

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire communal.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal

1) Les dispositions des articles ci-après du Code de l'urbanisme :

L 111-9, L 111-10, L 421-3, L 421-4, L 421-5, L 441-2,

R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15, R111-21, R 442-2.

2) Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe 2.2 du dossier.

3) Les législations visées à l'article R 123-13 et R 123-14 du Code de l'Urbanisme.

4) Les dispositions induites par :

- les articles L 145-1 et suivants et R 145-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (dispositions spécifiques aux zones de montagne),
- les articles L 146-1 et suivants et R 146-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (dispositions spécifiques aux zones littorales),
- les articles L 147-1 et suivants et R 147-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (dispositions spécifiques aux zones de bruit au voisinage des aéroports).

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire visé à l'article 1 en zones urbaines (U), zones à urbaniser (AU), zones agricoles (A), zones naturelles et forestières (N), certaines de ces zones étant elles-mêmes découpées en secteurs.

Il comporte également l'indication des emplacements réservés et des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

ARTICLE 4 -ADAPTATIONS MINEURES

L 123-1-« ... 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... »

Seules les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet desdites adaptations mineures.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

☐ Caractère de la zone UA

Il s'agit d'une zone centrale équipée regroupant habitat, services, activités commerciales ou artisanales. Elle correspond à la ville historique ancienne où le patrimoine de qualité nécessite d'être conservé et protégé. Elle est couverte en partie par une ZPPAUP créée par arrêté préfectoral régional en date du 25 juin 1996.

Le secteur UAa correspond au village d'Avail.

SECTION I

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

Rappels

- ⇒ L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- ⇒ Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- ⇒ Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L 430.1 du Code de l'Urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites et zone de protection du patrimoine architectural et urbain, loi 1948).
- ⇒ Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- ⇒ Dans les secteurs affectés par le bruit définis au plan de zonage, les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95.20 et 95.21 du 09 Janvier 1995 pris pour application de l'article L 111.11.1. du code de la construction et de l'habitation.
- ⇒ Conformément à la loi 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, l'arrêté préfectoral régional 03/006 du 28/8/2003 définit des zones géographiques de saisine et/ou des seuils en fonction desquels toute demande de permis de construire, de démolir, d'installations et travaux divers sera transmise pour instruction à la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service Régional de l'archéologie.

ARTICLE UA 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- ⇒ Les constructions et installations nouvelles à usage agricole.
- ⇒ Les terrains de camping, les terrains de caravanes et les caravanes isolées.
- ⇒ Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- ⇒ Les carrières.
- ⇒ Les constructions nouvelles à usage industriel soumises à autorisation au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement.

ARTICLE UA 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS

- ⇒ Les constructions à usage commercial artisanal ou industriel et leurs annexes attenantes ou non, soumises ou non à la réglementation des installations classées sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances, de pollutions ou de risques incompatibles avec le voisinage.
- ⇒ Les abris des jardins de 12 m_ maximum.
- ⇒ Les affouillements et exhaussements du sol strictement nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées et leurs locaux techniques
- ⇒ La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle.
- ⇒ L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'activités existantes à condition que la gêne apportée au voisinage ne soit pas aggravée.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

- ⇒ Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage suffisant aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil
- ⇒ Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères) et ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La réalisation de tout projet peut être subordonnée :

- A la création d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire
- A la création de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Le nombre des accès sur les voies publiques sera limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation devra être interdit.

- ⇒ Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble et être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 – DESSERTER PAR LES RESEAUX

1) - Eau :

- ⇒ Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
- ⇒ Les particuliers désirant utiliser un puits privé (usage jardin ou agricole), devront réaliser un double réseau totalement distinct de celui de la distribution publique.
- ⇒ Pour les bâtiments artisanaux ou industriels, un appareil de disconnection à zone de pression réduite sera obligatoirement installé en fonction du risque généré par l'activité de façon à ne pas perturber le fonctionnement du réseau public.

2) – Assainissement :

Eaux usées :

- ⇒ Toute construction ou installation nécessitant un assainissement sera obligatoirement raccordée au réseau collectif.
- ⇒ Dans le secteur UAa, à défaut de réseau collectif, un dispositif d'assainissement individuel sera installé, conformément à la réglementation en vigueur ; les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau dès lors que celui-ci aura été réalisé. Une fois la réalisation du raccordement effectuée, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir ou de créer des nuisances ultérieures.
- ⇒ Pour des activités particulières (hôtels, garages, ...) des dispositifs de prétraitement devront être installés (dégraisseurs, débourbeurs, déshuileurs).
- ⇒ La vidange des piscines se fera vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau pluvial (si le réseau est séparatif) mais après neutralisation des excès du désinfectant.
- ⇒ Il est interdit d'évacuer les eaux usées domestiques dans le réseau pluvial et réciproquement.

Eaux pluviales :

- ⇒ Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.
- ⇒ En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Eaux résiduaires industrielles :

- ⇒ Les effluents devront être préalablement traités conformément à la réglementation en vigueur. Leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement eaux usées ou dans le dispositif d'évacuation des eaux pluviales devra être autorisé par le service gestionnaire du réseau.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- ⇒ Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UA 6 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- ⇒ Sur l'ensemble de la zone UA couverte par la ZPPAUP l'implantation des constructions se fera conformément au règlement ZPPAUP et aux indications portées au plan de zonage
- ⇒ Dans le secteur UAa les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul.

Nivellement

- ⇒ Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée), doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.
- ⇒ Le niveau de rez-de-chaussée ne devra pas être supérieur à une altitude de 0,80 m par rapport au terrain naturel.

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

1) - En façade sur rue, sur l'ensemble de la zone UA couverte par la ZPPAUP, le règlement de la ZPPAUP s'applique.

2) – Dans les autres cas et dans le secteur UAa

- ⇒ A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égal à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans jamais être inférieur à 3 m.
- ⇒ Pour les constructions à usage d'habitation et les annexes, dans le cas de mur pignon, la hauteur sera mesurée à l'égout du toit.

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

- ⇒ Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

- ⇒ Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sur tous les secteurs inclus dans la ZPPAUP, le règlement de la ZPPAUP s'applique

Dans le secteur UAa

- ⇒ La hauteur totale des constructions ne pourra pas excéder 12 m.
- ⇒ La hauteur totale des abris de jardins ne pourra excéder 3,50 m.

ARTICLE UA 11– ASPECT EXTERIEUR

- ⇒ 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.
- ⇒ Si du fait d'une étude architecturale particulière, des projets à caractère contemporain affirmé, ne respectent pas intégralement les prescriptions édictées, ils pourront toutefois recevoir un avis favorable après examen par les services responsables de l'Architecture.

Dans les secteurs couverts par la ZPPAUP, le règlement de la ZPPAUP s'applique.

Dans les autres secteurs

Sont interdits :

- ⇒ L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, etc ...
- ⇒ Toute imitation de matériaux tels que faux bois, fausses pierres ... Elle est tolérée par exception en cas de réfection à l'identique ou d'extension d'un existant ou pour compléter des éléments d'architecture incomplets, inachevés ou altérés (chaînes d'angles, encadrement, ...)
- ⇒ Les bardages plastiques ou en fibres-ciment
- ⇒ Les bardages métalliques sauf pour les constructions à usage industriel, artisanal, commercial ou agricole et les équipements collectifs.
- ⇒ Les pentes de toit inférieures à 36° sauf :
 - Pour les bâtiments annexes dont la SHOB est égale à 20 m² maximum ou ceux dont la largeur n'excède pas 4 m. Dans ce cas, les toitures seront à une seule pente de 20° minimum avec faîtage parallèle au long pan. La couverture pourra être réalisée en bac acier ou en fibres-ciment ondulé. De même, les toitures terrasses sont admises.
 - Pour les parties de bâtiments et les extensions traitées en appentis.
 - Pour les constructions à usage artisanal, commercial, industriel ou agricole et les équipements collectifs. La couverture pourra être réalisée en bac acier. De même, les toitures terrasses sont admises, dans ce cas l'emploi du fibres-ciment ondulé peut être autorisé.
 - Pour les abris de jardin dont la superficie n'excède pas 12 m². La couverture pourra être réalisée en bac acier ou en fibres-ciment ondulé.
- ⇒ Les pentes inférieures à 20° pour les toitures à un seul versant.
- ⇒ L'emploi tant en toiture qu'en façade, de bardeau bitumé, de tôle ondulée, de fibres-ciment ondulé, de plaques, tuiles ou ardoises de forme losangée ou en écailles, de tuile brunie ou brune teintée dans la masse, de matériau de synthèse opaque et de matériaux dont l'aspect présente une brillance.
- ⇒ Les toitures-terrasses sauf sur un bâtiment à caractère contemporain nettement affirmé.
- ⇒ Les lucarnes à ouvertures multiples et les lucarnes à jouées non verticales.
- ⇒ Les enduits plastiques et de ciment peint.
- ⇒ Pour les clôtures l'utilisation de plaques béton préfabriquées sauf en limite séparative et sur une hauteur de soubassement n'excédant pas 0,50 m.

Sont prescrits :

- ⇒ Les enduits extérieurs devront être talochés, grésés, grattés ou lissés. Ils ne seront en aucun cas blanc pur, blanc cassé trop clair ou gris béton.
- ⇒ L'enduit recouvrira l'ensemble de la maçonnerie de moellons et laissera apparentes les parties réalisées en pierre de taille (encadrement de baies, chaînes, bandeaux, corniches).
- ⇒ Les façades réalisées en pierre destinées à rester apparentes ne doivent pas être enduites.
- ⇒ L'enduit ne doit pas présenter de surépaisseur par rapport à la pierre de taille.
- ⇒ Les enduits mono-couches (produits nouveaux) sont acceptés pour les bâtiments nouveaux en aggloméré de ciment
- ⇒ La toiture ne devra abriter qu'un seul niveau de combles éclairées.
- ⇒ Les percements reprendront les proportions et la rythmique des façades existantes toujours plus hauts que larges. Pour obtenir un bon éclairage, on pourra accoler 2 baies verticales séparées par un meneau de maçonnerie ou de bois.
- ⇒ Les lucarnes seront à 2 pentes ou à croupe ou du type lucarne à foin.
Leur nombre sera au maximum égal au nombre de travées de fenêtres de bâtiment.
- ⇒ Les clôtures sur rues, facultatives, seront constituées par :

- Un mur de maçonnerie enduit de 1,50 m de hauteur maximum
- Un muret de maçonnerie enduit de 0,80 m maximum surmonté d'un dispositif à claire voie
- D'une haie vive composées d'essences locales adossée ou non à un grillage

ARTICLE UA 12- STATIONNEMENT DES VEHICULES

- ⇒ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des usagers des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- ⇒ Pour les habitations nouvelles, il doit être aménagé une place de parking par logement sur la parcelle.
- ⇒ Dans le cas de restauration de constructions existantes, il doit être aménagé une place de parking pour 2 logements créés.
- ⇒ Pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement sera calculé en prenant en compte les besoins de l'activité, de son personnel et des visiteurs.
- ⇒ Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées en matière de stationnement, il peut en être tenu quitte en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en application de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

***ARTICLE UA 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- ⇒ Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme
- ⇒ Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU, en application de l'article L.123-1 (7°) du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.
- ⇒ Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

SECTION III

POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- ⇒ Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone.

☐ Caractère de zone

Il s'agit d'une zone urbaine équipée, périphérique au centre historique regroupant habitat, services, activités commerciales et artisanales, correspondant à des faubourgs ou anciens villages où patrimoine ancien et opérations de réhabilitation et de rénovation se côtoient ; s'y trouvent aussi des équipements publics ou des activités de grande emprise. Une partie de cette zone est couverte par la ZPPAUP créée par arrêté du Préfet de Région en date du 25 juin 1996.

- ⇒ Le secteur UBa correspond à une partie de Chinault et Saint-Denis où le tissu est moins dense qu'en UB mais en possède les caractéristiques.
- ⇒ Le secteur UBb correspond à un secteur occupé en grande partie par des mégisseries dont la mutation à terme est prévisible. Cette mutation doit être encouragée et maîtrisée en évitant des restructurations au coup par coup.
- ⇒ L'indice i indique que le secteur est affecté par un risque inondation.
- ⇒ Les abords de la RN 151, de la RD 918 et de la voie ferrée sont concernés par les dispositions de la loi n°92-1444 du 31 Décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

Rappels

- ⇒ L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- ⇒ Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- ⇒ Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L 430.1 du Code de l'Urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites et zone de protection du patrimoine architectural et urbain, loi 1948).
- ⇒ Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- ⇒ Dans les secteurs affectés par le bruit définis au plan de zonage, les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95.20 et 95.21 du 09 janvier 1995 pris pour application de l'article L. 111-11-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- ⇒ Conformément à la loi 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, l'arrêté préfectoral régional 03/006 du 28/8/2003 définit des zones géographiques de saisine et/ou des seuils en fonction desquels toute demande de permis de construire, de démolir, d'installations et travaux divers sera transmise pour instruction à la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service Régional de l'archéologie.

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ⇒ Les constructions et installations nouvelles à usage agricole.
- ⇒ Les terrains de camping, les terrains de caravanes et les caravanes isolées.
- ⇒ Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- ⇒ Les carrières
- ⇒ Les constructions nouvelles à usage industriel soumises à autorisation au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement.

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sur l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs UBb, UBi et UBai

- ⇒ Les affouillements et exhaussements du sol strictement nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées
- ⇒ Les constructions à usage commercial artisanal ou industriel soumises ou non à la réglementation des installations classées sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances, de pollutions ou de risques incompatibles avec le voisinage.
- ⇒ L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'activités existantes à condition que la gêne apportée au voisinage ne soit pas aggravée.
- ⇒ Les abris de jardins d'une surface maximum de 12 m²

Dans le secteur UBb, sous réserve de s'inscrire dans des opérations portant sur une superficie de terrain d'au moins 3 000 m²

- ⇒ Les constructions à usage d'habitation, de bureaux, services et leurs annexes attenantes ou non
- ⇒ Les équipements collectifs compatibles avec la vocation de la zone
- ⇒ Les constructions à usage industriel, commercial ou artisanal soumises ou non à la réglementation des installations classées sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances, de pollutions ou de risques incompatibles avec le voisinage.
- ⇒ Les lotissements et groupes d'habitation

Dans les secteurs UBi et UBai

- ⇒ Toute opportunité pour réduire le nombre et la vulnérabilité des constructions déjà exposées devra être saisie, en recherchant des solutions pour assurer l'expansion de la crue et la sécurité des personnes et des biens.
- ⇒ Pour toute réalisation nouvelle ou aménagement, des dispositions de construction devront être prises par le maître d'ouvrage ou le constructeur pour limiter les dégradations par les eaux (exemples : utilisation de matériaux non sensibles à l'eau, dispositifs d'étanchéité ou de vidange appropriés, réseaux techniques au-dessus de la cote de la crue de référence ou / et dispositifs de coupure ...), faciliter l'éventuelle évacuation des habitants, limiter les risques de pollution.
- ⇒ La réalisation des travaux d'infrastructures publiques et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et des réseaux publics ou d'intérêt collectif est admise à condition :
 - que leurs fonctions rendent impossible toute solution d'implantation en dehors des zones inondables, ou à défaut dans un secteur d'aléa inférieur.
 - que le parti retenu, parmi les différentes solutions techniques envisageables, soit le meilleur compromis entre les intérêts hydrauliques, économiques et environnementaux.
 - que toutes les mesures soient prises pour ne pas aggraver les risques et leurs effets.

- ⇒ La reconstruction après sinistre de constructions existantes régulièrement autorisées est admise dans la limite d'emprise au sol du bâtiment préexistant, complétée le cas échéant, conformément aux dispositions de l'article 9 à condition que les travaux contribuent à réduire la vulnérabilité dudit bâtiment
- ⇒ L'extension des constructions existantes régulièrement autorisées (y compris les équipements de secours), attenante ou non, réalisée en une ou plusieurs fois, est admise dans la limite fixée à l'article 9
- ⇒ En cas de reconstruction après démolition volontaire de bâtiments d'activités (industrielles, artisanales, commerciales, agricoles ...) et de services, qu'elle qu'en soit l'emprise au sol, le nouveau bâtiment peut occuper une emprise au sol équivalente s'il permet de réduire la vulnérabilité de l'activité
- ⇒ En cas de surélévation d'une construction existante régulièrement autorisée qui ne comporte pas d'étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues, les travaux doivent conduire à doter la construction d'un tel étage, possédant des ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation.
- ⇒ Le changement de destination d'un bâtiment existant régulièrement autorisé en habitation n'est admis que s'il est possible de créer un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues, doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants .en cas d'inondation.
- ⇒ Les constructions nouvelles doivent être aptes à résister structurellement aux remontées de nappe et à une inondation dont le niveau serait égal aux plus hautes eaux connues.
- ⇒ Les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent comporter un premier niveau de plancher à 0,50 m au-dessus du niveau du terrain naturel et un niveau habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation.
- ⇒ Les ouvrages remblaiements ou endiguements nouveaux justifiés par la protection des lieux déjà fortement urbanisés ou indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructures publique.
- ⇒ Le stockage de produits dangereux ou polluants est admis lorsqu'il est nécessaire aux activités existant dans la zone à la date d'approbation du PLU sans extension de capacité. Ce stockage doit être réalisé :

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

*soit dans des récipients étanches suffisamment lestés ou arrimés au sol par des fixations résistant à la crue.

*soit dans des récipients étanches situés au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.

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

et dans les limites fixées aux articles 9 et 11

- ⇒ Les clôtures
- ⇒ Les constructions à usage d'habitation, de bureau ou de service et leurs annexes attenantes ou non
- ⇒ Les constructions à usage industriel, commercial ou artisanal soumises ou non à déclaration au titre de la réglementation des installations classées sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances, de pollutions ou de risques incompatibles avec le voisinage.
- ⇒ Les lotissements et groupes d'habitations
- ⇒ Les équipements collectifs compatibles avec la vocation de la zone à l'exception de ceux hébergeant des populations vulnérables (établissements scolaires, établissements de santé, maisons de retraite) et de ceux ayant une vocation de sécurité (centre de secours, caserne de gendarmerie).

- ⇒ Les installations et travaux divers suivants régis par l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme :
 - Aires de jeux et de sports
 - Aires de stationnement
 - Garages collectifs de caravanes
 - Affouillements et exhaussements du sol strictement nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées et leurs locaux techniques

- ⇒ Les piscines couvertes ou non et leurs locaux techniques

- ⇒ Les abris des jardins d'une superficie maximum de 12 m²

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

- ⇒ Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage suffisant aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil

- ⇒ Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères) et ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La réalisation de tout projet peut être subordonnée :

- A la création d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire
- A la création de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Le nombre des accès sur les voies publiques sera limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation devra être interdit.

- ⇒ Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble et être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UB 4 – DESSERTER PAR LES RESEAUX

1) - Eau :

- ⇒ Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
- ⇒ Les particuliers désirant utiliser un puits privé (usage jardin ou agricole), devront réaliser un double réseau totalement distinct de celui de la distribution publique.
- ⇒ Pour les bâtiments artisanaux ou industriels, un appareil de disconnection à zone de pression réduite sera obligatoirement installé en fonction du risque généré par l'activité de façon à ne pas perturber le fonctionnement du réseau public.

2) – Assainissement :

Eaux usées :

- ⇒ Toute construction ou installation nécessitant un assainissement sera obligatoirement raccordée au réseau collectif. A défaut de réseau collectif, un dispositif d'assainissement individuel sera installé, conformément à la réglementation en vigueur ; les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau dès lors que celui-ci aura été réalisé. Une fois la réalisation du raccordement effectuée, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir ou de créer des nuisances ultérieures.
- ⇒ Pour des activités particulières (hôtels, garages, ...) des dispositifs de prétraitement devront être installés (dégraisseurs, déboueurs, déshuileurs).
- ⇒ La vidange des piscines se fera vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau pluvial (si le réseau est séparatif) mais après neutralisation des excès du désinfectant.
- ⇒ Il est interdit d'évacuer les eaux usées domestiques dans le réseau pluvial et réciproquement.

Eaux pluviales :

- ⇒ Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- ⇒ En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Eaux résiduaires industrielles :

- ⇒ Les effluents devront être préalablement traités conformément à la réglementation en vigueur. Leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement eaux usées ou dans le dispositif d'évacuation des eaux pluviales devra être autorisé par le service gestionnaire du réseau.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

- ⇒ Sur l'ensemble des secteurs couverts par la ZPPAUP, les constructions s'implanteront selon les règles prescrites par le règlement de la ZPPAUP
- ⇒ Le long des autres voies, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en recul. Dans le cas de parcelles débouchant sur 2 rues, la construction principale sera implantée sur la voie la plus importante soit par sa dimension, soit par son caractère urbain.

- ⇒ Les constructions devront être implantées à 10 m de l’alignement du sentier du Moulin à Brechet au Colombier et du bord de la rivière entre la rue du Moulin Brechet et l’impasse des Planches.

Nivellement

- ⇒ Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l’alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée), doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.
- ⇒ Le niveau de rez-de-chaussée ne devra pas être supérieur à une altitude de 0,80 m par rapport au terrain naturel.

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

- ⇒ Sur l’ensemble des secteurs couverts par la ZPPAUP, les constructions s’implanteront selon les règles prescrites par le règlement de la ZPPAUP
- ⇒ Dans les autres secteurs :
 - En façade sur la rue, les constructions doivent s’implanter sur au moins une limite séparative et sur une profondeur minimum de 5 m.
 - Pour les parties de bâtiments qui ne sont pas implantées sur limites séparatives, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces 2 points sans jamais être inférieure à 3 m.
 - Pour les constructions à usage d’habitation et les annexes attenantes ou non dans le cas de mur-pignons, la hauteur sera mesurée à l’égout du toit.
 - Dans les secteurs affectés par un risque inondation, les constructions devront être implantées de telle sorte que leur impact soit le plus faible possible sur l’écoulement des eaux.

ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

- ⇒ Il n’est pas fixé de règle particulière

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

- ⇒ Il n’est pas fixé de règle particulière sur les secteurs classés en UB et UBb
- ⇒ Dans les secteurs affectés par un risque d’inondation (UBi et UBai), l’emprise au sol des constructions par rapport à la surface de l’unité foncière, doit être la plus réduite possible et au plus égale :

	Aléa faible	Aléa moyen	Aléa fort
Pour les constructions à usage d’habitation	30 %	20 %	10 %
Pour les constructions à usage d’activités	40 %	30 %	20 %
Pour les serres	80 %	60 %	30 %

- ⇒ Toutefois, une emprise supérieure peut être admise pour l’extension des constructions existantes à condition qu’elle se réalise en une seule fois et dans le respect des plafonds suivants :
 - 25 m² d’emprise au sol pour les constructions à usage d’habitation et leurs annexes attenantes ou non
 - 30 % d’augmentation de leur emprise au sol pour les bâtiments à usage d’activités économiques et de services.

- ⇒ Pour les constructions ou opérations d'urbanisme établies sur plusieurs secteurs d'aléa, un coefficient d'emprise moyen sera calculé proportionnellement à la superficie de chaque secteur d'aléa. Dans ce cas, l'organisation d'ensemble devra contribuer à diminuer le risque.
- ⇒ L'emprise au sol à prendre en compte pour l'application de cette règle est celle existante à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- ⇒ Sur l'ensemble des secteurs couverts par la ZPPAUP, on appliquera le règlement de la ZPPAUP
- ⇒ Sur les autres secteurs

Hauteur relative

- La hauteur des constructions doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ; distance augmentée de 3 m (soit $H < L + 3$ m).
- Une tolérance de 1 m est admise de manière à permettre d'édifier un nombre entier d'étages droits.
- Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la partie édifiée sur la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que la partie édifiée sur la voie la plus large, sur une longueur n'excédant pas 15 m mesurés à partir de l'intersection des alignements ou des marges de recul.

Hauteur absolue

- La hauteur totale des constructions par rapport au terrain naturel ne pourra pas excéder 18 m.
- Dans le sous-secteur UBa la hauteur totale ne pourra excéder 10 m.
- La hauteur totale des abris de jardin ne pourra excéder 3,50 m.

ARTICLE UB 11– ASPECT EXTERIEUR

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.

Si du fait d'une étude architecturale particulière, des projets à caractère contemporain affirmé, ne respectent pas intégralement les prescriptions édictées, ils pourront toutefois recevoir un avis favorable après examen par les services responsables de l'Architecture.

- ⇒ Dans l'ensemble des secteurs couverts par la ZPPAUP, on appliquera les règles de la ZPPAUP
- ⇒ Dans les autres secteurs

Sont interdits :

- ⇒ L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, etc ...
- ⇒ Toute imitation de matériaux tels que faux bois, fausses pierres ... Elle est tolérée par exception en cas de réfection à l'identique ou d'extension d'un existant ou pour compléter des éléments d'architecture incomplets, inachevés ou altérés (chaînes d'angles, encadrement, ...)
- ⇒ Les bardages plastiques ou en fibres-ciment

- ⇒ Les bardages métalliques sauf pour les constructions à usage industriel, artisanal, commercial ou agricole et les équipements collectifs.
- ⇒ Les pentes de toit inférieures à 36° sauf :
 - Pour les bâtiments annexes dont la SHOB est égale à 20 m² maximum ou ceux dont la largeur n'excède pas 4 m. Dans ce cas, les toitures seront à une seule pente de 20° minimum avec faitage parallèle au long pan. La couverture pourra être réalisée en bac acier ou en fibres-ciment ondulé. De même, les toitures terrasses sont admises.
 - Pour les parties de bâtiments et les extensions traitées en appentis.
 - Pour les constructions à usage artisanal, commercial, industriel ou agricole et les équipements collectifs. La couverture pourra être réalisée en bac acier. De même, les toitures terrasses sont admises, dans ce cas l'emploi du fibres-ciment ondulé peut être autorisé.
 - Pour les abris de jardin dont la superficie n'excède pas 12 m². La couverture pourra être réalisée en bac acier ou en fibres-ciment ondulé.
- ⇒ Les pentes inférieures à 20° pour les toitures à un seul versant.
- ⇒ L'emploi tant en toiture qu'en façade, de bardeau bitumé, de tôle ondulée, de fibres-ciment ondulé, de plaques, tuiles ou ardoises de forme losangée ou en écailles, de tuile brunie ou brune teintée dans la masse, de matériau de synthèse opaque et de matériaux dont l'aspect présente une brillance.
- ⇒ Les toitures-terrasses sauf sur un bâtiment à caractère contemporain nettement affirmé.
- ⇒ Les lucarnes à ouvertures multiples et les lucarnes à jouées non verticales.
- ⇒ Les enduits plastiques et de ciment peint.
- ⇒ Pour les clôtures l'utilisation de plaques béton préfabriquées sauf en limite séparative et sur une hauteur de soubassement n'excédant pas 0,50 m.

Sont prescrits :

- ⇒ Les enduits extérieurs devront être talochés, grésés, grattés ou lissés. Ils ne seront en aucun cas blanc pur, blanc cassé trop clair ou gris béton.
- ⇒ L'enduit recouvrira l'ensemble de la maçonnerie de moellons et laissera apparentes les parties réalisées en pierre de taille (encadrement de baies, chaînes, bandeaux, corniches).
- ⇒ Les façades réalisées en pierre destinées à rester apparentes ne doivent pas être enduites.
- ⇒ L'enduit ne doit pas présenter de surépaisseur par rapport à la pierre de taille.
- ⇒ Les enduits mono-couches (produits nouveaux) sont acceptés pour les bâtiments nouveaux en aggloméré de ciment
- ⇒ La toiture ne devra abriter qu'un seul niveau de combles éclairées.
- ⇒ Les percements reprendront les proportions et la rythmique des façades existantes toujours plus hauts que larges. Pour obtenir un bon éclairage, on pourra accoler 2 baies verticales séparées par un meneau de maçonnerie ou de bois.
- ⇒ Les lucarnes seront à 2 pentes ou à croupe ou du type lucarne à foin.
Leur nombre sera au maximum égal au nombre de travées de fenêtres de bâtiment.
- ⇒ Les clôtures sur rues, facultatives, seront constituées par :
 - Un mur de maçonnerie enduit de 1,50 m de hauteur maximum
 - Un muret de maçonnerie enduit de 0,80 m maximum surmonté d'un dispositif à claire voie
 - D'une haie vive composées d'essences locales adossée ou non à un grillage
- ⇒ Dans les secteurs affectés par un risque d'inondation, les clôtures ne peuvent comporter de mur plein d'une hauteur supérieure à 0,60 m, sauf pour la reconstruction à l'identique de clôtures anciennes ou pour assurer une continuité avec les clôtures existantes.

ARTICLE UB 12– STATIONNEMENT DES VEHICULES

- ⇒ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des usagers des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- ⇒ Pour les habitations nouvelles, il doit être aménagé une place de parking par logement sur la parcelle.
- ⇒ Dans le cas de restauration de constructions existantes, il doit être aménagé une place de parking pour 2 logements créés.
- ⇒ Pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement sera calculé en prenant en compte les besoins de l'activité, de son personnel et des visiteurs.
- ⇒ Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées en matière de stationnement, il peut en être tenu quitte en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en application de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB 13– ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- ⇒ Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme
- ⇒ Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU, en application de l'article L.123-1 (7°) du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.
- ⇒ Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

SECTION III

POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 14– POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- ⇒ Il n'est pas fixé de COS.

☐ Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine périphérique, d'habitat, de services, de commerces et d'activités de caractère diffus.

- ⇒ Le secteur UCa correspond à l'ensemble du Formapôle.
- ⇒ Le secteur UCb correspond à l'espace réservé aux implantations d'équipements scolaires et universitaires dans le cadre du projet urbain élaboré sur le site des « Coinchettes » et du « Domaine de la Pomme ».
- ⇒ Le secteur UCc correspond aux anciennes cités qui possèdent des caractéristiques morphologiques et architecturales spécifiques qu'il est souhaitable de préserver.
- ⇒ L'indice i indique que le secteur est affecté par un risque d'inondation.
- ⇒ Les abords de la RN 151, de la RD 918 et de la voie ferrée sont concernés par les dispositions de la loi 92-1444 du 31/12/1992 relative à la lutte contre le bruit.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

Rappels

- ⇒ L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- ⇒ Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- ⇒ Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L 430.1 du Code de l'Urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites et zone de protection du patrimoine architectural et urbain, loi 1948).
- ⇒ Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- ⇒ Dans les secteurs affectés par le bruit définis au plan de zonage, les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95.20 et 95.21 du 09 janvier 1995 pris pour application de l'article L. 111-11-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- ⇒ Conformément à la loi 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, l'arrêté préfectoral régional 03/006 du 28/8/2003 définit des zones géographiques de saisine et/ou des seuils en fonction desquels toute demande de permis de construire, de démolir, d'installations et travaux divers sera transmise pour instruction à la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service Régional de l'archéologie.

ARTICLE UC 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITES

- ⇒ Les constructions et installations nouvelles à usage agricole.
- ⇒ Les terrains de camping, les terrains de caravanes et les caravanes isolées.
- ⇒ Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- ⇒ Les carrières.
- ⇒ Les constructions nouvelles à usage industriel soumises à autorisation au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement.

ARTICLE UC 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS

Sur l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs affectés par un risque inondation :

- ⇒ Les affouillements et exhaussements du sol strictement nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées et leurs locaux techniques
- ⇒ Les constructions à usage industriel, commercial ou artisanal soumises ou non à la réglementation des installations classées sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances, de pollutions ou de risques incompatibles avec le voisinage.
- ⇒ Les abris de jardin d'une superficie maximum de 12 m².

Dans les secteurs affectés par un risque d'inondation repérés par l'indice i, sont autorisés aux conditions suivantes

- Toute opportunité pour réduire le nombre et la vulnérabilité des constructions déjà exposées devra être saisie, en recherchant des solutions pour assurer l'expansion de la crue et la sécurité des personnes et des biens.
- Pour toute réalisation nouvelle ou aménagement, des dispositions de construction devront être prises par le maître d'ouvrage ou le constructeur pour limiter les dégradations par les eaux (exemples : utilisation de matériaux non sensibles à l'eau, dispositifs d'étanchéité ou de vidange appropriés, réseaux techniques au-dessus de la cote de la crue de référence ou / et dispositifs de coupure ...), faciliter l'éventuelle évacuation des habitants, limiter les risques de pollution.
- La réalisation des travaux d'infrastructures et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et des réseaux publics ou d'intérêt collectif est admise à condition :
 - que leurs fonctions rendent impossible toute solution d'implantation en dehors des zones inondables, ou à défaut dans un secteur d'aléa inférieur.
 - que le parti retenu, parmi les différentes solutions techniques envisageables, soit le meilleur compromis entre les intérêts hydrauliques, économiques et environnementaux.
 - que toutes les mesures soient prises pour ne pas aggraver les risques et leurs effets.
- La reconstruction après sinistre de constructions existantes régulièrement autorisées est admise dans la limite d'emprise au sol du bâtiment préexistant, complétée le cas échéant, conformément aux dispositions de l'article 9 à condition que les travaux contribuent à réduire la vulnérabilité dudit bâtiment
- L'extension des constructions existantes régulièrement autorisées (y compris les équipements de secours), attenante ou non, réalisée en une ou plusieurs fois, est admise dans la limite fixée à l'article 9
- En cas de reconstruction après démolition volontaire de bâtiments d'activités (industrielles, artisanales, commerciales, agricoles ...) et de services, qu'elle qu'en soit l'emprise au sol, le nouveau bâtiment peut occuper une emprise au sol équivalente s'il permet de réduire la vulnérabilité de l'activité
- En cas de surélévation d'une construction existante régulièrement autorisée qui ne comporte pas d'étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues, les travaux doivent

conduire à doter la construction d'un tel étage, possédant des ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation.

- Le changement de destination d'un bâtiment existant régulièrement autorisé en habitation n'est admis que s'il est possible de créer un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues, doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants .en cas d'inondation.
- Les constructions nouvelles doivent être aptes à résister structurellement aux remontées de nappe et à une inondation dont le niveau serait égal aux plus hautes eaux connues.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent comporter un premier niveau de plancher à 0,50 m au-dessus du niveau du terrain naturel et un niveau habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation.
- Les ouvrages remblaiements ou endiguements nouveaux justifiés par la protection des lieux déjà fortement urbanisés ou indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructures publique.
- Le stockage de produits dangereux ou polluants est admis lorsqu'il est nécessaire aux activités existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU sans extension de capacité. Ce stockage doit être réalisé :

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

*soit dans des récipients étanches suffisamment lestés ou arrimés au sol par des fixations résistant à la crue.

*soit dans des récipients étanches situés au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.

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

et dans les limites fixées aux articles 9 et 11 :

- ⇒ Les clôtures
- ⇒ Les constructions à usage d'habitation, de bureau ou de service et leurs annexes attenantes ou non
- ⇒ Les constructions à usage industriel, commercial ou artisanal soumises ou non à la réglementation des installations classées sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances, de pollutions ou de risques incompatibles avec le voisinage.
- ⇒ Les lotissements et groupes d'habitations
- ⇒ Les équipements collectifs compatibles avec la vocation de la zone à l'exception de ceux hébergeant des populations vulnérables (établissements scolaires, établissements de santé, maisons de retraite) et de ceux ayant une vocation de sécurité (centre de secours, caserne de gendarmerie).
- ⇒ Les installations et travaux divers suivants régis par l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme :
 - Aires de jeux et de sports
 - Aires de stationnement
 - Garages collectifs de caravanes
 - Affouillements et exhaussements du sol strictement nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées et leurs locaux techniques
- ⇒ Les abris des jardins d'une superficie maximum de 12 m²

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIE

- ⇒ Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage suffisant aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil
- ⇒ Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères) et ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La réalisation de tout projet peut être subordonnée :

- A la création d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire
- A la création de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Le nombre des accès sur les voies publiques sera limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation devra être interdit.

- ⇒ Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble et être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

- ⇒ La desserte du secteur UCb se fera par une voie interne raccordée aux voies publiques existantes. L'accès direct des terrains à la RN 151 est interdit.

ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) - Eau :

- ⇒ Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
- ⇒ Les particuliers désirant utiliser un puits privé (usage jardin ou agricole), devront réaliser un double réseau totalement distinct de celui de la distribution publique.
- ⇒ Pour les bâtiments artisanaux ou industriels, un appareil de disconnection à zone de pression réduite sera obligatoirement installé en fonction du risque généré par l'activité de façon à ne pas perturber le fonctionnement du réseau public.

2) – Assainissement :

Eaux usées :

- ⇒ Toute construction ou installation nécessitant un assainissement sera obligatoirement raccordée au réseau collectif. A défaut de réseau collectif, un dispositif d'assainissement individuel sera installé, conformément à la réglementation en vigueur. Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau dès lors que celui-ci aura été réalisé. Une fois la réalisation du raccordement effectuée, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir ou de créer des nuisances ultérieures.

- ⇒ Pour des activités particulières (hôtels, garages, ...) des dispositifs de prétraitement devront être installés (dégraisseurs, débourbeurs, déshuileurs).
- ⇒ La vidange des piscines se fera vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau pluvial (si le réseau est séparatif) mais après neutralisation des excès du désinfectant.
- ⇒ Il est interdit d'évacuer les eaux usées domestiques dans le réseau pluvial et réciproquement.

Eaux pluviales :

- ⇒ Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- ⇒ En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Eaux résiduaires industrielles :

- ⇒ Les effluents devront être préalablement traités conformément à la réglementation en vigueur. Leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement eaux usées ou dans le dispositif d'évacuation des eaux pluviales devra être autorisé par le service gestionnaire du réseau.

3) – PTT, EDF et GDF :

- ⇒ Dans le secteur UCb, les branchements particuliers aux réseaux PTT, EDF et GDF seront de type souterrains.

ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas prévu de règle particulière.

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

- ⇒ Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul.
- ⇒ En bordure de la RN 151, des RD 918, 8 et 9 les constructions doivent être implantées à 5 m minimum de l'alignement, sauf en zone UCb où, le long de la rocade (RN 151), le recul doit être porté à 10 m minimum de l'alignement.
- ⇒ Cette marge de recul peut être réduite :
 - Dans le cas de travaux de restauration et extension du bâti existant
 - Dans le cas de bâtiments techniques nécessaires à l'exploitation des réseaux publics ou d'intérêt collectif .
 - Lorsque le respect de la règle conduit à des solutions architecturales incompatibles avec le caractère des lieux (suppression de végétation intéressante, terrassements importants...)
- ⇒ Dans les secteurs inondables, les constructions devront être implantées de telle sorte que leur impact soit le plus faible possible sur l'écoulement des eaux.
- ⇒ Dans le secteur UCc l'implantation à l'alignement des façades des constructions sera conservé. Les extensions éventuelles se feront à l'arrière de la construction.

Nivellement

- ⇒ Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée), doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.
- ⇒ Le niveau de rez-de-chaussée ne devra pas être supérieur à une altitude de 0,80 m par rapport au terrain naturel.

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

- ⇒ La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 3 m ou 2,50 m dans le secteur UCc
- ⇒ Pour les constructions à usage d'habitation et les annexes dans le cas de mur-pignon, la hauteur sera mesurée à l'égout du toit.
- ⇒ Toutefois, la construction de bâtiments jouxtant la limite parcellaire est autorisée :
 - A l'intérieur d'une bande de 20 m de profondeur à partir de l'alignement ou de la limite de construction qui s'y substitue
 - Sur l'ensemble de la parcelle pour les bâtiments annexes de 20 m² de SHOB maximum et de 4,00 m de hauteur maximum
- ⇒ Dans les secteurs affectés par un risque inondation, les constructions devront être implantées de telle sorte que leur impact soit le plus faible possible sur l'écoulement des eaux.

Dans le secteur UCa et UCb

- ⇒ Les constructions peuvent être édifiées sur limites séparatives. Si elles ne le sont pas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans jamais être inférieure à 3 m .

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

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL

- ⇒ Il n'est pas fixé de règle particulière sauf dans le secteur UCi
- ⇒ Dans les secteurs affectés par un risque d'inondation, l'emprise au sol des constructions par rapport à la surface de l'unité foncière, doit être la plus réduite possible et au plus égale :

	Aléa faible	Aléa moyen	Aléa fort
Pour les constructions à usage d'habitation	30 %	20 %	10 %
Pour les constructions à usage d'activités	40 %	30 %	20 %
Pour les serres	80 %	60 %	30 %

- ⇒ Toutefois, une emprise supérieure peut être admise pour l'extension des constructions existantes à condition qu'elle se réalise en une seule fois et dans le respect des plafonds suivants :
 - 25 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes attenantes ou non

- 30 % d'augmentation de leur emprise au sol pour les bâtiments à usage d'activités économiques et de services.
- ⇒ Pour les constructions ou opérations d'urbanisme établies sur plusieurs secteurs d'aléa, un coefficient d'emprise moyen sera calculé proportionnellement à la superficie de chaque secteur d'aléa. Dans ce cas, l'organisation d'ensemble devra contribuer à diminuer le risque.
- ⇒ L'emprise au sol à prendre en compte pour l'application de cette règle est celle existant à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur relative

- La hauteur des constructions doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = L$).
- Une tolérance de 1 m est admise de manière à permettre d'édifier un nombre entier d'étages droits.
- Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la partie édifiée sur la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que la partie édifiée sur la voie la plus large, sur une longueur n'excédant pas 15 m mesurés à partir de l'intersection des alignements ou des marges de recul.

Hauteur absolue

- ⇒ La hauteur totale des constructions par rapport au terrain naturel, ne pourra pas excéder 15 m.
- ⇒ Dans le secteur UCc les aménagements et extensions éventuelles ne devront pas donner lieu à une surélévation du bâtiment principal.
- ⇒ La hauteur totale des abris de jardin ne pourra excéder 3.50 m.

ARTICLE UC 11– ASPECT EXTERIEUR

- ⇒ 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.
- ⇒ Si du fait d'une étude architecturale particulière, des projets à caractère contemporain affirmé, ne respectent pas intégralement les prescriptions édictées, ils pourront toutefois recevoir un avis favorable après examen par les services responsables de l'Architecture.

Sont interdits :

- ⇒ L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, etc ...
- ⇒ Toute imitation de matériaux tels que faux bois, fausses pierres ... Elle est tolérée par exception en cas de réfection à l'identique ou d'extension d'un existant ou pour compléter des éléments d'architecture incomplets, inachevés ou altérés (chaînes d'angles, encadrement, ...)
- ⇒ Les bardages plastiques ou en fibres-ciment
- ⇒ Les bardages métalliques sauf pour les constructions à usage industriel, artisanal, commercial ou agricole et les équipements collectifs.
- ⇒ Les pentes de toit inférieures à 36° sauf :
 - Pour les bâtiments annexes dont la SHOB est égale à 20 m² maximum ou ceux dont la largeur n'excède pas 4 m. Dans ce cas, les toitures seront à une seule pente de 20° minimum avec faîtage parallèle au long pan. La couverture pourra être réalisée en bac acier ou en fibres-ciment ondulé. De même, les toitures terrasses sont admises.

- Pour les parties des bâtiments et les extensions traitées en appentis
 - Pour les constructions à usage artisanal, commercial, industriel ou agricole et les équipements collectifs. La couverture pourra être réalisée en bac acier. De même, les toitures terrasses sont admises, dans ce cas l'emploi du fibres-ciment ondulé peut être autorisé.
 - Pour les abris de jardin dont la superficie n'excède pas 12 m². La couverture pourra être réalisée en bac acier ou en fibres-ciment ondulé.
- ⇒ Les pentes inférieures à 20° pour les toitures à un seul versant.
 - ⇒ L'emploi tant en toiture qu'en façade, de bardeau bitumé, de tôle ondulée, de fibres-ciment ondulé, de plaques, tuiles ou ardoises de forme losangée ou en écailles, de tuile brunie ou brune teintée dans la masse, de matériau de synthèse opaque et de matériaux dont l'aspect présente une brillance
 - ⇒ Les toitures-terrasses sauf sur un bâtiment à caractère contemporain nettement affirmé.
 - ⇒ Les lucarnes à ouvertures multiples et les lucarnes à jouées non verticales.
 - ⇒ Les enduits plastiques et de ciment peint.
 - ⇒ Pour les clôtures l'utilisation de plaques béton préfabriquées sauf en limite séparative et sur une hauteur de soubassement n'excédant pas 0,50 m, sauf dans le secteur UCb où c'est interdit même sur une hauteur n'excédant pas 0,50 m

Sont prescrits :

- ⇒ Les enduits extérieurs devront être talochés, grésés, grattés ou lissés. Ils ne seront en aucun cas blanc pur, blanc cassé trop clair ou gris béton.
- ⇒ L'enduit recouvrira l'ensemble de la maçonnerie de moellons et laissera apparentes les parties réalisées en pierre de taille (encadrement de baies, chaînes, bandeaux, corniches).
- ⇒ Les façades réalisées en pierre destinées à rester apparentes ne doivent pas être enduites.
- ⇒ L'enduit ne doit pas présenter de surépaisseur par rapport à la pierre de taille.
- ⇒ Les enduits mono-couches (produits nouveaux) sont acceptés pour les bâtiments nouveaux en aggloméré de ciment
- ⇒ La toiture ne devra abriter qu'un seul niveau de combles éclairées.
- ⇒ Les percements reprendront les proportions et la rythmique des façades existantes toujours plus hauts que larges. Pour obtenir un bon éclairage, on pourra accoler 2 baies verticales séparées par un meneau de maçonnerie ou de bois.
- ⇒ Les lucarnes seront à 2 pentes ou à croupe ou du type lucarne à foin.
Leur nombre sera au maximum égal au nombre de travées de fenêtres de bâtiment.
- ⇒ Les clôtures sur rues, facultatives, seront constituées par :
 - Un mur de maçonnerie enduit de 1,50 m de hauteur maximum
 - Un muret de maçonnerie enduit de 0,80 m maximum surmonté d'un dispositif à claire voie
 - D'une haie vive composées d'essences locales adossée ou non à un grillage
- ⇒ Dans les secteurs affectés par un risque d'inondation, les clôtures ne peuvent comporter de mur plein d'une hauteur supérieure à 0,60 m, sauf pour la reconstruction à l'identique de clôtures anciennes ou pour assurer une continuité avec les clôtures existantes.

ARTICLE UC 12- STATIONNEMENT

- ⇒ Sur l'ensemble de la zone, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des usagers des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

En zone UC

- ⇒ Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé au moins une place de stationnement par logement sur la parcelle.

- ⇒ Pour les opérations d'ensemble ou collectives (groupe d'habitations, immeubles collectifs, lotissements) de plus de 10 logements, il doit être aménagé une place de stationnement sur la parcelle et une place pour 2 logements en parking regroupé ou petites aires de stationnement de proximité.
- ⇒ Pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement sera calculé en prenant en compte les besoins de l'activité, de son personnel et des visiteurs.
- ⇒ Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées en matière de stationnement, il peut en être tenu quitte en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en application de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

En zone UCa et UCb

- ⇒ Le nombre de places de stationnement sera calculé globalement sur l'ensemble du secteur en tenant compte de la spécificité des installations et des équipements qui sont admis.

ARTICLE UC 13– ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- ⇒ Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme
- ⇒ Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU, en application de l'article L. 123-1(7°) du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.
- ⇒ Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

En zone UCb

- ⇒ Les parties non construites qui ne sont pas nécessaires à la circulation des véhicules doivent être traitées en espaces verts.

Les terrains situés en bordure de la RN 151 et disposant d'une façade située le long de la RN 151 (rocade), devront réaliser des aménagements à caractères paysager (plantations, espaces verts, engazonnement) sur toute la frange de parcelle non aedificandi mitoyenne de la RN 151.

Ces aménagements mêleront harmonieusement des surfaces engazonnées, des espaces plantés de vivaces, buissons, bouquets d'arbustes, choisis exclusivement parmi des essences locales.

Ces aménagements seront décrits très explicitement dans le dossier de permis de construire et notamment dans le volet paysager et devront être soumis à l'agrément de la Ville d'Issoudun.

- ⇒ Un schéma précis de plantation et d'organisation de ces espaces devra être annexé à la demande de permis de construire : localisation, dénomination des espèces plantées, diamètre, section des arbres, arbustes, etc ...

SECTION III

POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

⇒ Il n'est pas fixé de C.O.S.

□ CARACTERE DE LA ZONE

La zone UD est une zone d'extension de l'habitat diffus de faible densité.

Cette zone ne dispose pas d'un niveau d'équipement suffisant pour permettre un développement important de l'urbanisation.

L'indice i indique que le secteur est affecté par un risque inondation.

Les abords de la RN 151 et de la RD 918 sont concernés par les dispositions de la loi N° 92.1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

SECTION I

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

Rappels

- ⇒ L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- ⇒ Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- ⇒ Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L 430.1 du Code de l'Urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites et zone de protection du patrimoine architectural et urbain, loi 1948).
- ⇒ Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- ⇒ Dans les secteurs affectés par le bruit définis au plan de zonage, les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95.20 et 95.21 du 09 janvier 1995 pris pour application de l'article L. 111-11-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- ⇒ Conformément à la loi 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, l'arrêté préfectoral régional 03/006 du 28/8/2003 définit des zones géographiques de saisine et/ou des seuils en fonction desquels toute demande de permis de construire, de démolir, d'installations et travaux divers sera transmise pour instruction à la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service Régional de l'archéologie.

ARTICLE UD 1 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ⇒ Les constructions et installations nouvelles à usage agricole.
- ⇒ Les terrains de camping, les terrains de caravanes et les caravanes isolées.
- ⇒ Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- ⇒ Les carrières.
- ⇒ Les constructions nouvelles à usage industriel soumises à autorisation au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement.

ARTICLE UD 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISEES SOUS CONDITIONS

- ⇒ Sur l'ensemble de la zone, sous réserve d'une desserte suffisante par les réseaux
 - Les constructions à usage industriel, commercial ou artisanal soumises ou non à la réglementation des installations classées sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances, de pollutions ou de risques incompatibles avec le voisinage.
 - Les affouillements et exhaussements du sol strictement nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées et leurs locaux techniques.
 - Les abris de jardin d'une superficie de 12 m².
- ⇒ Dans les secteurs UDi affectés par un risque d'inondation
 - Toute opportunité pour réduire le nombre et la vulnérabilité des constructions déjà exposées devra être saisie, en recherchant des solutions pour assurer l'expansion de la crue et la sécurité des personnes et des biens.
 - Pour toute réalisation nouvelle ou aménagement, des dispositions de construction devront être prises par le maître d'ouvrage ou le constructeur pour limiter les dégradations par les eaux (exemples : utilisation de matériaux non sensibles à l'eau, dispositifs d'étanchéité ou de vidange appropriés, réseaux techniques au-dessus de la cote de la crue de référence ou / et dispositifs de coupure ...), faciliter l'éventuelle évacuation des habitants, limiter les risques de pollution.
 - La réalisation des travaux d'infrastructures et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et des réseaux publics ou d'intérêt collectif est admise à condition :
 - que leurs fonctions rendent impossible toute solution d'implantation en dehors des zones inondables, ou à défaut dans un secteur d'aléa inférieur.
 - que le parti retenu, parmi les différentes solutions techniques envisageables, soit le meilleur compromis entre les intérêts hydrauliques, économiques et environnementaux.
 - que toutes les mesures soient prises pour ne pas aggraver les risques et leurs effets.
 - La reconstruction après sinistre de constructions existantes régulièrement autorisées est admise dans la limite d'emprise au sol du bâtiment préexistant, complétée le cas échéant, conformément aux dispositions de l'article 9 à condition que les travaux contribuent à réduire la vulnérabilité dudit bâtiment
 - L'extension des constructions existantes régulièrement autorisées (y compris les équipements de secours), attenante ou non, réalisée en une ou plusieurs fois, est admise dans la limite fixée à l'article 9
 - En cas de reconstruction après démolition volontaire de bâtiments d'activités (industrielles, artisanales, commerciales, agricoles ...) et de services, qu'elle qu'en soit l'emprise au sol, le nouveau bâtiment peut occuper une emprise au sol équivalente s'il permet de réduire la vulnérabilité de l'activité
 - En cas de surélévation d'une construction existante régulièrement autorisée qui ne comporte pas d'étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues, les travaux doivent conduire à doter la construction d'un tel étage, possédant des ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation.
 - Le changement de destination d'un bâtiment existant régulièrement autorisé en habitation n'est admis que s'il est possible de créer un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues, doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants .en cas d'inondation.
 - Les constructions nouvelles doivent être aptes à résister structurellement aux remontées de nappe et à une inondation dont le niveau serait égal aux plus hautes eaux connues.
 - Les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent comporter un premier niveau de plancher à 0,50 m au-dessus du niveau du terrain naturel et un niveau habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation.

- Les ouvrages remblaiements ou endiguements nouveaux justifiés par la protection des lieux déjà fortement urbanisés ou indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructures publique.
- Le stockage de produits dangereux ou polluants est admis lorsqu'il est nécessaire aux activités existant dans la zone à la date d'approbation du PLU sans extension de capacité. Ce stockage doit être réalisé :

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

*soit dans des récipients étanches suffisamment lestés ou arrimés au sol par des fixations résistant à la crue.

*soit dans des récipients étanches situés au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.

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

et dans les limites fixées aux articles 9 et 11 :

- ⇒ Les clôtures
- ⇒ Les constructions à usage d'habitation, de bureau ou de service et leurs annexes attenantes ou non
- ⇒ Les lotissements et groupes d'habitations.
- ⇒ Les constructions à usage commercial artisanal ou industriel soumises ou non à déclaration au titre de la réglementation des installations classées sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances, de pollutions ou de risques incompatibles avec le voisinage.
- ⇒ Les équipements collectifs compatibles avec la vocation de la zone à l'exception de ceux hébergeant des populations vulnérables (établissements scolaires, établissements de santé, maisons de retraite) et de ceux ayant une vocation de sécurité (centre de secours, caserne de gendarmerie).
- ⇒ Les installations et travaux divers suivants régis par l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme :
 - Aires de jeux et de sports
 - Aires de stationnement
 - Garages collectifs de caravanes
 - Affouillements et exhaussements du sol strictement nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées et leurs locaux techniques
- ⇒ Les abris des jardins d'une superficie maximum de 12 m²

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UD 3 – ACCES ET VOIRIE

- ⇒ Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage suffisant aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- ⇒ Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères) et ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La réalisation de tout projet peut être subordonnée :

- A la création d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire
- A la création de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Le nombre des accès sur les voies publiques sera limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation devra être interdit.

- ⇒ Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble et être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UD 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) - Eau :

- ⇒ Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
- ⇒ Les particuliers désirant utiliser un puits privé (usage jardin ou agricole), devront réaliser un double réseau totalement distinct de celui de la distribution publique.
- ⇒ Pour les bâtiments artisanaux ou industriels, un appareil de disconnection à zone de pression réduite sera obligatoirement installé en fonction du risque généré par l'activité de façon à ne pas perturber le fonctionnement du réseau public.

2) – Assainissement :

Eaux usées :

- ⇒ Toute construction ou installation nécessitant un assainissement sera obligatoirement raccordée au réseau collectif. A défaut de réseau collectif, un dispositif d'assainissement individuel sera installé, conformément à la réglementation en vigueur ; les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau dès lors que celui-ci aura été réalisé. Une fois la réalisation du raccordement effectuée, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir ou de créer des nuisances ultérieures.

- ⇒ Pour des activités particulières (hôtels, garages, ...) des dispositifs de prétraitement devront être installés (dégraisseurs, déboueurs, déshuileurs).
- ⇒ La vidange des piscines se fera vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau pluvial (si le réseau est séparatif) mais après neutralisation des excès du désinfectant.
- ⇒ Il est interdit d'évacuer les eaux usées domestiques dans le réseau pluvial et réciproquement.

Eaux pluviales :

- ⇒ Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- ⇒ En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Eaux résiduaires industrielles :

- ⇒ Les effluents devront être préalablement traités conformément à la réglementation en vigueur. Leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement eaux usées ou dans le dispositif d'évacuation des eaux pluviales devra être autorisé par le service gestionnaire du réseau.

ARTICLE UD 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- ⇒ Toute construction nécessitant la réalisation d'un assainissement individuel devra être implantée sur un terrain d'une superficie minimum de 800 m².
- ⇒ En dessous de ce seuil, les constructions nouvelles ainsi que les restaurations et extensions de constructions existantes pourront être admises sous réserve d'un accord préalable du service compétent.

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

- ⇒ Les constructions nouvelles doivent être implantées conformément aux indications graphiques.
- ⇒ Elles seront implantées à une distance de 10 m de l'alignement des routes départementales et 5 m le long des autres voies.
- ⇒ Cette marge de recul pourra être réduite :
 - Dans le cas de travaux de restauration et d'extension du bâti existant
 - Dans le cas de bâtiments techniques nécessaires à l'exploitation des réseaux publics ou d'intérêt collectif.
 - Lorsque le respect de la règle conduit à des solutions architecturales incompatibles avec le caractère des lieux (suppression de végétation intéressante, terrassements importants, ...) ou la bonne gestion des risques inondation
 - Lorsqu'il existe des constructions implantées à l'alignement sur des terrains adjacents
- ⇒ Dans les secteurs inondables, les constructions devront être implantées de telle sorte que leur impact soit le plus faible possible sur l'écoulement des eaux.

Nivellement

- ⇒ Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée), doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.
- ⇒ Le niveau de rez-de-chaussée ne devra pas être supérieur à une altitude de 0,80 m par rapport au terrain naturel.

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

- ⇒ La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- ⇒ Pour les constructions à usage d'habitation et les annexes dans le cas de mur-pignon, la hauteur sera mesurée à l'égout du toit. Toutefois, la construction de bâtiments jouxtant la limite parcellaire est autorisée :
 - A l'intérieur d'une bande de 20 m de profondeur à partir de l'alignement ou de la limite de construction qui s'y substitue
 - Sur l'ensemble de la parcelle pour les bâtiments annexes de 20 m² de SHOB maximum et de 4,00 m de hauteur maximum
- ⇒ Dans les secteurs affectés par un risque inondation, les constructions devront être implantées de telle sorte que leur impact soit le plus faible possible sur l'écoulement des eaux.

ARTICLE UD 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

- ⇒ Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL

- ⇒ Les constructions devront respecter l'emprise maximale de construction portée au plan.
- ⇒ Dans les secteurs affectés par un risque d'inondation, l'emprise au sol des constructions par rapport à la surface de l'unité foncière, doit être la plus réduite possible et au plus égale :

	Aléa faible	Aléa moyen	Aléa fort
Pour les constructions à usage d'habitation	30 %	20 %	10 %
Pour les constructions à usage d'activités	40 %	30 %	20 %
Pour les serres	80 %	60 %	30 %

- ⇒ Toutefois, une emprise supérieure peut être admise pour l'extension des constructions existantes à condition qu'elle se réalise en une seule fois et dans le respect des plafonds suivants :
 - 25 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes attenantes ou non
 - 30 % d'augmentation de leur emprise au sol pour les bâtiments à usage d'activités économiques et de services.
- ⇒ Pour les constructions ou opérations d'urbanisme établies sur plusieurs secteurs d'aléa, un coefficient d'emprise moyen sera calculé proportionnellement à la superficie de chaque secteur d'aléa. Dans ce cas, l'organisation d'ensemble devra contribuer à diminuer le risque.
- ⇒ L'emprise au sol à prendre en compte pour l'application de cette règle est celle existant à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE UD 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur relative

- La hauteur des constructions doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = L$).
- Une tolérance de 1 m est admise de manière à permettre d'édifier un nombre entier d'étages droits.
- Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la partie édifiée sur la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que la partie édifiée sur la voie la plus large, sur une longueur n'excédant pas 15 m mesurés à partir de l'intersection des alignements ou des marges de recul.

Hauteur absolue

- ⇒ La hauteur totale des constructions ne pourra excéder 9 m
- ⇒ La hauteur totale des abris de jardin ne pourra excéder 3.50 m

ARTICLE UD 11– ASPECT EXTERIEUR

- ⇒ 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.
- ⇒ Si du fait d'une étude architecturale particulière, des projets à caractère contemporain affirmé, ne respectent pas intégralement les prescriptions édictées, ils pourront toutefois recevoir un avis favorable après examen par les services responsables de l'Architecture

Sont interdits :

- ⇒ L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, etc ...
- ⇒ Toute imitation de matériaux tels que faux bois, fausses pierres ... Elle est tolérée par exception en cas de réfection à l'identique ou d'extension d'un existant ou pour compléter des éléments d'architecture incomplets, inachevés ou altérés (chaînes d'angles, encadrement, ...)
- ⇒ Les bardages plastiques ou en fibres-ciment.
- ⇒ Les bardages métalliques sauf pour les constructions à usage artisanal, commercial, industriel ou agricole et les équipements collectifs.
- ⇒ Les pentes de toit inférieures à 36° sauf :
 - Pour les bâtiments annexes dont la SHOB est égale à 20 m² maximum ou ceux dont la largeur n'excède pas 4 m. Dans ce cas, les toitures seront soit à une seule pente de 20° minimum avec faitage parallèle au long pan, soit à deux pentes égales d'au moins 50 % (26° environ). La couverture pourra être réalisée en bac acier ou en fibres-ciment ondulé. De même, les toitures terrasses sont admises.
 - Pour les parties de bâtiments et les extensions traitées en appentis
 - Pour les constructions à usage artisanal, commercial, industriel ou agricole et les équipements collectifs la couverture pourra être réalisée en bac acier. De même les toitures terrasses sont admises, dans ce cas l'emploi du fibres-ciment peut être autorisé.
 - Pour les abris de jardin dont la superficie n'excède pas 12 m². La couverture pourra être réalisée en bac acier ou en fibres-ciment ondulé.
- ⇒ Les pentes inférieures à 20° pour les toitures à un seul versant
- ⇒ L'emploi tant en toiture qu'en façade, de bardeau bitumé, de tôle ondulée, de fibres-ciment ondulé, de plaques, tuiles ou ardoises de forme losangée ou en écailles, de tuile brunie ou brune teintée dans la masse, de matériau de synthèse opaque et de matériaux dont l'aspect présente une brillance.

- ⇒ Les toitures-terrasses sauf sur un bâtiment à caractère contemporain nettement affirmé.
- ⇒ Les lucarnes à ouvertures multiples et les lucarnes à jouées non verticales.
- ⇒ Les enduits plastiques et de ciment peint.
- ⇒ Pour les clôtures l'utilisation de plaques béton préfabriquées sauf en limite séparative et sur une hauteur de soubassement n'excédant pas 0,50 m.

Sont prescrits :

- ⇒ Les enduits extérieurs devront être talochés, grésés, grattés ou lissés. Ils ne seront en aucun cas blanc pur, blanc cassé trop clair ou gris béton.
- ⇒ L'enduit recouvrira l'ensemble de la maçonnerie de moellons et laissera apparentes les parties réalisées en pierre de taille (encadrement de baies, chaînes, bandeaux, corniches).
- ⇒ Les façades réalisées en pierre destinées à rester apparentes ne doivent pas être enduites.
- ⇒ L'enduit ne doit pas présenter de surépaisseur par rapport à la pierre de taille.
- ⇒ Les enduits mono-couches (produits nouveaux) sont acceptés pour les bâtiments nouveaux en aggloméré de ciment
- ⇒ La toiture ne devra abriter qu'un seul niveau de combles éclairés.
- ⇒ Les percements reprendront les proportions et la rythmique des façades existantes toujours plus hauts que larges. Pour obtenir un bon éclairage, on pourra accoler 2 baies verticales séparées par un meneau de maçonnerie ou de bois.
- ⇒ Les lucarnes seront à 2 pentes ou à croupe ou du type lucarne à foin.
Leur nombre sera au maximum égal au nombre de travées de fenêtres de bâtiment.
- ⇒ Les clôtures sur rues, facultatives, seront constituées par :
 - Un mur de maçonnerie enduit de 1,50 m de hauteur maximum
 - Un muret de maçonnerie enduit de 0,80 m maximum surmonté d'un dispositif à claire voie
 - D'une haie vive composées d'essences locales adossée ou non à un grillage
- ⇒ Dans les secteurs affectés par un risque inondation, les ne peuvent comporter de mur plein d'une hauteur supérieure à 0,60 m, sauf pour la reconstruction à l'identique de clôtures anciennes ou pour assurer une continuité avec les clôtures existantes.

ARTICLE UD 12- STATIONNEMENT DES VEHICULES

- ⇒ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des usagers des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- ⇒ Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé au moins une place de stationnement par logement sur la parcelle.
- ⇒ Pour les opérations d'ensemble ou collectives (groupe d'habitations, immeubles collectifs, lotissements) de plus de 10 logements, il doit être aménagé une place de stationnement sur la parcelle et une place pour 2 logements en parking regroupé ou petites aires de stationnement de proximité.
- ⇒ Pour les autres constructions le nombre de places sera calculé en prenant en compte les besoins de l'activité, du personnel et des clients.

ARTICLE UD13– ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- ⇒ Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme
- ⇒ Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU, en application de l'article L. 123-1 (7°) du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.
- ⇒ Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

SECTION III

POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UD 14– POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- ⇒ Il n'est pas fixé de COS

□ CARACTERE DE LA ZONE UY

Il s'agit d'une zone équipée destinée aux activités industrielles, artisanales, commerciales et aux services.

- ⇒ Le secteur UYa est destiné à des activités commerciales, artisanales et de services, et éventuellement industrielles sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisance, de pollution ou de risque incompatibles avec le voisinage.
- ⇒ Le secteur UYc correspond à un secteur réservé aux activités dans le cadre du projet urbain élaboré sur le site des « Coinchettes » et du Domaine de la Pomme ». Ce secteur fait l'objet de prescriptions architecturales et paysagères spécifiques répondant aux obligations de l'article L 111-1-4.
- ⇒ Les abords de la RN 151, de la RD 918 et de la voie ferrée sont concernés par les dispositions de la loi 92-1444 du 31/12/1992 relative à la lutte contre le bruit.
- ⇒ L'indice i indique que le secteur est en zone inondable.

SECTION I

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

Rappels

- ⇒ L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- ⇒ Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- ⇒ Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L 430.1 du Code de l'Urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites et zone de protection du patrimoine architectural et urbain, loi 1948).
- ⇒ Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- ⇒ Dans les secteurs affectés par le bruit définis au plan de zonage, les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95.20 et 95.21 du 09 janvier 1995 pris pour application de l'article L. 111-11-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- ⇒ Conformément à la loi 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, l'arrêté préfectoral régional 03/006 du 28/8/2003 définit des zones géographiques de saisine et/ou des seuils en fonction desquels toute demande de permis de construire, de démolir, d'installations et travaux divers sera transmise pour instruction à la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service Régional de l'archéologie.

ARTICLE UY 1 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ⇒ Les lotissements, les constructions et le changement de destination à usage d'habitation, sauf ceux mentionnés à l'article UY2.
- ⇒ Les terrains de camping, les terrains de caravane et les caravanes isolées.
- ⇒ Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- ⇒ Les constructions et installations à usage agricole.
- ⇒ Les équipements hôteliers sauf dans les secteurs UYa et UYc.

ARTICLE UY 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISEES SOUS CONDITIONS

- ⇒ **Sur l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs affectés par un risque inondation :**
 - Les constructions à usage d'habitation nécessaires au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la direction ou la surveillance des installations et équipements admis dans la zone ainsi que leurs annexes.
 - Les piscines liées aux constructions à usage d'habitation régulièrement autorisées
 - Les abris de jardin d'une superficie maximale de 12 m² liés aux constructions à usage d'habitation régulièrement autorisées
 - Les affouillements et exhaussements du sol strictement nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.
 - Les annexes aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU à condition qu'elles soient situées à leur proximité immédiate.
- ⇒ Dans les secteurs UYa et UYc
 - Les constructions à usage industriel, commercial ou artisanal soumises ou non à la réglementation des installations classées sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances, de pollutions ou de risques incompatibles avec le voisinage.

Dans les secteurs affectés par un risque d'inondation repérés par l'indice i, sont autorisés aux conditions suivantes

- Toute opportunité pour réduire le nombre et la vulnérabilité des constructions déjà exposées devra être saisie, en recherchant des solutions pour assurer l'expansion de la crue et la sécurité des personnes et des biens.
- Pour toute réalisation nouvelle ou aménagement, des dispositions de construction devront être prises par le maître d'ouvrage ou le constructeur pour limiter les dégradations par les eaux (exemples : utilisation de matériaux non sensibles à l'eau, dispositifs d'étanchéité ou de vidange appropriés, réseaux techniques au-dessus de la cote de la crue de référence ou / et dispositifs de coupure ...), faciliter l'éventuelle évacuation des habitants, limiter les risques de pollution.
- La réalisation des travaux d'infrastructures et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et des réseaux publics ou d'intérêt collectif est admise à condition :
 - que leurs fonctions rendent impossible toute solution d'implantation en dehors des zones inondables, ou à défaut dans un secteur d'aléa inférieur.
 - que le parti retenu, parmi les différentes solutions techniques envisageables, soit le meilleur compromis entre les intérêts hydrauliques, économiques et environnementaux.
 - que toutes les mesures soient prises pour ne pas aggraver les risques et leurs effets.
- La reconstruction après sinistre de constructions existantes régulièrement autorisées est admise dans la limite d'emprise au sol du bâtiment préexistant, complétée le cas échéant, conformément aux dispositions de l'article 9 à condition que les travaux contribuent à réduire la vulnérabilité dudit bâtiment

- L'extension des constructions existantes régulièrement autorisées (y compris les équipements de secours), attenante ou non, réalisée en une ou plusieurs fois, est admise dans la limite fixée à l'article 9
- En cas de reconstruction après démolition volontaire de bâtiments d'activités (industrielles, artisanales, commerciales, agricoles ...) et de services, qu'elle qu'en soit l'emprise au sol, le nouveau bâtiment peut occuper une emprise au sol équivalente s'il permet de réduire la vulnérabilité de l'activité
- En cas de surélévation d'une construction existante régulièrement autorisée qui ne comporte pas d'étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues, les travaux doivent conduire à doter la construction d'un tel étage, possédant des ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation.
- Les constructions nouvelles doivent être aptes à résister structurellement aux remontées de nappe et à une inondation dont le niveau serait égal aux plus hautes eaux connues.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent comporter un premier niveau de plancher à 0,50 m au-dessus du niveau du terrain naturel et un niveau habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation.
- Les ouvrages remblaiements ou endiguements nouveaux justifiés par la protection des lieux déjà fortement urbanisés ou indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructures publique.
- Le stockage de produits dangereux ou polluants est admis lorsqu'il est nécessaire aux activités existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU sans extension de capacité. Ce stockage doit être réalisé :

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

*soit dans des récipients étanches suffisamment lestés ou arrimés au sol par des fixations résistant à la crue.

*soit dans des récipients étanches situés au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.

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

et dans les limites fixées aux articles 9 et 11 :

- ⇒ Les clôtures
- ⇒ Les constructions à usage de bureau ou de service et leurs annexes attenantes ou non
- ⇒ Les constructions à usage industriel, commercial ou artisanal soumises ou non à la réglementation des installations classées sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances, de pollutions ou de risques incompatibles avec le voisinage.
- ⇒ Les équipements collectifs compatibles avec la vocation de la zone à l'exception de ceux hébergeant des populations vulnérables (établissements scolaires, établissements de santé, maisons de retraite) et de ceux ayant une vocation de sécurité (centre de secours, caserne de gendarmerie).
- ⇒ Les installations et travaux divers suivants régis par l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme :
 - Aires de jeux et de sports
 - Aires de stationnement
 - Garages collectifs de caravanes
 - Affouillements et exhaussements du sol strictement nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées et leurs locaux techniques
- ⇒ Les abris des jardins d'une superficie maximum de 12 m²

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UY 3 – ACCES ET VOIRIE

- ⇒ Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage suffisant aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- ⇒ Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères) et ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La réalisation de tout projet peut être subordonnée :

- A la création d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire
- A la création de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Le nombre des accès sur les voies publiques sera limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation devra être interdit.

- ⇒ Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble et être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

- ⇒ La desserte du secteur UYc se fera par une voie interne, raccordée aux voies publiques existantes : RN 151 (rocade et route de Bourges). L'accès direct des terrains à la RN 151 (rocade + route de Bourges) est interdit.

ARTICLE UY 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) - Eau :

- ⇒ Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
- ⇒ Pour les bâtiments artisanaux ou industriels, un appareil de disconnection à zone de pression réduite sera obligatoirement installé en fonction du risque généré par l'activité de façon à ne pas perturber le fonctionnement du réseau public.

2) – Assainissement :

Eaux usées :

- ⇒ Toute construction ou installation nécessitant un assainissement sera obligatoirement raccordée au réseau collectif. A défaut de réseau collectif, un dispositif d'assainissement individuel sera installé conformément à la réglementation en vigueur. Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau dès lors que celui-ci aura été réalisé. Une fois la réalisation du raccordement effectuée, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir ou de créer des nuisances ultérieures.

Eaux pluviales :

- ⇒ Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- ⇒ En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Eaux résiduaires industrielles :

- ⇒ Les effluents devront être préalablement traités conformément à la réglementation en vigueur. Leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement eaux usées ou dans le dispositif d'évacuation des eaux pluviales devra être autorisé par le service gestionnaire du réseau.

3) – PTT, EDF et GDF :

- ⇒ Dans le secteur UYc, les branchements particuliers aux réseaux PTT, EDF et GDF seront de type souterrains.

ARTICLE UY 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- ⇒ Dans la zone UYc chaque terrain devra avoir une superficie minimum de 1500 m².

ARTICLE UY 6– IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- ⇒ Les constructions doivent s'implanter au-delà des marges de recul fixées au plan.
- ⇒ Le long de la RN 151 et des RD 918, RD 9, RD 82 en agglomération le recul doit être porté à 10 m minimum de l'alignement.
- ⇒ Le long des autres voies, le recul doit être porté à 5 m minimum de l'alignement.
- ⇒ Dans la zone UYc, les constructions seront implantées à une distance au moins égale à 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques sauf en bordure de la RN 151 où :
 - Le long de la route de Bourges elles seront implantées à 35 m minimum de l'axe de la voie.
 - Le long de la rocade, elles seront implantées à 10 m minimum de l'alignement.
- ⇒ Le long de la voie ferrée, la marge de recul des constructions sera définie par la SNCF.
- ⇒ Ces marges de recul peuvent être réduites dans le cas de travaux de restauration et d'extension du bâti existant et dans le cas de bâtiments techniques nécessaires à l'exploitation de réseaux publics ou d'intérêt collectif.
- ⇒ Dans les secteurs inondables, les constructions devront être implantées de telle sorte que leur impact soit le plus faible possible sur l'écoulement des eaux.

Nivellement

- ⇒ Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée), doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

ARTICLE UY 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour les activités industrielles, artisanales ou commerciales

- ⇒ La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à 5 m. Cette distance est portée à 20 m par rapport à la limite de la zone UC des Terres Rouges.

Cette distance minimale peut être aggravée par la réglementation propre de l'activité.

- ⇒ En zone UY_a et UY_c les constructions peuvent être implantées sur limites séparatives sauf lorsque la limite séparative correspond à une limite de la zone urbaine du PLU affectée à l'habitat. Si elles ne le sont pas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3 m. Cette distance est portée à 5 m lorsque la limite de la parcelle correspond à une limite de zone urbaine affectée à l'habitat.

Pour les autres constructions

- ⇒ Elles peuvent être édifiées sur limites séparatives. Si elles ne le sont pas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3 m.
- ⇒ Dans les secteurs affectés par un risque inondation, les constructions devront être implantées de telle sorte que leur impact soit le plus faible possible sur l'écoulement des eaux.

ARTICLE UY 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

- ⇒ Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière qu'une distance suffisante soit ménagée pour permettre un entretien facile, le passage et le fonctionnement du matériel contre l'incendie.

ARTICLE UY 9 – EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs UY_i

- ⇒ Les constructions devront respecter l'emprise maximale de construction portée au plan.
- ⇒ Dans les secteurs affectés par un risque d'inondation, l'emprise au sol des constructions par rapport à la surface de l'unité foncière, doit être la plus réduite possible et au plus égale :

	Aléa faible	Aléa moyen	Aléa fort
Pour les constructions à usage d'habitation	30 %	20 %	10 %
Pour les constructions à usage d'activités	40 %	30 %	20 %
Pour les serres	80 %	60 %	30 %

- ⇒ Toutefois, une emprise supérieure peut être admise pour l'extension des constructions existantes à condition qu'elle se réalise en une seule fois et dans le respect des plafonds suivants :
 - 25 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes attenantes ou non
 - 30 % d'augmentation de leur emprise au sol pour les bâtiments à usage d'activités économiques et de services.

- ⇒ Pour les constructions ou opérations d'urbanisme établies sur plusieurs secteurs d'aléa, un coefficient d'emprise moyen sera calculé proportionnellement à la superficie de chaque secteur d'aléa. Dans ce cas, l'organisation d'ensemble devra contribuer à diminuer le risque.
- ⇒ L'emprise au sol à prendre en compte pour l'application de cette règle est celle existant à la date d'approbation du PLU.

Sur le reste de la zone, il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE UY 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- ⇒ La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H=L)

ARTICLE UY 11– ASPECT EXTERIEUR

- ⇒ 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.

Sont interdits :

- ⇒ L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, etc ... Toutefois, les bétons pourront rester bruts de décoffrage, si le coffrage a fait l'objet d'une étude d'appareillage et si la qualité du matériau qui le constitue correspond à cet emploi.
- ⇒ Toute imitation de matériaux tels que faux bois, fausses pierres ...
- ⇒ Les matériaux de bardage et de couverture dont l'aspect présente une brillance.
- ⇒ Pour les clôtures l'utilisation de plaques béton préfabriquées sur une hauteur de soubassement de plus de 0,50 m (sauf dans le secteur UYc où c'est interdit même pour une hauteur n'excédant pas 0,50 m)

Sont prescrits :

Dans la zone UYa , UYc et dans la zone UY des Terres Rouges

- ⇒ Les revêtements de façade des constructions devront respecter les prescriptions ci-après, notamment l'emploi des matériaux suivants :
 - Bardages extérieurs en panneaux acier / alu laqué plan ou ondulé mis en œuvre horizontalement.
 - Panneaux de béton préfabriqués brut teintés lasurés en finition
 - Panneaux ou bardages bois ou de résine bois ou panneaux bakélisés teintés aux choix du maître d'œuvre.
 - Panneaux de vêtue en pierre naturelle, en béton poli ou de synthèse,.
 - Les enduits mono-couches (produits nouveaux) sont acceptés pour les bâtiments nouveaux en aggloméré de ciment
 - Les enduits extérieurs devront être talochés, grattés, grésés ou lissés. Ils ne seront en aucun cas blanc pur, blanc cassé trop clair ou gris béton.
- ⇒ Les clôtures autres que végétales sont déconseillées. Elles seront réalisées, tant en bordure des voies qu'en limite séparative, à l'aide d'éléments de formes simples décrits ci-dessous :
 - D'une hauteur totale maximum de 1,80 m en bordure des voies, nonobstant les servitudes propres aux règlements de voirie en vigueur, notamment aux embranchements des voies, et 2,00 m en limite séparative, elles seront constituées d'une haie vive du type charmille

- doublées ou non d'un grillage de type maille rectangulaire soudé plastifié de couleur vert foncé.
- Dans ce dernier cas et en bordure de voie uniquement, le grillage sera implanté à 0,80 m en retrait de l'alignement qui sera matérialisé par une bordurette et une haie plantée entre bordurette et grillage avec des végétaux susceptibles d'atteindre la hauteur du grillage.
 - Les différents coffrets techniques, boîtes aux lettres, stockages de conteneurs poubelles, devront être regroupés et intégrés à un dispositif spécifique ou au bâtiment.
- ⇒ Les enseignes publicitaires seront apposées sur les façades sans dépasser la hauteur de l'acrotère ou la hauteur de l'égout du toit.

ARTICLE UY 12- STATIONNEMENT DES VEHICULES

- ⇒ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des usagers des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- ⇒ Pour les hôtels, il doit être aménagé une place de parking par chambre.
- ⇒ Pour les hôtels-restaurants, il doit être aménagé une place de parking par tranche de 5 m² de salle de restauration.
- ⇒ Pour les restaurants de plus de 50 m² de salle de restauration, il doit être aménagé une place de parking par tranche supplémentaire de 5 m².
- ⇒ Pour les constructions à usage commercial de plus de 150 m² de surface de vente, il doit être aménagé une place de stationnement par tranche de 20 m² de surface au-delà de 150 m².
- ⇒ Pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement sera calculé en prenant en compte les besoins de l'activité, de son personnel et des visiteurs.
- ⇒ Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées en matière de stationnement, il peut en être tenu quitte en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en application de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.
- ⇒ Dans les secteurs affectés par un risque d'inondation, les clôtures ne peuvent comporter de mur plein d'une hauteur supérieure à 0,60 m, sauf pour la reconstruction à l'identique de clôtures anciennes ou pour assurer une continuité avec les clôtures existantes.

ARTICLE UY 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- ⇒ **Sur l'ensemble de la zone** Les parties non construites qui ne sont pas nécessaires à la circulation des véhicules ou au stockage de matériaux doivent être traitées en espaces verts.
- ⇒ **Dans le secteur UY des Terres Rouges**, les marges de recul (10 m) par rapport à la RD 82 et par rapport aux limites séparatives avec la zone UC (20 m) seront engazonnées et plantées. Cette bande ne pourra en aucun cas être affectée au stationnement ou aux dépôts.
- ⇒ **Dans le secteur UYa, UYc et UY des Terres Rouges**,
- ⇒ Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.
- ⇒ **Dans la zone UYc**
 - Les constructions quelle qu'en soit la destination, et les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle manière que l'aspect général de la zone ne s'en trouve pas altérée.
 - Au total l'emprise des zones de plantations / espaces verts représentera 20 % minimum de la parcelle.
 - Les dépôts et stockages de matériaux, nécessaires et liés aux activités autorisées seront obligatoirement masqués par un écran végétal (haies vives, rideaux d'arbres, ...). Ils seront interdits en façade de la RN 151 et de la Rocade).

Cas des terrains situés en bordure de la RN 151 (zone UYc)

- Les terrains disposant d'une façade située le long de la RN 151 (rocade et route de Bourges), devront réaliser des aménagements à caractère paysager (plantations, espaces verts, engazonnement) sur toute la frange de parcelle non aedificandi mitoyenne de la RN 151.
- Ces aménagements mêleront harmonieusement des surfaces engazonnées, des espaces plantés de vivaces, buissons, bouquets d'arbustes, choisis exclusivement parmi des essences locales.
- Ces aménagements seront décrits très explicitement dans le dossier de permis de construire et notamment dans le volet paysager et devront être soumis à l'agrément de la Ville d'Issoudun.
- Un schéma précis de plantations et d'organisation de ces espaces devra être annexé à la demande de permis de construire localisation, dénomination des espèces plantées, diamètre, section des arbres, arbustes, etc ...
- Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU, en application de l'article L. 123-1 (7°) du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

SECTION III

POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UY 14– POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

⇒ Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone

□ CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone insuffisamment équipée pour permettre une utilisation immédiate. Tous les modes d'occupation au sol y sont provisoirement interdits. Pour être ouverte à l'urbanisation, cette zone devra faire l'objet soit d'une modification du PLU, soit d'une ZAC.

L'indice i indique que le secteur est situé en zone inondable.

SECTION I

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

Rappels

- ⇒ L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- ⇒ Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- ⇒ Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L 430. du Code de l'Urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites et zone de protection du patrimoine architectural et urbain, loi 1948).
- ⇒ Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- ⇒ Conformément à la loi 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, l'arrêté préfectoral régional 03/006 du 28/8/2003 définit des zones géographiques de saisine et/ou des seuils en fonction desquels toute demande de permis de construire, de démolir, d'installations et travaux divers sera transmise pour instruction à la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service Régional de l'archéologie.

ARTICLE AU 1 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

ARTICLE AU 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sous réserve qu'elles ne compromettent pas un aménagement cohérent ultérieur de la zone

- ⇒ Les constructions et installations techniques strictement nécessaires au fonctionnement des services et des réseaux publics ou d'intérêt collectif.
- ⇒ Les clôtures

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas prévu de règles particulières

SECTION III

POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

⇒ Il n'est pas fixé de C.O.S. dans l'ensemble de la zone.

□ CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone insuffisamment équipée pour permettre une utilisation immédiate, mais dont l'urbanisation sous forme d'habitat de densité moyenne à faible est tout de même permise dans les conditions fixées par le règlement. Un certain nombre de préconisations d'aménagement ont été faites sur cette zone concernant notamment la constitution d'un réseau deux-roues/piétons maillé avec l'existant dans les nouvelles opérations (voir document 2.2. les Orientations d'aménagement ») Elle est destinée à devenir une zone de type UC sous réserve de la réalisation des viabilités nécessaires.

⇒ Elle comporte 3 secteurs :

Le secteur 1 AUC : Il est destiné à un habitat de faible densité ; il est ouvert à une urbanisation immédiate sous réserve de la réalisation des viabilités nécessaires.

Le secteur 2 AUC, où l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'opérations portant sur une superficie minimale indiquée au document graphique.

- Le secteur 2 AUCa est destiné à un habitat de densité moyenne.
- Le secteur 2 AUCb est destiné à un habitat de moindre densité.

Le secteur 3 AUC où l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'opérations portant sur la totalité de la zone.

- Le secteur 3AUCa est destiné à un habitat de densité moyenne à l'exclusion de toute activité
- Le secteur 3AUCb est destiné à un habitat de faible densité.

Les abords de la RN 151 et de la voie ferrée sont concernés par les dispositions de la loi 92-1444 du 31 Décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

SECTION I

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

Rappels

- ⇒ L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- ⇒ Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- ⇒ Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L 430.1 du Code de l'Urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites et zone de protection du patrimoine architectural et urbain, loi 1948).
- ⇒ Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- ⇒ Dans les secteurs affectés par le bruit définis au plan de zonage, les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement

acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95.20 et 95.21 du 09 janvier 1995 pris pour application de l'article L. 111-11-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

- ⇒ Conformément à la loi 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, l'arrêté préfectoral régional 03/006 du 28/8/2003 définit des zones géographiques de saisine et/ou des seuils en fonction desquels toute demande de permis de construire, de démolir, d'installations et travaux divers sera transmise pour instruction à la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service Régional de l'archéologie.

ARTICLE AUC 1 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

⇒ Sur l'ensemble de la zone

- Les constructions, installations nouvelles et les lotissements à destination artisanale, industrielle et agricole.
- Les terrains de camping, les terrains de caravane et les caravanes isolées.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les carrières

⇒ De plus, dans le secteur 3AUCa

- les hôtels, restaurants, bureaux, services, locaux artisanaux et commerciaux .

ARTICLE AUC 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISEES SOUS CONDITIONS

- Dans la mesure
 - où ils s'intègrent dans des opérations portant sur la totalité de la zone (à l'exclusion des unités foncières déjà bâties) dans les secteurs 3 AUC
 - ou sur une superficie minimale portée au plan dans les secteurs 2AUC (toutefois, si dans une zone 2AUC, à la suite d'opérations réalisées conformément au règlement, la superficie résiduelle est inférieure au seuil fixé, une opération pourra être autorisée dans la mesure où elle porte sur l'ensemble des terrains restants).
 - et dans la mesure où le financement des équipements nécessaires est assuré
- ⇒ Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes attenantes ou non (à raison d'une annexe par construction principale),
 - ⇒ les hôtels, restaurants, bureaux, services, locaux artisanaux et commerciaux, sauf dans le secteur 3AUCa
 - ⇒ Les lotissements à usage d'habitation et groupes d'habitation.
 - ⇒ Les équipements collectifs compatibles avec la vocation de la zone.
 - ⇒ Les abris de jardin d'une superficie maximum de 12 m²
 - ⇒ Les piscines liées aux habitations et leurs locaux techniques
 - ⇒ Les installations classées pour la protection de l'environnement, strictement nécessaires au fonctionnement des activités autorisées, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à conditions qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
 - ⇒ Les affouillements et exhaussements du sol strictement nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUC 3 – ACCES ET VOIRIE

- ⇒ Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage suffisant aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil
- ⇒ Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères) et ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La réalisation de tout projet peut être subordonnée :

- A la création d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire
- A la création de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Le nombre des accès sur les voies publiques sera limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation devra être interdit.

- ⇒ Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble et être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ;

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE AUC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) - Eau :

- ⇒ Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
- ⇒ Les particuliers désirant utiliser un puits privé (usage jardin ou agricole), devront réaliser un double réseau totalement distinct de celui de la distribution publique.
- ⇒ Pour les bâtiments d'activités, un appareil de disconnection à zone de pression réduite sera obligatoirement installé en fonction du risque généré par l'activité de façon à ne pas perturber le fonctionnement du réseau public.

2) – Assainissement :

Eaux usées :

- ⇒ Toute construction ou installation nécessitant un assainissement sera obligatoirement raccordée au réseau collectif
- ⇒ Pour des activités particulières (hôtels, garages, ...) des dispositifs de pré-traitement devront être installés (dégraisseurs, débourbeurs, déshuileurs).
- ⇒ La vidange des piscines se fera vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau pluvial (si le réseau est séparatif) mais après neutralisation des excès du désinfectant.
- ⇒ Il est interdit d'évacuer les eaux usées domestiques dans le réseau pluvial et réciproquement.

Eaux pluviales :

- ⇒ Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- ⇒ En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Eaux résiduaires industrielles :

- ⇒ Les effluents devront être préalablement traités conformément à la réglementation en vigueur. Leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement eaux usées ou dans le dispositif d'évacuation des eaux pluviales devra être autorisé par le service gestionnaire du réseau.

3) – PTT, EDF et GDF :

- ⇒ Dans le secteur 2AUC, les branchements particuliers aux réseaux PTT, EDF et GDF seront de type souterrains.

ARTICLE AUC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- ⇒ Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE AUC 6– IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Recul

- ⇒ Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul.
- ⇒ Dans le secteur 3 AUCb, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 50 m par rapport à la voie ferrée (bord extérieur de la voie la plus proche).

Nivellement

- ⇒ Les seuils d'accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou future de la voie.
- ⇒ Le niveau des rez-de-chaussée ne devra pas être supérieur à une altitude de 0,80 m par rapport au terrain naturel.

ARTICLE AUC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- ⇒ La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- ⇒ Pour les constructions à usage d'habitation et les annexes dans le cas de mur-pignon, la hauteur sera mesurée à l'égout du toit.
- ⇒ Toutefois, la construction de bâtiments jouxtant la limite parcellaire est autorisée :
 - A l'intérieur d'une bande de 20 m de profondeur à partir de l'alignement ou de la limite de construction qui s'y substitue
 - Sur l'ensemble de la parcelle pour les bâtiments annexes de 20 m² de SHOB maximum et de 4,00 m de hauteur maximum

- ⇒ Aucune construction ne pourra être édiflée à moins de 100 m des bâtiments d'exploitation de la ferme de la Pomme.

ARTICLE AUC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

- ⇒ Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE AUC 9 – EMPRISE AU SOL

- ⇒ Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE AUC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- ⇒ Hauteur relative
 - La hauteur des constructions doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H = L).
 - Une tolérance de 1 m est admise de manière à permettre d'édifier un nombre entier d'étages droits.
 - Lorsque la construction est édiflée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la partie édiflée sur la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que la partie édiflée sur la voie la plus large, sur une longueur n'excédant pas 15 m mesurés à partir de l'intersection des alignements ou des marges de recul.
- ⇒ Hauteur absolue
 - La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.
 - Cette hauteur ne peut excéder 12 m en secteur AUCa et 9 m en secteur AUCb.
 - La hauteur totale des abris de jardin ne pourra excéder 3.50 m

ARTICLE AUC 11– ASPECT EXTERIEUR

- ⇒ 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 édifler 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.
- ⇒ Si du fait d'une étude architecturale particulière, des projets à caractère contemporain affirmé, ne respectent pas intégralement les prescriptions édictées, ils pourront toutefois recevoir un avis favorable après examen par les services responsables de l'Architecture.

Sont interdits :

- ⇒ L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, etc ...
- ⇒ Toute imitation de matériaux tels que faux bois, fausses pierres ... Elle est tolérée par exception en cas de réfection à l'identique ou d'extension d'un existant ou pour compléter des éléments d'architecture incomplets, inachevés ou altérés (chaînes d'angles, encadrement, ...)
- ⇒ Les bardages plastiques ou en fibres-ciment
- ⇒ Les bardages métalliques sauf pour les constructions à usage industriel, artisanal, commercial ou agricole et les équipements collectifs.
- ⇒ Les pentes de toit inférieures à 36° sauf :

- Pour les bâtiments annexes dont la SHOB est égale à 20 m² maximum ou ceux dont la largeur n'excède pas 4 m. Dans ce cas, les toitures seront à une seule pente de 20° minimum avec faîtage parallèle au long pan. La couverture pourra être réalisée en bac acier ou en fibres-ciment ondulé. De même, les toitures terrasses sont admises.
 - Pour les parties de bâtiments et les extensions traitées en appentis
 - Pour les constructions à usage artisanal, commercial, industriel ou agricole et les équipements collectifs. La couverture pourra être réalisée en bac acier. De même, les toitures terrasses sont admises, dans ce cas l'emploi du fibres-ciment ondulé peut être autorisé.
 - Pour les abris de jardin dont la superficie n'excède pas 12 m². La couverture pourra être réalisée en bac acier ou en fibres-ciment ondulé.
- ⇒ Les pentes inférieures à 20° pour les toitures à un seul versant.
 - ⇒ L'emploi tant en toiture qu'en façade, de bardeau bitumé, de tôle ondulée, de fibres-ciment ondulé, de plaques, tuiles ou ardoises de forme losangée ou en écailles, de tuile brunie ou brune teintée dans la masse, de matériau de synthèse opaque et de matériaux dont l'aspect présente une brillance
 - ⇒ Les toitures-terrasses sauf sur un bâtiment à caractère contemporain nettement affirmé.
 - ⇒ Les lucarnes à ouvertures multiples et les lucarnes à jouées non verticales.
 - ⇒ Les enduits plastiques et de ciment peint.
 - ⇒ Pour les clôtures l'utilisation de plaques béton préfabriquées sauf en limite séparative et sur une hauteur de soubassement n'excédant pas 0,50 m. (sauf dans le secteur UCb où c'est interdit même sur une hauteur n'excédant pas 0,50 m)

Sont prescrits :

- ⇒ Les enduits extérieurs devront être talochés, grésés, grattés ou lissés. Ils ne seront en aucun cas blanc pur, blanc cassé trop clair ou gris béton.
- ⇒ L'enduit recouvrira l'ensemble de la maçonnerie de moellons et laissera apparentes les parties réalisées en pierre de taille (encadrement de baies, chaînes, bandeaux, corniches).
- ⇒ Les façades réalisées en pierre destinées à rester apparentes ne doivent pas être enduites.
- ⇒ L'enduit ne doit pas présenter de surépaisseur par rapport à la pierre de taille.
- ⇒ Les enduits mono-couches (produits nouveaux) sont acceptés pour les bâtiments nouveaux en aggloméré de ciment
- ⇒ La toiture ne devra abriter qu'un seul niveau de combles éclairées.
- ⇒ Les percements reprendront les proportions et la rythmique des façades existantes toujours plus hauts que larges. Pour obtenir un bon éclairage, on pourra accoler 2 baies verticales séparées par un meneau de maçonnerie ou de bois.
- ⇒ Les lucarnes seront à 2 pentes ou à croupe ou du type lucarne à foin.
Leur nombre sera au maximum égal au nombre de travées de fenêtres de bâtiment.
- ⇒ Les clôtures sur rues, facultatives, seront constituées par :
 - Un mur de maçonnerie enduit de 1,50 m de hauteur maximum
 - Un muret de maçonnerie enduit de 0,80 m maximum surmonté d'un dispositif à claire voie
 - D'une haie vive composées d'essences locales adossée ou non à un grillage

ARTICLE AUC 12– STATIONNEMENT DES VEHICULES

- ⇒ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des usagers des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- ⇒ Pour les opérations d'ensemble ou collectives (groupe d'habitations, immeubles collectifs, lotissements) de plus de 10 logements, il doit être aménagé une place de stationnement sur la parcelle et une place pour 2 logements en parking regroupé ou petites aires de stationnement de proximité.
- ⇒ Pour les habitations nouvelles, il doit être aménagé une place de parking par logement sur la parcelle.
- ⇒ Pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement sera calculé en prenant en compte les besoins de l'activité, de son personnel et des visiteurs.

ARTICLE AUC 13– ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- ⇒ Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme
- ⇒ Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU, en application de l'article du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.
- ⇒ Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.
- ⇒ Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. En cas de construction de logements à usage d'habitation, il pourra être exigé la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance
- ⇒ Une lisière verte engazonnée et plantée sous forme de haie mixte sera constituée en limite de la zone AUC avec la zone UYc et la zone A. Elle inclura un cheminement piéton et si nécessaire une rase pour collecter les eaux pluviales. Cette lisière verte aura une largeur minimale de 5 m.
- ⇒ Des plantations d'alignement seront réalisées le long de la voie structurante dans le secteur 2 AUC.
- ⇒ Des haies mixtes seront réalisées sur les limites de chaque opération.

SECTION III

POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUC 14– POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- ⇒ Le C.O.S. applicable est égal à 0,50 en AUCa et de 0,30 en AUCb

□ CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone insuffisamment équipée pour permettre une utilisation immédiate, mais dont l'urbanisation a été décidée pour accueillir des activités de production industrielle ou artisanale, de services et commerciales.

La situation de la zone en entrée de ville, impose une maîtrise globale de l'aménagement sous-tendue par un projet paysager à la mesure de l'opération. Des prescriptions architecturales et paysagères sont prévues aux articles 11 et 13 en conformité avec les orientations d'aménagement définies au PADD.

- ⇒ Plusieurs secteurs sont définis en fonction des affectations et des modalités d'urbanisation précisées à l'article 1.
- Les secteurs 1 AUY et 3 AUY correspondent à l'extension de la zone industrielle dont elles reprennent les principales dispositions réglementaires avec des prescriptions spécifiques le long des entrées de ville (RN 151 – RD 9 – RD 82).
Dans le secteur 3 AUY, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'opérations portant sur la totalité de la zone.
- Le secteur 2 AUYc correspond à l'extension de la zone des Coinchettes dont elle reprend la vocation et les dispositions réglementaires. Pour être autorisée, toute opération doit porter sur une superficie minimale indiquée au document graphique.
- Le secteur 3 AUYd est réservé à l'accueil d'activités de production ou de services à forte valeur ajoutée et présentant des garanties sur le plan environnemental et paysager. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'opérations portant sur la totalité de la zone.

Les abords de la RN 151 et de la voie ferrée sont concernés par les dispositions de la loi n° 92-1444 du 31 Décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

SECTION I

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

Rappels

- ⇒ L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- ⇒ Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- ⇒ Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L 430.1 du Code de l'Urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites et zone de protection du patrimoine architectural et urbain).
- ⇒ Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- ⇒ Dans les secteurs affectés par le bruit définis au plan de zonage, les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95.20 et 95.21 du 09 janvier 1995 pris pour application de l'article L. 111-11-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

- ⇒ Conformément à la loi 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, l'arrêté préfectoral régional 03/006 du 28/8/2003 définit des zones géographiques de saisine et/ou des seuils en fonction desquels toute demande de permis de construire, de démolir, d'installations et travaux divers sera transmise pour instruction à la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service Régional de l'archéologie.

ARTICLE AUY 1 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ⇒ Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol non mentionnées dans l'article AUY2.

ARTICLE AUY 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sur l'ensemble de la zone

- ⇒ Dans la mesure où ils ne compromettent pas un aménagement cohérent de la zone, la réalisation de travaux d'infrastructures publiques et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public.
- ⇒ Dans la mesure où
 - ils s'intègrent dans des opérations portant sur la totalité de la zone à l'exclusion des unités foncières déjà bâties dans les secteurs 3 AUY ou sur une superficie minimale portée au plan dans des secteurs 2 AUY (si dans une zone 2AUY, à la suite d'opérations réalisées conformément au règlement, la superficie résiduelle est inférieure au seuil fixé, une opération pourra être autorisée dans la mesure où elle porte sur l'ensemble des terrains restants)
 - que le financement des équipements nécessaires est assuré
- ⇒ Les constructions et installations à usage industriel, artisanal ou commercial, soumises ou non à la réglementation des installations classées. Dans les secteurs 2 AUYc et 3AUYd, elles sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisance, de pollution ou de risque incompatible avec le voisinage.
- ⇒ Les constructions à usage d'habitation nécessaires au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la direction ou la surveillance des installations et équipements admis dans la zone ainsi que leurs annexes.
- ⇒ Les piscines liées aux constructions régulièrement autorisées et leurs locaux techniques
- ⇒ Les abris de jardin d'une superficie maximale de 12 m²
- ⇒ Les constructions à usage de bureaux et de services.
- ⇒ Les dépôts de véhicules, sous réserve qu'ils soient liés à une activité de garages.
- ⇒ Les garages collectifs de caravanes
- ⇒ Les équipements collectifs liés au fonctionnement de la zone.
- ⇒ Les affouillements et exhaussements du sol strictement nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.

De plus, dans le secteur 2AUYc,

- ⇒ Les hôtels-restaurants et leurs annexes

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUY 3 – ACCES ET VOIRIE

- ⇒ Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage suffisant aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil
- ⇒ Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères) et ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- ⇒ Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La réalisation de tout projet peut être subordonnée :

- A la création d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire
- A la création de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Le nombre des accès sur les voies publiques sera limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation devra être interdit.

- ⇒ Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble et être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- ⇒ Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- ⇒ La desserte du secteur AUYc se fera par une voie interne, raccordée à la voie publique existante (RN 151). L'accès direct des terrains à la RN est interdit.

ARTICLE AUY 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) - Eau :

- ⇒ Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
- ⇒ Pour les bâtiments artisanaux ou industriels, un appareil de disconnection à zone de pression réduite sera obligatoirement installé en fonction du risque généré par l'activité de façon à ne pas perturber le fonctionnement du réseau public.

2) – Assainissement :

Eaux usées :

- ⇒ Toute construction ou installation nécessitant un assainissement sera obligatoirement raccordée au réseau collectif..

Eaux pluviales :

- ⇒ Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- ⇒ En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Eaux résiduaires industrielles :

- ⇒ Les effluents devront être préalablement traités conformément à la réglementation en vigueur. Leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement eaux usées ou dans le dispositif d'évacuation des eaux pluviales devra être autorisé par le service gestionnaire du réseau.

3) – PTT, EDF et GDF :

- ⇒ Dans les secteurs AUYc et AUYd, les branchements particuliers aux réseaux PTT, EDF et GDF seront de type souterrains.

ARTICLE AUY 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- ⇒ Il n'est pas fixé de règles particulières sauf dans la zone 3 AUYd où chaque terrain devra avoir une superficie minimale de 2 Ha. Cette règle n'est pas applicable dans le cas d'extension d'activités existantes.
- ⇒ Dans la zone 2 AUYc chaque terrain devra avoir une superficie minimum de 1500 m².
- ⇒

ARTICLE AUY 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- ⇒ Les constructions doivent s'implanter au-delà des marges de recul fixées au plan.
- ⇒ Le long de la RN 151 et des RD 918, RD 9, RD 82 en agglomération le recul doit être porté à 10 m minimum de l'alignement.
- ⇒ Le long des autres voies, le recul doit être porté à 5 m minimum de l'alignement.
- ⇒ Dans la zone 2 AUYc, les constructions seront implantées à une distance au moins égale à 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques sauf en bordure de la RN 151 (route de Bourges) où elles seront implantées à 35 m minimum de l'axe de la voie.
- ⇒ Le long de la voie ferrée, la marge de recul des constructions sera définie par la SNCF.
- ⇒ Ces marges de recul peuvent être réduites dans le cas de travaux de restauration et d'extension du bâti existant et dans le cas de bâtiments techniques nécessaires à l'exploitation des réseaux publics ou d'intérêt collectif.

Nivellement

- ⇒ Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée), doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

ARTICLE AUY 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour les activités industrielles, artisanales ou commerciales

- ⇒ La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à 5 m. Cette distance est portée à 20 m par rapport à la limite de la zone AUC et UC des Terres Rouges.
- Cette distance minimale peut être aggravée par la réglementation propre de l'activité.

- ⇒ En zone 2 AUYc les constructions peuvent être implantées sur limites séparatives sauf lorsque la limite séparative correspond à une limite de la zone urbaine du PLU affectée à l'habitat. Si elles ne le sont pas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3 m. Cette distance peut être portée à 5 m lorsque la limite de la parcelle correspond à une limite de zone urbaine affectée à l'habitat.
- ⇒ Dans les secteurs 3 AUYd, les constructions devront respecter une marge de recul de 20 m minimum par rapport aux cours d'eau.

Pour les autres constructions

- ⇒ Elles peuvent être édifiées sur limites séparatives. Si elles ne le sont pas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3 m.

ARTICLE AUY 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

- ⇒ Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière qu'une distance suffisante soit ménagée pour permettre un entretien facile, le passage et le fonctionnement du matériel contre l'incendie.

ARTICLE AUY 9 – EMPRISE AU SOL

- ⇒ L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 65 % de la superficie de l'îlot de propriété à l'exception de la zone 3 AUYd où la limite est fixée à 50 %.

ARTICLE AUY 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- ⇒ La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H=L)

ARTICLE AUY 11– ASPECT EXTERIEUR

- ⇒ 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.

Sont interdits :

- ⇒ L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, etc ... Toutefois, les bétons pourront rester bruts de décoffrage, si le coffrage a fait l'objet d'une étude d'appareillage et si la qualité du matériau qui le constitue correspond à cet emploi.
- ⇒ Toute imitation de matériaux tels que faux bois, fausses pierres ...
- ⇒ Les matériaux de bardage et de couverture dont l'aspect présente une brillance.
- ⇒ Pour les clôtures l'utilisation de plaques béton préfabriquées sauf sur une hauteur de soubassement ne dépassant pas 0,50 m (sauf dans les secteurs 2 AUYc et 3 AUYd, où c'est interdit même pour une hauteur n'excédant pas 0,50 m).

Sont prescrits :

Dans les secteurs 2 AUYc, 3 AUYd, 1 AUY des Terres Rouges et dans une bande de 75 m comptés à partir de l'axe de la route de Bourges (RN 151)

- ⇒ Les revêtements de façade des constructions devront respecter les prescriptions ci-après, notamment l'emploi des matériaux suivants :
 - Bardages extérieurs en panneaux acier / alu laqué plan ou ondulé mis en œuvre horizontalement .
 - Panneaux de béton préfabriqués brut teintés lasurés en finition.
 - Panneaux ou bardages bois ou de résine bois ou panneaux bakélisés teintés aux choix du maître d'œuvre.
 - Panneaux de vêtue en pierre naturelle, en béton poli ou de synthèse,
- ⇒ Les enduits mono-couches (produits nouveaux) sont acceptés pour les bâtiments nouveaux en aggloméré de ciment
- ⇒ Les enduits extérieurs devront être talochés, grattés, grésés ou lissés. Ils ne seront en aucun cas blanc pur, blanc cassé trop clair ou gris béton.
- ⇒ Les clôtures autres que végétales sont déconseillées. Elles seront réalisées, tant en bordure des voies qu'en limite séparative, à l'aide d'éléments de formes simples décrits ci-dessous :
 - D'une hauteur totale maximum de 1,80 m en bordure des voies, nonobstant les servitudes propres aux règlements de voirie en vigueur, notamment aux embranchements des voies, et 2,00 m en limite séparative, elles seront constituées d'une haie vive du type charmille doublées ou non d'un grillage de type maille rectangulaire soudé plastifié de couleur vert foncé.
 - Dans ce dernier cas et en bordure de voie uniquement, le grillage sera implanté à 0,80 m en retrait de l'alignement qui sera matérialisé par une bordurette et une haie plantée entre bordurette et grillage avec des végétaux susceptibles d'atteindre la hauteur du grillage.
 - Les différents coffrets techniques, boîtes aux lettres, stockages de conteneurs poubelles, devront être regroupés et intégrés à un dispositif spécifique ou au bâtiment.
- ⇒ Les enseignes publicitaires seront apposées sur les façades sans dépasser la hauteur de l'acrotère ou la hauteur de l'égout du toit.

ARTICLE AUY 12– STATIONNEMENT DES VEHICULES

- ⇒ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des usagers des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- ⇒ Pour les hôtels, il doit être aménagé une place de parking par chambre.
- ⇒ Pour les hôtels-restaurants, il doit être aménagé une place de parking par tranche de 5 m² de salle de restauration.
- ⇒ Pour les restaurants de plus de 50 m² de salle de restauration, il doit être aménagé une place de parking par tranche supplémentaire de 5 m².
- ⇒ Pour les constructions à usage commercial de plus de 150 m² de surface de vente, il doit être aménagé une place de stationnement par tranche de 20 m² de surface au-delà de 150 m².
- ⇒ Pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement sera calculé en prenant en compte les besoins de l'activité, de son personnel et des visiteurs.

ARTICLE AUY 13– ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

⇒ Sur l'ensemble de la zone

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU, en application de l'article L. 123-1 (7°) du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.
- Les voies nouvelles structurantes seront bordées d'alignements plantés.
- Les parties non construites qui ne sont pas nécessaires à la circulation des véhicules ou au stockage de matériaux doivent être traitées en espaces verts.

⇒ Dans les secteurs 2 AUYc, 3 AUYd, 1 AUY des Terres Rouges et dans une bande de 75 m comptée à partir de l'axe de la route de Bourges (RN 151)

- Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

⇒ Dans le secteur 1 AUY des Terres Rouges

- Les marges de recul (10 m) par rapport à la RD 82 et par rapport aux limites séparatives avec la zone UC (20 m) seront engazonnées et plantées. Cette bande ne pourra en aucun cas être affectée au stationnement ou aux dépôts.
- Une bande paysagée engazonnée et plantée d'une largeur de 20 m devra être réalisée en bordure de la RD 9.

⇒ Dans les secteurs 1 AUY – 3 AUY et 2 AUYc

- Une bande paysagée engazonnée et plantée d'une largeur de 5 m devra être réalisée en limite avec la zone agricole A.

⇒ Dans le secteur 3 AUYd de Saint-Denis, une bande paysagée engazonnée et plantée d'une largeur de 10 m devra être réalisée en limite de la zone 2 AUCb.

⇒ Dans la zone 2 AUYc et dans la bande de 75 m de la partie de la zone 1 AUY située en bordure de la RN 151 (comptée à partir de l'axe de la route)

- Les constructions quelle qu'en soit la destination, et les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle manière que l'aspect général de la zone ne s'en trouve pas altérée.
- Au total l'emprise des zones de plantations / espaces verts représentera 20 % minimum de la parcelle.
- Les dépôts et stockages de matériaux, nécessaires et liés aux activités autorisées seront obligatoirement masqués par un écran végétal (haies vives, rideaux d'arbres, ...). Ils seront interdits en façade de la RN 151 et de la Rocade).

Cas des terrains situés en bordure de la RN 151

- Les terrains disposant d'une façade située le long de la RN 151 (rocade et route de Bourges), devront réaliser des aménagements à caractère paysager (plantations, espaces verts, engazonnement) sur toute la frange de parcelle non aedificandi mitoyenne de la RN 151.
- Ces aménagements mêleront harmonieusement des surfaces engazonnées, des espaces plantés de vivaces, buissons, bouquets d'arbustes, choisis exclusivement parmi des essences locales.
- Ces aménagements seront décrits très explicitement dans le dossier de permis de construire et notamment dans le volet paysager et devront être soumis à l'agrément de la Ville d'Issoudun.
- Un schéma précis de plantations et d'organisation de ces espaces devra être annexé à la demande de permis de construire localisation, dénomination des espèces plantées, diamètre, section des arbres, arbustes, etc ...

SECTION III

POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUY 14– POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

⇒ Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

☐ Caractère de la zone A

La zone A est une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la valeur agronomique des sols et des structures agricoles.

Les abords de la RN 151 et de la voie ferrée sont concernés par les dispositions de la loi 92-1444 du 31 Décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

Rappels

- ⇒ L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- ⇒ Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- ⇒ Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L 430.1 du Code de l'Urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites et zone de protection du patrimoine architectural et urbain, loi 1948).
- ⇒ Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- ⇒ Dans les secteurs affectés par le bruit définis au plan de zonage, les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95.20 et 95.21 du 09 janvier 1995 pris pour application de l'article L. 111-11-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- ⇒ Conformément à la loi 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, l'arrêté préfectoral régional 03/006 du 28/8/2003 définit des zones géographiques de saisine et/ou des seuils en fonction desquels toute demande de permis de construire, de démolir, d'installations et travaux divers sera transmise pour instruction à la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service Régional de l'archéologie.

ARTICLE A 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- ⇒ Toute occupation et utilisation du sol non mentionnée à l'article A 2

ARTICLE A 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISEES

Sont admis, sous réserve d'une desserte suffisante en réseaux :

- ⇒ Les constructions à destination d'habitation ou autres liées et nécessaires à l'exploitation agricole, aux activités prolongeant l'acte de production et aux activités ayant comme support le site de l'exploitation sous réserve du respect du Règlement Sanitaire Départemental et/ou de la réglementation sur les installations classées.

- ⇒ Les installations nécessaires aux activités agricoles et aux industries qui s'y rattachent sous réserve du respect du Règlement Sanitaire Départemental et/ou de la réglementation sur les installations classées.
- ⇒ Les constructions et installations incompatibles avec les zones d'habitations, mais compatibles avec la vocation de la zone, sous réserve du respect de la règle de réciprocité, du Règlement Sanitaire Départemental et/ou de la réglementation sur les installations classées.
- ⇒ La reconstruction des bâtiments détruits par sinistre sans changement de destination
- ⇒ La restauration et l'extension mesurée pour adaptations courantes, sans changement de destination, des habitations existantes sous réserve du respect de la règle de réciprocité.
- ⇒ Les piscines couvertes ou non liées à une construction existante
- ⇒ Les annexes aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU et situées à leur proximité immédiate.
- ⇒ Les abris de jardin d'une superficie maximale de 12 m².
- ⇒ Les abris isolés bardés sur trois côtés maximum nécessaires à l'élevage non agricole
- ⇒ Les aires d'accueil des gens du voyage et les constructions et installations nécessaires à leur bon fonctionnement.
- ⇒ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- ⇒ Les affouillements et exhaussements du sol strictement nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées ci-dessus.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A3 – ACCES ET VOIRIE

- ⇒ Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage suffisamment aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- ⇒ Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères) et ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La réalisation de tout projet peut être subordonnée :

- A la création d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- A la création de voies privées ou tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Le nombre des accès sur les voies publiques sera limité dans l'intérêt de la sécurité

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation devra être interdit.

- ⇒ Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble et être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ;

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE A4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) – Eau :

- ⇒ Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
- ⇒ Les particuliers désirant utiliser un puits privé (usage jardin ou agricole), devront réaliser un double réseau totalement distinct de celui de la distribution publique.
- ⇒ Pour les bâtiments agricoles et les activités qui s'y rattachent, un appareil de disconnection à zone de pression réduite sera obligatoirement installé en fonction du risque généré par l'activité de façon à ne pas perturber le fonctionnement du réseau public.

2) – Assainissement :

Eaux usées :

- ⇒ En l'absence de réseau collectif, un dispositif d'assainissement individuel pourra être admis conformément à la réglementation en vigueur. Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau dès lors que celui-ci aura été réalisé. Une fois la réalisation du raccordement effectuée, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir ou de créer des nuisances ultérieures.
- ⇒ La vidange des piscines se fera vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau pluvial (si le réseau est séparatif) mais après neutralisation des excès du désinfectant.
- ⇒ Il est interdit d'évacuer les eaux usées domestiques dans le réseau pluvial et réciproquement.

Eaux pluviales :

- ⇒ Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- ⇒ En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Eaux résiduaires industrielles :

- ⇒ Les effluents devront être préalablement traités conformément à la réglementation en vigueur. Leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement eaux usées ou dans le dispositif d'évacuation des eaux pluviales devra être autorisé par le service gestionnaire du réseau.

ARTICLE A5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- ⇒ Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) – Recul :

- ⇒ Les constructions devront s'implanter au-delà des marges de reculement fixées au document graphique.
- ⇒ Si rien n'est précisé au document graphique, les constructions de toute nature doivent être édifiées à 10 m au moins de l'alignement actuel ou futur des routes départementales et 5 m le long des autres voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile.
- ⇒ Ces marges de recul peuvent être réduites :
 - Dans le cas de travaux de restauration et d'extension du bâti existant

- Dans le cas de bâtiments techniques nécessaires à l'exploitation des réseaux publics ou d'intérêt collectif.
- Lorsque le respect de la règle conduit à des solutions architecturales incompatibles avec le caractère des lieux (suppression de végétation intéressante, terrassements importants, ...)

2) – Nivellement :

- ⇒ Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée), doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.
- ⇒ Le niveau des rez-de-chaussée ne devra pas être supérieur à une altitude de 0,80 m par rapport au terrain naturel pour les habitations

ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- ⇒ Les constructions peuvent être édifiées sur limites séparatives. Si elles ne le sont pas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans jamais être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

- ⇒ Il n'est pas fixé de règle particulière.
- ⇒

ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL

- ⇒ Néant

ARTICLE A10 – HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

- ⇒ Il n'est pas fixé de règle de hauteur dans la zone.
- ⇒ La hauteur totale des abris de jardin ne pourra excéder 3.50 m

ARTICLE A11 – ASPECT EXTERIEUR

- ⇒ 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.
- ⇒ Si du fait d'une étude architecturale particulière, des projets à caractère contemporain ne respectent pas intégralement les prescriptions édictées, ils pourront toutefois recevoir un avis favorable après examen par le service responsable.

1) – Sont interdits :

- ⇒ L'emploi de tôle galvanisée, de matériaux brillants ou non enduits pour les abris de jardin et les abris isolés nécessaires à l'élevage non agricole. L'utilisation du bois (ton foncé) est recommandée.
- ⇒ L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, etc ...
- ⇒ Toute imitation de matériaux tels que faux bois, fausses pierres, etc ...
- ⇒ Les bardages plastiques ou en fibres-ciment ondulé

- ⇒ Les bardages métalliques, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles et aux industries qui s'y rattachent, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- ⇒ Les pentes de toit inférieures à 36° pour les habitations et leurs annexes attenantes ou non sauf :
 - Pour les bâtiments annexes dont la SHOB est égale à 20 m² maximum ou ceux dont la largeur n'excède pas 4 m. Dans ce cas, les toitures seront soit à une seule pente de 20° minimum avec faitage parallèle au long pan, soit à deux pentes égales d'au moins 50 % (26° environ). Dans ce cas, la couverture pourra être réalisée en bac acier ou en fibres-ciment ondulé et les toitures terrasse sont admises.
 - Pour les parties de bâtiments et les extensions traitées en appentis
 - Pour les abris de jardin dont la superficie n'excède pas 12 m²
- ⇒ L'emploi, tant en toiture qu'en façade de bardeaux bitumés, de tôles ondulées, de plaques, tuiles ou ardoises de forme losangée ou en écaille, de tuiles brunes ou brunes teintées dans la masse, de matériaux de synthèse opaque et de matériaux dont l'aspect présente une brillance.
- ⇒ Les lucarnes à ouvertures multiples et les lucarnes à jouées non verticales.
- ⇒ Pour les clôtures, l'utilisation de plaques béton préfabriquées sauf sur une hauteur de soubassement ne dépassant pas 0,50 m.

2) – Sont prescrits :

- ⇒ Les enduits extérieurs devront être talochés, grésés, grattés ou lissés. Ils ne seront en aucun cas blanc pur, blanc cassé trop clair ou gris béton.
- ⇒ L'enduit recouvrira l'ensemble de la maçonnerie de moellons et laissera apparentes les parties réalisées en pierre de taille (encadrement de baies, chaînes, bandeaux, corniches).
- ⇒ Les façades réalisées en pierre destinées à rester apparentes ne doivent pas être enduites.
- ⇒ L'enduit ne doit pas présenter de surépaisseur par rapport à la pierre de taille.
- ⇒ Les enduits mono-couches (produits nouveaux) sont acceptés pour les bâtiments nouveaux en aggloméré de ciment
- ⇒ La toiture ne devra abriter qu'un seul niveau de combles éclairées.
- ⇒ Les percements reprendront les proportions et la rythmique des façades existantes toujours plus hauts que larges. Pour obtenir un bon éclairage, on pourra accoler 2 baies verticales séparées par un meneau de maçonnerie ou de bois.
- ⇒ Les lucarnes seront à 2 pentes ou à croupe ou du type lucarne à foin leur nombre sera au maximum égal au nombre de travées de fenêtres de bâtiment.
- ⇒ Les clôtures, facultatives, seront constituées par soit
 - une haie vive composée d'essences locales adossée ou non à un grillage :
 - Un mur en maçonnerie enduite de 1,50 m de hauteur maximum
 - Un muret en maçonnerie enduite de 0,80 m maximum surmonté d'un dispositif à claire voie

ARTICLE A12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

- ⇒ Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.

ARTICLE A13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- ⇒ Les espaces boisés figurant au plan de zonage sont classés à conserver et soumis au régime des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- ⇒ Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage caractéristique identifié par le PLU, en application de l'article L. 123-1(7°) du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

- ⇒ Dans le cas où le respect de la section II du présent règlement conduirait à la suppression d'arbres, il sera procédé à leur remplacement à raison d'un arbre planté pour un arbre supprimé.

SECTION III

POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- ⇒ Il n'est pas fixé de C.O.S. dans l'ensemble de la zone.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

□ CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, écologique, ou de leur caractère d'espaces naturels.

Une partie de cette zone est couverte par la ZPPAUP créée par arrêté du Préfet de Région du 25/06/1996.

La zone N comprend :

- ⇒ Le secteur Nb qui est destiné à accueillir des activités à caractère touristique de sports ou de loisirs.
- ⇒ Le secteur Nh qui correspond à des implantations d'habitations ponctuelles dans une zone à vocation agricole. Seules sont autorisées dans ce secteur les extensions mesurées des constructions existantes et leurs annexes attenantes ou non et les changements d'affectation.
- ⇒ Le secteur Ni qui correspond à un secteur affecté par un risque d'inondation défini par la carte des aléas.
- ⇒ Le secteur Nj qui correspond à une zone de jardins
- ⇒ Le secteur Np qui correspond à une zone de captage en eau potable où des mesures conservatoires doivent être prises dans l'attente de la mise en place des servitudes de protection.

Les abords de la voie ferrée et de la RN 151 et de la RD 918 en partie agglomérée sont concernés par les dispositions de la loi n° 92-1444 du 31/12/1992 relative à la lutte contre le bruit.

Dans cette zone s'appliquent les dispositions de l'article 8 du décret n° 80-923 du 21 Novembre 1980 portant règlement national pour l'application de la loi n° 79-1150 du 29 Décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes.

SECTION I

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

Rappels

- ⇒ L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- ⇒ Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- ⇒ Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L 430.1 du Code de l'Urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites et zone de protection du patrimoine architectural et urbain, loi 1948).
- ⇒ Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- ⇒ Dans les secteurs affectés par le bruit définis au plan de zonage, les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95.20 et 95.21 du

09 janvier 1995 pris pour application de l'article L. 111-11-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

- ⇒ Conformément à la loi 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, l'arrêté préfectoral régional 03/006 du 28/8/2003 définit des zones géographiques de saisine et/ou des seuils en fonction desquels toute demande de permis de construire, de démolir, d'installations et travaux divers sera transmise pour instruction à la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service Régional de l'archéologie.

ARTICLE N 1 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ⇒ Toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée à l'article 2 est interdite.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sous réserve d'une desserte suffisante par les réseaux

- ⇒ **Sur l'ensemble de la zone N** (à l'exception des secteurs affectés par un risque inondation - indice i)
- L'aménagement, la transformation et l'extension des constructions de toute nature existante à condition que l'agrandissement éventuel des locaux n'excède pas 50 % de l'emprise d'origine et qu'il leur soit contigu.
 - Les annexes attenantes ou non (limitées à 30 m_) aux habitations existantes à la date d'approbation du P.L.U. et situées sur le terrain d'assiette de la construction.
 - Les constructions de faible emprise nécessaires à l'observation du milieu naturel.
 - Les travaux d'aménagement destinés à faciliter l'accessibilité et la mise en valeur du site ainsi que les équipements de sécurité éventuellement nécessaires.
 - Les aires de stationnement et d'information ouvertes au public sauf dans les secteurs Np.
 - La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle sans changement d'affectation.
 - Les piscines couvertes ou non couvertes et leurs locaux techniques liés aux constructions existantes.
 - La réalisation des travaux d'infrastructures publiques et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et des réseaux publics ou d'intérêt collectif.
 - Les affouillements et exhaussements des sols strictement nécessaires à la réalisation des constructions et installations régulièrement autorisées dans la zone.
 - Les constructions à usage d'habitation ou autre liées et nécessaire à l'exploitation maraîchère sous réserve du respect du règlement sanitaire départemental sauf dans le secteur Np.
 - Les abris des installations techniques des irrigants sauf en Np
 - Les abris isolés bardés sur trois côtés maximum nécessaires à l'élevage agricole ou non agricole sauf en Np
 - Les abris de jardins d'une superficie maximale de 12 m_

De plus,

• dans le secteur Nb :

- Les aires de jeux, espaces et équipements publics de sports et loisirs et les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement.
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la direction ou la surveillance des installations et équipements admis dans la zone ainsi que leurs annexes.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Les habitations légères de loisirs régies par l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme.

- **Dans les secteurs Nj**

- La création ou l'extension d'abris de jardin sous réserve que la superficie totale de la construction n'excède pas 12 m² et que la hauteur totale soit limitée à 3.5 m.

- **dans les secteurs Np**

- Les aménagements et constructions ne devront pas compromettre la qualité de la ressource en eau potable (maîtrise des rejets d'eaux usées et eaux pluviales, maîtrise des rejets accidentels liés au stockage de fioul domestique, ou dépôts de matériaux, ou de substances susceptibles d'altérer la qualité des eaux ...).
- De plus dans les secteurs affectés par un risque inondation, toutes les mesures seront prises pour assurer l'expansion des crues et ne pas aggraver les risques et leurs effets (les abris et clôtures en dur seront interdits).

⇒ **Dans les secteurs affectés par un risque d'inondation repérés par l'indice i**

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

Pour toute réalisation nouvelle ou aménagement, des dispositions de construction devront être prises par le maître d'ouvrage ou le constructeur pour limiter les dégradations par les eaux (exemples : utilisation de matériaux non sensibles à l'eau, dispositifs d'étanchéité ou de vidange appropriés, réseaux techniques au-dessus de la cote de la crue de référence ou / et dispositifs de coupure ...), faciliter l'éventuelle évacuation des habitants, limiter les risques de pollution.

- La réalisation des travaux d'infrastructures publiques et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et des réseaux publics ou d'intérêt collectif est admise à condition :
 - que leurs fonctions rendent impossible toute solution d'implantation en dehors des zones inondables, ou à défaut dans un secteur d'aléa inférieur.
 - que le parti retenu, parmi les différentes solutions techniques envisageables, soit le meilleur compromis entre les intérêts hydrauliques, économiques et environnementaux.
 - que toutes les mesures soient prises pour ne pas aggraver les risques et leurs effets.
- Les reconstructions de bâtiments sinistrés pour des causes autre que l'inondation sont autorisées sous réserve d'en réduire la vulnérabilité et de conserver une emprise au sol au plus égale à celle du bâtiment préexistant.
- La reconstruction après sinistre est admise même en cas d'inondation pour les bâtiments existants correspondant aux utilisations du sol autorisées. Les bâtiments reconstruits après sinistre doivent comporter un niveau de plancher à 0,50 m au moins au-dessus du terrain naturel et un étage habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation. Ils ne doivent pas comporter de sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel.
- La surélévation d'une construction existante régulièrement autorisée est également admise lorsqu'il s'agit de doter l'habitation d'un niveau habitable au-dessus des plus hautes eaux connues sous réserve de ne pas créer un logement supplémentaire et de prévoir des ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation.
- Pour les constructions existantes régulièrement autorisées, une extension attenante ou non, réalisée en une ou plusieurs fois dans la limite des plafonds définis.
- Les remblais et endiguements justifiés par la protection de lieux déjà fortement urbanisés.
- Les clôtures dans les conditions fixées à l'article N11 .

Dans les zones d'aléa fort

- Les structures provisoires (tentes, parquets, structures flottables ...) dans la mesure où elles sont démontables ou peuvent être mises au-dessus des plus hautes eaux connues dans un délai de 12 heures, qui ne sont pas susceptibles de créer un barrage en cas de crue.
- Les constructions de faible emprise nécessaires à l'observation du milieu naturel.
- Les installations techniques nouvelles d'alimentation en eau potable (captages) et les abris nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation ou l'alimentation en eau potable.

Dans les zones d'aléa faible et moyen,

- La modernisation et l'extension des stations d'épuration et usines de traitement de l'eau potable existantes, sous réserve de prendre toutes les dispositions pour réduire au maximum leur impact hydraulique, diminuer leur vulnérabilité et éviter les risques de pollution, en favorisant notamment une remise en fonction rapide de la station d'épuration après la crue.
- Les abris ouverts strictement nécessaires aux animaux vivant de façon continue dans les parcs et les enclos.
- A l'intérieur des terrains de camping et de caravaning, la construction de sanitaires et de locaux communs, lorsqu'ils correspondent à un aménagement ou une mise aux normes, sans augmentation de la capacité d'accueil de l'établissement.
- L'aménagement, la transformation et l'extension des constructions de toute nature existantes à la date d'approbation du P.L.U. à condition que l'agrandissement éventuel des locaux n'excède pas 50 % de l'emprise d'origine et qu'il leur soit contigu.
- Les annexes de 30 m_ maximum
- Les équipements sportifs, de loisirs ou de tourisme non susceptibles d'accueillir des personnes de façon permanente, sauf gardiennage.
- Lorsqu'il est indispensable à la surveillance et au fonctionnement des installations, le logement du gardien. Dans ce cas, le logement doit comporter un niveau de plancher à 0,50 m au moins au-dessus du terrain naturel et un étage habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation. Il ne doit pas comporter de sous-sol creusé sous le niveau du terrain naturel.

SECTION II

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

ARTICLE N 3- ACCES ET VOIRIE

- ⇒ Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'un passage suffisant aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- ⇒ Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères) et ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La réalisation de tout projet peut être subordonnée :

- A la création d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- A la création de voies privées ou tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Le nombre des accès sur les voies publiques sera limité dans l'intérêt de la sécurité

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation devra être interdit.

- ⇒ Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble et être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ;

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) – Eau :

- ⇒ Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
- ⇒ Les particuliers désirant utiliser un puits privé (usage jardin ou agricole), devront réaliser un double réseau totalement distinct de celui de la distribution publique.

2) – Assainissement :

Eaux usées

- ⇒ En l'absence de réseau collectif, un dispositif d'assainissement individuel pourra être admis conformément à la réglementation en vigueur. Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau dès lors que celui-ci aura été réalisé. Une fois la réalisation du raccordement effectuée, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir ou de créer des nuisances ultérieures.
- ⇒ La vidange des piscines se fera vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau pluvial (si le réseau est séparatif) mais après neutralisation des excès du désinfectant.

Eaux pluviales

- ⇒ Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe
- ⇒ En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- ⇒ Dans les secteurs situés dans une zone de captage non desservis par un réseau collecteur, toutes dispositions seront prises pour éviter une source de pollution du champ captant.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- ⇒ Il n'est pas fixé de règles particulières

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

1) – Recul :

- ⇒ Les constructions devront s'implanter au-delà des marges de reculement fixées au document graphique.
- ⇒ Dans les autres cas, les constructions de toute nature doivent être édifiées à 10 m au moins de l'alignement actuel ou futur des routes départementales et 5 m le long des autres voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile.
- ⇒ Ces marges de recul peuvent être réduites :
 - Dans le cas de travaux de restauration et d'extension du bâti existant

- Dans le cas de bâtiments techniques nécessaires à l'exploitation des réseaux publics ou d'intérêt collectif.
 - Lorsque le respect de la règle conduit à des solutions architecturales incompatibles avec le caractère des lieux (suppression de végétation intéressante, terrassements importants) ou la bonne gestion des risques inondations
- ⇒ Dans les secteurs inondables, les constructions devront être implantées de telle sorte que leur impact soit le plus faible possible sur l'écoulement des eaux

2) – Nivellement :

- ⇒ Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée), doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

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

- ⇒ La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égal à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans jamais être inférieure à 3 m
- ⇒ Pour les abris de jardin, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 1,50 m.
- ⇒ Dans le cas où 2 propriétaires voisins présentent un projet commun, les abris pourront être implantés sur limites.
- ⇒ Dans les secteurs inondables, les constructions devront être implantées de telle sorte que leur impact soit le plus faible possible sur l'écoulement des eaux

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

- ⇒ Dans les zones inondables, les constructions devront être conçues et implantées de telle sorte que leur impact soit le plus faible possible sur l'écoulement des eaux.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

- ⇒ Dans les secteurs affectés par un risque d'inondation, l'emprise au sol des constructions par rapport à la surface de l'unité foncière, doit être la plus réduite possible et au plus égale :

	Aléa faible	Aléa moyen	Aléa fort
Pour les constructions à usage d'habitation	30 %	20 %	10 %
Pour les constructions à usage d'activités	40 %	30 %	20 %
Pour les serres	80 %	60 %	30 %

- ⇒ Toutefois, une emprise supérieure peut être admise pour l'extension des constructions existantes à condition qu'elle se réalise en une seule fois et dans le respect des plafonds suivants :
- 25 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes attenantes ou non
 - 30 % d'augmentation de leur emprise au sol pour les bâtiments à usage d'activités économiques et de services.

- ⇒ Pour les constructions ou opérations d'urbanisme établies sur plusieurs secteurs d'aléa, un coefficient d'emprise moyen sera calculé proportionnellement à la superficie de chaque secteur d'aléa. Dans ce cas, l'organisation d'ensemble devra contribuer à diminuer le risque.
- ⇒ L'emprise au sol à prendre en compte pour l'application de cette règle est celle existant à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- ⇒ la hauteur totale des abris de jardins ne devra pas excéder 3.50m.
- ⇒ Dans le secteur Nh, la hauteur totale des constructions ne peut excéder 9 m après surélévation éventuelle.

ARTICLE N 11– ASPECT

- ⇒ 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.
- ⇒ Si du fait d'une étude architecturale particulière, des projets à caractère contemporain affirmé, ne respectent pas intégralement les prescriptions édictées, ils pourront toutefois recevoir un avis favorable après examen par les services responsables de l'Architecture.
- ⇒ Dans les secteurs inclus dans la ZPPAUP, le règlement de ZPPAUP se substitue au règlement du PLU.

1) – Sur les autres secteurs sont interdits :

- ⇒ L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, etc ...
- ⇒ Toute imitation de matériaux tels que faux bois, fausses pierres, etc ...
- ⇒ l'emploi de la tôle galvanisée, de matériaux brillants ou non enduits pour les abris de jardin et les abris isolés nécessaires à l'élevage agricole et non agricole. L'utilisation du bois (ton foncé) est recommandée
- ⇒ Les bardages plastiques et en fibres-ciment ondulé
- ⇒ Les bardages métalliques, sauf pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements, services et réseaux publics ou d'intérêt collectif, les aires de jeux, de sports, de loisirs et de tourisme et les abris nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation.
- ⇒ Les pentes de toit inférieures à 36° pour les habitations et leurs annexes attenantes ou non sauf :
 - Pour les bâtiments annexes dont la SHOB est égale à 20 m² maximum ou ceux dont la largeur n'excède pas 4 m. Dans ce cas, les toitures seront soit à une seule pente de 20° minimum avec faitage parallèle au long pan, soit à deux pentes égales d'au moins 50 % (26° environ). Dans ce cas, la couverture pourra être réalisée en bac acier ou en fibres-ciment ondulé et les toitures terrasse sont admises
 - Pour les parties de bâtiments et les extensions traitées en appentis
 - Pour les abris de jardin ,même isolés, dont la superficie n'excède pas 12 m² . Dans ce cas, les toitures seront soit à une seule pente de 20° minimum avec faitage parallèle au long pan, soit à deux pentes égales d'au moins 50 % (26° environ). Dans ce cas, la couverture pourra être réalisée en bac acier ou en fibres-ciment ondulé et les toitures terrasse sont admises
- ⇒ L'emploi, tant en toiture qu'en façade de bardeaux bitumés, de tôles ondulées, de plaques, tuiles ou ardoises de forme losangée ou en écaille, de tuiles brunies ou brunes teintées dans la masse, de matériaux de synthèse opaque et de matériaux dont l'aspect présente une brillance.

- ⇒ Les lucarnes à ouvertures multiples et les lucarnes à jouées non verticales.
- ⇒ Pour les clôtures, l'utilisation de plaques béton préfabriquées sauf sur une hauteur de soubassement ne dépassant pas 0,50 m.

2) – Sont prescrits :

- ⇒ Les enduits extérieurs devront être talochés, grésés, grattés ou lissés. Ils ne seront en aucun cas blanc pur, blanc cassé trop clair ou gris béton.
- ⇒ L'enduit recouvrira l'ensemble de la maçonnerie de moellons et laissera apparentes les parties réalisées en pierre de taille (encadrement de baies, chaînes, bandeaux, corniches).
- ⇒ Les façades réalisées en pierre destinées à rester apparentes ne doivent pas être enduites.
- ⇒ L'enduit ne doit pas présenter de surépaisseur par rapport à la pierre de taille.
- ⇒ Les enduits mono-couches (produits nouveaux) sont acceptés pour les bâtiments nouveaux en aggloméré de ciment
- ⇒ La toiture ne devra abriter qu'un seul niveau de combles éclairées.
- ⇒ Les percements reprendront les proportions et la rythmique des façades existantes toujours plus hauts que larges. Pour obtenir un bon éclairage, on pourra accoler 2 baies verticales séparées par un meneau de maçonnerie ou de bois.
- ⇒ Les lucarnes seront à 2 pentes ou à croupe ou du type lucarne à foin.
Leur nombre sera au maximum égal au nombre de travées de fenêtres de bâtiment.
- ⇒ Les clôtures, facultatives, seront constituées soit par
 - une haie vive composée d'essences locales adossée ou non à un grillage :
 - Un mur en maçonnerie enduite de 1,50 m de hauteur maximum
 - Un muret en maçonnerie enduite de 0,80 m maximum surmonté d'un dispositif à claire voie

Dans les secteurs affectés par un risque d'inondation, les clôtures ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux directement (les murs pleins sont interdits) ou indirectement en favorisant la création d'embâcles.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

- ⇒ Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- ⇒ Les espaces boisés figurant au plan de zonage sont classés à conserver et soumis au régime des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- ⇒ Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU, en application de l'article L. 123-1(7°) du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.
- ⇒ Dans le cas où le respect de la section II du présent règlement conduirait à la suppression d'arbres, il sera procédé à leur remplacement à raison d'un arbre planté pour un arbre supprimé.

SECTION III

POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

***ARTICLE N 14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

⇒ Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone.