d'aménagement, lorsqu'elles ont été définies.

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

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

1. Les constructions destinées :
 - A l'industrie,
 - A l'exploitation agricole.
2. Les catégories de construction abritant une installation classée pour la protection de l'environnement soumise à déclaration ou autorisation,
3. Les campings et stationnement de caravanes,
4. Les habitations légères de loisirs,
5. Les installations et travaux divers suivants :
 - Les parcs d'attraction,
 - Les dépôts de véhicules (neuf ou usagés).

En secteur inondable, sont interdits :

- Les constructions de toute nature susceptibles de faire obstacle à l'écoulement temporaire ou permanent des eaux,
- Les reconstructions après sinistre causé par inondation,
- Tout remblaiement ou endiguement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou à la mise hors d'eau de l'emprise immédiate des constructions et de leurs aires d'accès,
- Les clôtures de toute nature susceptibles de faire obstacle à l'écoulement temporaire ou permanent des eaux, en particulier, les clôtures pleines implantées perpendiculairement au sens d'écoulement des crues.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

1. Les installations et travaux divers suivants :

- Les affouillements et exhaussements de sol liées ou nécessaires à l'implantation d'infrastructures d'intérêt collectif.

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 sont admises dans les conditions suivantes :

- qu'elles soient incluses dans une opération d'aménagement d'ensemble de la zone ou partie de zone aménagée conformément aux Orientations d'aménagement,
- que l'opération réponde aux conditions suivantes :
 - . les possibilités d'aménagement ultérieur du reste de la zone doivent être préservées,
 - . les charges internes à l'opération et celles nécessités pour le raccordement aux divers réseaux existants doivent être prises en charge par le pétitionnaire,
- que soient réalisés, en cours d'aménagement ou programmés les équipements suivants
 - . le réseau d'adduction d'eau (caractéristiques assurant la protection incendie et une pression suffisante dans les canalisations desservant les constructions),
 - . le réseau d'assainissement,
 - . le réseau d'électricité,
 - . le réseau d'éclairage public,
 - . et la voirie.

En secteur inondable, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 sont admises dans les conditions suivantes :

- Le plancher le plus bas de toute construction devra être rehaussé au minimum de 0.20 mètre par rapport au niveau de la crue centennale ou, à défaut, des plus hautes eaux connues (définies dans le PPRI),
- Les clôtures ne faisant pas obstacle au libre écoulement des eaux qu'il soit temporaire ou permanent.

SECTION II ~ CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCES

Toute occupation ou utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

II - VOIRIE

Les voies privées ou publiques doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

La largeur minimale de ces voies doit être de 8 mètres. Toutefois, pour les voies privées, une adaptation de ces règles peut être envisagée en fonction de l'importance du trafic. La largeur minimale d'un accès destiné notamment à la desserte d'une habitation individuelle peut être ramenée à 3.50 mètres et ne comporter ni virage inférieur à 8 mètres de rayon, ni passage sous porche inférieur à 3.50 mètres de hauteur.

Pour les habitations individuelles, les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 20 logements, ne doivent pas excéder 50 mètres de long et doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (y compris les véhicules de lutte contre l'incendie).

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

La commune étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif, le raccordement aux réseaux de collecte est obligatoire.

En l'absence de réseau public, un assainissement de type individuel conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées. La surveillance et le contrôle du dispositif devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Ces dispositifs devront être conçus de façon à permettre leur mise hors circuit et le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe un réseau séparatif.

Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau d'eau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être conçus de manière à garantir l'écoulement de ces eaux dans ledit réseau.

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

III - RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET TELEDISTRIBUTION

Toute construction ou installation nouvelle utilisant ces réseaux sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution, téléphoniques et de télécommunication ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain lorsque les lignes publiques sont enterrées ou alors disposés de telle sorte qu'on ne puisse les voir depuis le domaine public.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

**ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions seront édifiées en retrait de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile existantes, modifiées ou à créer. Ce recul ne peut être inférieur à 5 mètres.

Néanmoins cette règle ne s'applique pas :

- aux opérations groupées,
- aux constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être édifiées au maximum sur une limite séparative. En cas de recul, celui-ci doit être au moins égal à 3 mètres.

Néanmoins, cette règle ne s'applique pas aux constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR
RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

La distance comptée entre deux bâtiments non contigus implantés sur une même unité foncière doit être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20 % de la superficie totale de l'unité foncière. Au-delà de cette emprise, il est toléré la construction d'une annexe de 25 m² maximum.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions mesurée du sol naturel à l'égout du toit ne doit pas excéder 6 mètres. Il ne pourra pas être réalisé plus d'un étage habitable dans les combles.

Néanmoins, cette hauteur pourra être dépassée dans le cas des constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEURRappel général :

L'article R.111-21 du Code de l'urbanisme continue de s'appliquer en plus des prescriptions édictées dans le présent article. Celui-ci stipule que « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Dessin général des façades :

Sur les terrains plats, les mouvements de terre destinés à créer des remblais près de la construction sont interdits.

D'une manière générale, les constructions principales, leurs annexes et les clôtures doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec le paysage environnant.

Toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.

Les couleurs violentes ainsi que le blanc pur sur les parois extérieures sont prohibées.

Les dépendances implantées en retrait du bâtiment principal (abri de jardin, garage...) peuvent être réalisés en bois.

Dispositions diverses :

Il est recommandé d'implanter les antennes paraboliques de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public et à s'inscrire dans la hauteur du volume bâti. Les paraboles d'aspect translucide sont recommandées.

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures..., pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projet d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique...) sous réserve, toutefois, que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudié.

Dans ce cas, pourront être mis en œuvre des matériaux non traditionnels tels que cuivre, zinc, menuiseries métalliques.

Toitures et volumes :

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent comporter des pentes qui ne peuvent être inférieures à 40°.

Dans tous les cas, les toitures terrasse couvrant l'intégralité du bâtiment sont interdites.

Les bâtiments annexes accolés au bâtiment principal d'habitation peuvent ne comporter qu'une seule pente.

La couverture des constructions à usage d'habitation doit être réalisée soit en ardoises, soit en tuiles plates ou tuiles mécaniques de teinte vieillie, petit moule ou d'aspect petit moule, soit en matériaux d'aspect similaire.

Pour les annexes, les matériaux employés devront être ceux de la construction principale excepté pour les vérandas ou verrières, pour lesquelles, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

Façades :

Les couleurs ocre, brique sont recommandées.

Les lucarnes traditionnelles sont conseillées à toute autre ouverture dans la toiture.

Clôtures :

Les clôtures devront être traitées simplement. Sont autorisées :

- les clôtures à claire voie doublées ou non de haies vives d'essences locales,
- les haies vives d'essences locales doublées ou non d'un grillage,
- les murs bahuts surmontés ou non de clôture à claire-voie.

Les panneaux de béton armé dits décoratifs sont interdits.

Les portes charretières et piétonnières seront traitées simplement, leur hauteur ne dépassera pas celle de la clôture.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m² y compris les accès.

Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

- *Constructions à usage d'habitat individuel :*
 - . 2 emplacements excepté pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat où il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement
 - . Dans les ensembles comportant plus de 20 logements ou dans les lotissements de plus de 20 lots, il sera, en outre, réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires au moins égal à 10% du nombre de logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif
- *Constructions à usage d'habitations collectives et de type maisons de ville :*
 - . 1 emplacement par tranche de 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette avec un minimum de 1 emplacement par logement excepté pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat où il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement
 - . les aires de stationnement nécessaires aux véhicules deux roues et aux voitures d'enfants doivent également être prévues

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus, sera celle auxquelles ces constructions et installations seront le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à réaliser ou à

participer à la réalisation du nombre de places nécessaires sur un terrain situé à moins de 300 mètres du premier.

Remarque : le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 ; à l'unité supérieure dans le cas contraire.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront conservées au maximum.

Les aires de stationnement en surface de plus de 4 emplacements doivent être plantées avec des essences locales à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de superficie affectée à cet usage.

Les espaces libres doivent être plantés à raison de deux arbres de haute tige par 100 m² d'espace libre.

SECTION III ~ POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Le COS est fixé à 0.40.

Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

CHAPITRE III : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

Il s'agit de zones d'urbanisation future non équipées, destinées à l'habitat, aux commerces, bureaux et services ainsi qu'aux équipements collectifs.

Cette zone a pour vocation d'accueillir préférentiellement des constructions à usage d'habitation individuelles à plus long terme.

L'urbanisation de ces secteurs ne sera possible qu'après modification, révision simplifiée ou révision du Plan Local d'Urbanisme précisant l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs (dans leur ensemble ou de manière différenciée par tranches successives).

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

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Sont admis sous conditions :

1. Les installations et travaux divers suivants :
 - Les affouillements et exhaussements de sol liées ou nécessaires à l'implantation d'infrastructures d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Néant.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Néant.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

**ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions seront édifiées en retrait de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile existantes, modifiées ou à créer. Ce recul ne peut être inférieur à 5 mètres.

Néanmoins cette règle ne s'applique pas :

- aux opérations groupées,
- aux constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être édifiées au maximum sur une limite séparative. En cas de recul, celui-ci doit être au moins égal à 3 mètres.

Néanmoins, cette règle ne s'applique pas aux constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR
RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Néant.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Néant.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT

Néant.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Néant.

SECTION III ~ POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Néant.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

Il s'agit de la zone naturelle à protéger en raison du potentiel agronomique des terres agricoles. Elle est réservée aux utilisations et constructions à usage agricole ainsi qu'aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Conformément à l'article R. 123-7 du Code de l'urbanisme toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en zone A à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'activité agricole.

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

Sont admis sous conditions :

1. Les constructions destinées :

- A l'habitation lorsque la localisation est strictement indispensable au bon fonctionnement d'une exploitation agricole existante et sous réserve qu'elle soit implantée à moins de 70 mètres des bâtiments d'exploitation.

2. Les installations et travaux divers suivants :

- les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone,

3. Les projets de diversification d'une exploitation agricole existante liés à l'activité agricole (accueil à la ferme, chambre d'hôte à la ferme, vente à la ferme...).

En secteur inondable, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 sont admises dans les conditions suivantes :

- Le plancher le plus bas de toute construction devra être rehaussé au minimum de 0.20 mètre par rapport au niveau de la crue centennale ou, à défaut, des plus hautes eaux connues,
- Les exhaussements de sol assurant la mise hors d'eau des constructions,
- Les clôtures ne faisant pas obstacle au libre écoulement des eaux qu'il soit temporaire ou permanent.

SECTION II ~ CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCES

Toute occupation ou utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

II - VOIRIE

Les voies privées ou publiques doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (y compris les poids lourds).

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

La commune étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif, le raccordement aux réseaux de collecte est obligatoire.

En l'absence de réseau public ou en cas d'impossibilité technique, un assainissement de type individuel conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées. La surveillance et le contrôle du dispositif devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Ces dispositifs devront être conçus de façon à permettre leur mise hors circuit et le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe un réseau séparatif.

Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau d'eau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être conçus de manière à garantir l'écoulement de ces eaux dans ledit réseau.

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

III - RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET TELEDISTRIBUTION

Toute construction ou installation nouvelle utilisant ces réseaux sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution, téléphoniques et de télécommunication ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain lorsque les lignes publiques sont enterrées ou alors disposés de telle sorte qu'on ne puisse les voir depuis le domaine public.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

Les constructions seront édifiées en retrait de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile existantes, modifiées ou à créer. Ce recul ne peut être inférieur à :

- 75 mètres de l'axe des RD 929 et 26,
- 15 mètres de l'axe des RD 113, 113.3 et 116,
- 12 mètres de l'axe des autres voies.

Néanmoins cette règle ne s'applique pas :

- en cas de reconstruction d'un bâtiment à l'identique après sinistre,
- en cas d'extension mineure de bâtiments existants ne respectant pas la règle (sans aggravation du non respect de la règle),
- aux constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Concernant les RD 929 et 26,

- ce recul est ramené à 25 mètres pour :
 - les bâtiments d'exploitation agricole,
 - l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.
- cette règle ne concerne pas :
 - les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
 - les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
 - les réseaux d'intérêt public.

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

Les constructions seront édifiées en recul des limites séparatives. Celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ($D \geq H/2$) sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Néanmoins, cette règle ne s'applique pas :

- en cas de reconstruction d'un bâtiment à l'identique après sinistre,
- aux constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

La distance comptée entre deux bâtiments non contigus implantés sur une même unité foncière doit être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions mesurée du sol naturel à l'égout du toit ne doit pas excéder 6 mètres. Il ne pourra pas être réalisé plus d'un étage habitable dans les combles.

La hauteur totale des bâtiments agricoles mesurée du sol naturel à l'égout du toit ne doit pas excéder 12 mètres, sauf nécessités techniques.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Rappel général :

L'article R.111-21 du Code de l'urbanisme continue de s'appliquer en plus des prescriptions édictées dans le présent article. Celui-ci stipule que « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Dessin général des façades :

Sur les terrains plats, les mouvements de terre destinés à créer des remblais près de la construction sont interdits.

D'une manière générale, les constructions principales, leurs annexes et les clôtures doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec le paysage environnant.

Toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.

Les couleurs violentes ainsi que le blanc pur sur les parois extérieures sont prohibées.

Les dépendances implantées en retrait du bâtiment principal (abri de jardin, garage...) peuvent être réalisés en bois.

Dispositions diverses :

Il est recommandé d'implanter les antennes paraboliques de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public et à s'inscrire dans la hauteur du volume bâti. Les paraboles d'aspect translucide sont recommandées.

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures..., pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projet d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique...) sous réserve, toutefois, que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudié.

Dans ce cas, pourront être mis en œuvre des matériaux non traditionnels tels que cuivre, zinc, menuiseries métalliques.

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent comporter des pentes qui ne peuvent être inférieures à 40°.

Dans tous les cas, les toitures terrasse couvrant l'intégralité du bâtiment sont interdites.

Les bâtiments annexes accolés au bâtiment principal d'habitation peuvent ne comporter qu'une seule pente.

La couverture des constructions à usage d'habitation doit être réalisée soit en ardoises, soit en tuiles plates de teinte vieillie ou brunie, petit moule ou d'aspect petit moule.

Pour les annexes, les matériaux employés devront être ceux de la construction principale excepté pour les vérandas ou verrières, pour lesquelles, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

Pour les constructions à usage agricole, d'autres matériaux sont admis à l'exclusion du fibrociment non teinté et de la tôle ondulée non teintée.

Lorsqu'elles sont absolument nécessaires, les clôtures seront constituées de haies vives d'essences locales doublées ou non d'un grillage.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m² y compris les accès.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les espaces naturels repérés au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme, l'état du couvert végétal ou du boisement devra être maintenu. Les abattages d'arbre ne pourront être autorisés que sous réserve de leur déplacement ou remplacement par des plantations équivalentes d'essences identiques à l'existant ou d'essences locales.

Les Espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

SECTION III ~ POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Pas de prescription.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES NATURELLES

CHAPITRE I : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

Il s'agit d'une zone non équipée constituant un espace naturel qui doit être préservé de toute forme d'urbanisation en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le composent.

En outre, différents secteurs ont été définis :

- un secteur Ni correspondant aux secteurs soumis à un risque d'inondation,
- un secteur Na accueillant des équipements sportifs et de loisirs,
- un secteur Nai accueillant des équipements sportifs et de loisirs et soumis à un risque d'inondation,
- un secteur Nb est disposé au niveau de zones d'habitat diffus au sein duquel le développement de la construction n'est pas souhaité à l'exception de l'extension, la réfection, l'adaptation ou le changement de destination des constructions existantes,
- un secteur Nbi identique au secteur Nb mais soumis à un risque d'inondation,
- un secteur Nci est créé au lieu d'implantation de tourelles afin d'assurer la préservation du caractère architectural et paysager de ces espaces de qualité voire leur réhabilitation par un projet d'équipement public ou d'intérêt collectif.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Conformément à l'article R. 123-8 du Code de l'urbanisme, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

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

Sont admis sous conditions :

Secteurs Na et Nai : les occupations et utilisations du sol admises doivent répondre aux conditions suivantes :

- Elles doivent être liées à la vocation récréative, sportive ou de loisirs (notamment vestiaires, sanitaires, équipements et aménagements de jeux... voire la création d'un logement de gardiennage),
- Sont notamment autorisés les aires de jeux et de sports, les parcs d'attraction, les équipements collectifs ou à usage d'infrastructure et les aires de stationnement.

Secteurs Nb et Nbi : les occupations et utilisations du sol admises doivent répondre aux conditions suivantes :

1. Les constructions destinées :

- A l'habitation (ou leurs annexes et dépendances) dans les conditions suivantes :
 - . qu'il s'agisse d'une extension limitée, adaptation ou réfection d'une construction existante à la date d'opposabilité du PLU,
 - . qu'il s'agisse d'annexe (garage, abri de jardin...) accolée ou non à une construction existante à la date d'opposabilité du PLU,
 - . qu'il s'agisse d'une reconstruction après sinistre.

2. Les changements de destination des constructions existantes :

- A condition que la nouvelle vocation ne porte pas atteinte à la qualité du paysage et au caractère des éléments naturels qui la compose et qu'elle soit de type :
 - . habitation,
 - . bureaux,
 - . artisanat.

Secteur Nci : les occupations et utilisations du sol admises doivent répondre aux conditions suivantes :

- Elles doivent être liées à la réhabilitation et la mise en valeur des constructions existantes,
- Sont autorisés les aménagements, installations et équipements publics ou d'intérêt collectif à vocation éducative, récréative, sportive ou de loisirs,
- Les aménagements, extensions mineures et constructions nouvelles peuvent être autorisées dans le respect de la qualité du site et du paysage.

Par ailleurs, dans l'ensemble de la zone :

Les occupations et utilisations du sol admises doivent répondre aux conditions suivantes :

- les abris pour animaux,
- les constructions, équipements et installations de loisirs légers à condition que le projet soit porté et mis en œuvre par une collectivité publique dans le cadre d'une opération de mise en valeur des espaces naturels,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements y compris les affouillements et exhaussements de sol qui leur sont liés.

En secteur inondable, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 sont admises dans les conditions suivantes :

- Le plancher le plus bas de toute construction devra être rehaussé au minimum de 0.20 mètre par rapport au niveau de la crue centennale ou, à défaut, des plus hautes eaux connues,
- Les exhaussements de sol assurant la mise hors d'eau des constructions,
- Les clôtures ne faisant pas obstacle au libre écoulement des eaux qu'il soit temporaire ou permanent.

SECTION II ~ CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCES

Toute occupation ou utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

II - VOIRIE

Les voies privées ou publiques doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (y compris les poids lourds).

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

La commune étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif, le raccordement aux réseaux de collecte est obligatoire.

En l'absence de réseau public ou en cas d'impossibilité technique, un assainissement de type individuel conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées. La surveillance et le contrôle du dispositif devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Ces dispositifs devront être conçus de façon à permettre leur mise hors circuit et le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe un réseau séparatif.

Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau d'eau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être conçus de manière à garantir l'écoulement de ces eaux dans ledit réseau.

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

III - RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET TELEDISTRIBUTION

Toute construction ou installation nouvelle utilisant ces réseaux sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution, téléphoniques et de télécommunication ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain lorsque les lignes publiques sont enterrées ou alors disposés de telle sorte qu'on ne puisse les voir depuis le domaine public.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

Les constructions seront édifiées en retrait de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile existantes, modifiées ou à créer.

Ce recul ne peut être inférieur à :

- 75 mètres de l'axe des RD 929 et 26,
- 5 mètres de l'axe des autres voies.

Néanmoins cette règle ne s'applique pas :

- en cas de reconstruction d'un bâtiment à l'identique après sinistre,
- en cas d'extension mineure de bâtiments existants ne respectant pas la règle (sans aggravation du non respect de la règle),
- aux constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Concernant les RD 929 et 26 :

- ce recul est ramené à 5 mètres pour :
 - l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.
- cette règle ne concerne pas :
 - les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
 - les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
 - les réseaux d'intérêt public.

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

Les constructions seront édifiées en recul des limites séparatives. Celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ($D \geq H/2$) sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Néanmoins, cette règle ne s'applique pas :

- en cas de reconstruction d'un bâtiment à l'identique après sinistre,
- aux constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Pas de prescription.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription excepté pour les secteurs Nb et Nbi où l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie totale de l'unité foncière. Au-delà de cette emprise, il est toléré la construction d'une annexe de 20 m² maximum.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation et annexes, mesurée du sol naturel à l'égout du toit, ne doit pas excéder 6 mètres. Il ne pourra pas être réalisé plus d'un étage habitable dans les combles.

La hauteur maximale des autres constructions et extensions de constructions ne devra pas excéder 12 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et notamment les installations de loisirs ou sportives.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Rappel général :

L'article R.111-21 du Code de l'urbanisme continue de s'appliquer en plus des prescriptions édictées dans le présent article. Celui-ci stipule que « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à

l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Dessin général des façades :

Sur les terrains plats, les mouvements de terre destinés à créer des remblais près de la construction sont interdits.

D'une manière générale, les constructions principales, leurs annexes et les clôtures doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec le paysage environnant.

Toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.

Les couleurs violentes ainsi que le blanc pur sur les parois extérieures sont prohibées.

Les dépendances implantées en retrait du bâtiment principal (abri de jardin, garage...) peuvent être réalisés en bois.

Dispositions diverses :

Il est recommandé d'implanter les antennes paraboliques de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public et à s'inscrire dans la hauteur du volume bâti. Les paraboles d'aspect translucide sont recommandées.

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures..., pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projet d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique...) sous réserve, toutefois, que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudié.

Dans ce cas, pourront être mis en œuvre des matériaux non traditionnels tels que cuivre, zinc, menuiseries métalliques.

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent comporter des pentes qui ne peuvent être inférieures à 40°.

Dans tous les cas, les toitures terrasse couvrant l'intégralité du bâtiment sont interdites.

Les bâtiments annexes accolés au bâtiment principal d'habitation peuvent ne comporter qu'une seule pente.

La couverture des constructions à usage d'habitation doit être réalisée soit en ardoises, soit en tuiles plates de teinte vieillie ou brunie, petit moule ou d'aspect petit moule.

Pour les annexes, les matériaux employés devront être ceux de la construction principale excepté pour les vérandas ou verrières, pour lesquelles, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

Pour les constructions et installations d'intérêt collectif ou de service public, d'autres matériaux sont admis à l'exclusion du fibrociment non teinté et de la tôle ondulée non teintée.

Lorsqu'elles sont absolument nécessaires, les clôtures seront constituées de haies vives d'essences locales doublées ou non d'un grillage.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m² y compris les accès.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les espaces naturels repérés au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme, l'état du couvert végétal ou du boisement devra être maintenu. Les abattages d'arbre ne pourront être autorisés que sous réserve de leur déplacement ou remplacement par des plantations équivalentes d'essences identiques à l'existant ou d'essences locales.

Les Espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Pas de prescription.