

AUBIGNY SUR NERE

Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT

Document approuvé par délibération du
conseil municipal le 24.09.2015

Le Maire

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES.....	4
TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE Ua.....	7
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE Ub.....	14
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE Uc.....	22
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE Ui.....	30
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE Uj.....	36
TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)	42
TITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER 2 (2AU)	49
TITRE VIII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER POUR L'INDUSTRIE (AUi)	53
TITRE IX : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER POUR L'INDUSTRIE 2 (2AUi).....	59
TITRE X : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE A.....	62
TITRE XI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE N	70
TITRE XII : ANNEXES	77

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux articles R. 123-4 à R. 123-9 du Code de l'Urbanisme.

Article 1 : Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de AUBIGNY SUR NERE, département du Cher (18).

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

1. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles :
 - R 111.1 à R 111.24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles énoncés au 2° ci-dessous qui restent applicables.
 - R 123.10.1 du Code de l'Urbanisme.
 - Les règles du PLU s'appliquent à chacun des lots issus de la propriété divisée.
2. Restent applicables les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme.
 - Article R 111.2 - relatif à la salubrité et à la sécurité publique
 - Article R 111.4 - relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique.
 - Article R 111.15 - relatif au respect des préoccupations d'environnement.
 - Article R 111.21 - relatif à la protection des sites naturels ou urbains.
3. S'ajoutent ou se substituent aux règles du plan local d'urbanisme, les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété. Elles sont reportées à titre indicatif sur le document graphique dit « plan des servitudes ».

Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

Les zones urbaines :

Les zones urbaines sont dénommées Ua, Ub, Uc, Ui, Uj,

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Les zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser sont nommées AU, 2AU, AUi et 2AUi.

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation ».

L'urbanisation des secteurs 2AU et 2AU_i est soumise à la présence des réseaux en suffisance au droit de la zone et à la modification du PLU pour le Conseil Municipal.

Les zones agricoles :

Les zones agricoles sont nommées A. Elles comprennent deux sous-secteurs Ah correspondant aux corps de fermes ou habitations isolées et Aa concernant la vue remarquable au Nord de la ville.

« Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. »

Les zones naturelles :

Les zones naturelles sont nommées N. Elles comprennent trois sous-secteurs : Nh pour l'habitat isolé, Nl pour la zone de loisirs et Nj pour les jardins de ville.

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel. »

Le plan du règlement comporte aussi les dispositions suivantes :

Les emplacements réservés :

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes du présent dossier.

Article 4 : Adaptations mineures

L'article L.123-1-9 du code de l'urbanisme les définit comme suit : « Les règles et servitudes définies par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. »

Article 5 : Champ d'application des articles 1 à 16

Les articles 1 à 16 du présent règlement s'appliquent :

- aux occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme dans les limites du champ d'application de ces régimes définis par ledit code ;
- à des occupations et utilisations du sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme ; dans ces cas, elles sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

RAPPELS :

- Les aménagements sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L.441-1 et suivants qui stipulent que « Lorsque les travaux d'aménagement impliquent la démolition de constructions dans un secteur où un permis de démolir est obligatoire, la

demande de permis d'aménager peut porter à la fois sur l'aménagement du terrain et sur le projet de démolition » et sur les articles R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU.
- La reconstruction à l'identique après sinistre ou démolition est autorisée sur l'ensemble du ban communal si le bâtiment est détruit ou démoli depuis moins de 10 ans.
- Sont considérées comme annexes aux habitations : les abris de jardins, les abris à bois, les barbecues, les abris pour animaux, les constructions pour le stationnement couvert (garage...), les piscines couvertes dont le bassin fait au moins 10m², atelier (bricolage, peinture...), kiosque. Les annexes sont des constructions soit non contiguës au bâtiment principal soit contiguës mais sans accès intérieur direct (porte) entre les deux constructions. Les annexes doivent être un complément à la construction principale et ont une emprise au sol limitée.
- Par définition les accès permettent de desservir une construction. Les voiries (privées ou publiques) desservent plusieurs constructions.

Risques et nuisances

- La carte « Retrait – gonflements des sols argileux » annexée au présent Plan Local d'Urbanisme matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait – gonflements des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.
- Au sein du périmètre de protection rapproché du captage de la Théau, toute activité nouvelle ou existante devra prendre en compte la protection des ressources en eau souterraine de ce secteur dans le cadre de la réglementation applicable. Les activités industrielles, artisanales, commerciales ou assimilées sont soumises à autorisation au titre du code de la santé publique. Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, l'implantation de bâtiment d'élevage sont interdites. Sont également proscrits les dépôts permanents ou non de lisiers, de fumier, de boue d'épandage, de boues d'installations classées, de composts de déchets ménagers. Les installations de stockage et de préparation de produits phytosanitaires et de produit fertilisants sont interdites. Les campings, aire d'accueil de gens du voyage, nouveau cimetière (création ou extension), bassins de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales sont interdits. Le défrichement de parcelles boisées entraînant un changement définitif de vocation de l'occupation des sols est interdit.
- La carte des aléas tous types d'effets confondus du PPRT de BUTAGAZ est annexée au présent PLU (annexe SUP PTRT3). Elle matérialise les différents niveaux d'aléas en tout point du périmètre d'exposition au risque technologique, engendrés par les effets thermiques et de surpression pouvant être générés en cas d'accident au sein de l'établissement BUTAGAZ. Quatre secteurs sont identifiés et présentent des prescriptions et recommandations spécifiques. Dans les zones où l'urbanisation est autorisée mais qui sont couvertes par le PPRT, les projets nouveaux ainsi que les projets sur les constructions existantes sont soumis aux conditions exposées dans le PPRT. En cas de règles contradictoires, la règle la plus restrictive s'applique.

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE Ua

Conformément à l'article R 123-5 du code de l'urbanisme, sont classés en zones urbaines les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ces zones sont des zones agglomérées affectées en priorité à l'habitat mais qui accueillent également des activités diverses dont elles forment le complément normal.

La zone Ua correspond au centre historique de la ville, délimitant le noyau central de l'agglomération où le caractère architectural et urbain existant doit être préservé : l'habitat y est dense, les commerces et services s'y trouvent concentrés.

L'ensemble de la zone Ua est situé dans le périmètre de protection des monuments historiques.

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

Article 1 – Ua : occupations et utilisations du sol interdites

- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - ~ Les parcs d'attractions.
 - ~ Les dépôts et décharges de toutes natures en dehors de celles nécessaires aux activités économiques.
 - ~ Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou prévue par le code de l'urbanisme.
 - ~ Les Habitations Légères de Loisirs (HLL)
 - ~ Les résidences mobiles d'Habitat
 - ~ Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
 - ~ Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
 - ~ Les golfs.
- Le stationnement des caravanes est interdit sauf celui des caravanes non habitées dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les constructions à usage agricole et/ou forestière.
- Les constructions à usage d'industrie, d'artisanat, d'hébergement hôtelier, de commerce et d'entrepôt sauf celles mentionnées en art.2.

Article 2 – Ua : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

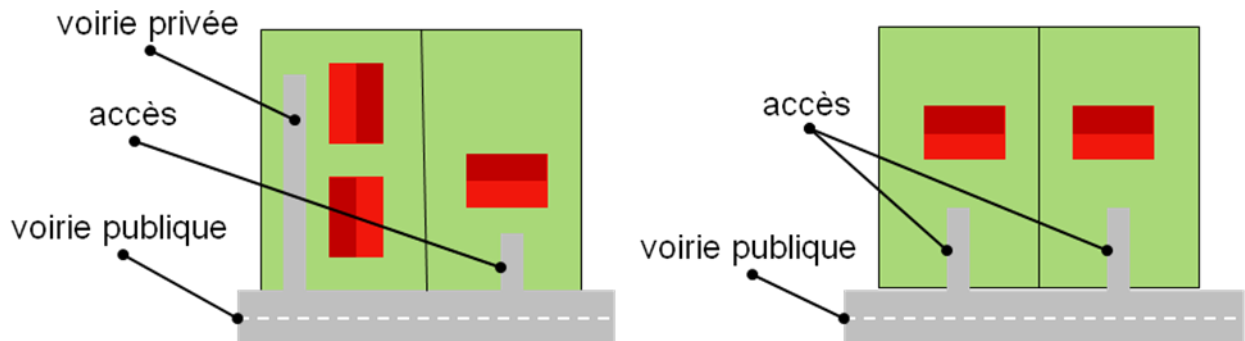
- Les constructions et installations à usage commercial et artisanal sont autorisées à condition qu'elles ne créent pas de nuisances supplémentaires.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier et de commerce si ces dernières s'intègrent architecturalement à la zone Ua.
- Les constructions à usage d'entrepôt si la surface de plancher ne dépasse pas 200 m².

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – Ua : accès et voiries

- Toute occupation et tout usage de sol nécessitant un accès sont interdits sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voiries et accès à créer devront être dimensionnés afin de pouvoir supporter le trafic nécessaire à la desserte des parcelles.
- Les voiries à créer devront soit se relier à une voirie existante et de gabarit similaire ou supérieure soit se finir par une place de retournement aux dimensions suffisantes pour satisfaire aux besoins des véhicules de défense contre l'incendie et des services publics.
- Les accès à créer devront avoir une largeur minimale de 3,5 mètres et ne pas comporter de passage sous porche inférieur à 3,50 mètres de hauteur.
- Les voiries à créer devront avoir une largeur minimale de 3,5 mètres.

Illustration explicative :



Article 4 – Ua : desserte par les réseaux

A. Eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'eau potable.

B. Assainissement :

- Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.
- L'autorité compétente peut autoriser un dispositif d'assainissement individuel en cas de contraintes techniques ou d'impossibilité réglementaire.
- L'évacuation des eaux résiduelles d'activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

C. Eaux pluviales :

- L'écoulement et l'infiltration des eaux pluviales devront être gérés sur l'unité foncière par tout moyen approprié de façon à ralentir la montée des eaux dans les cours d'eau en cas de fortes pluies et à préserver le milieu naturel.
- Le raccordement au réseau public des eaux pluviales pourra éventuellement être réalisable si la collectivité l'a préalablement autorisé.

D. Réseaux secs :

- Les réseaux secs (électricité, téléphone...) devront être enterrés.

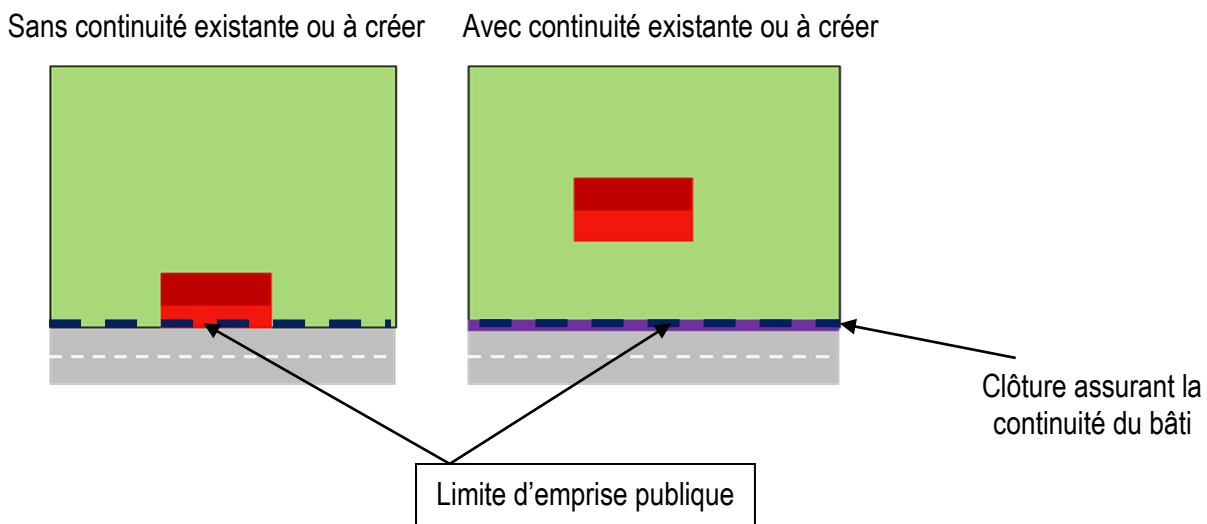
Article 5 – Ua : caractéristiques des terrains

:

- Non réglementé.

Article 6 – Ua : implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

- Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer pour les volumes principaux des constructions.
- Les constructions, hors équipements publics et/ou d'intérêt général, doivent être implantées à l'alignement des voies publiques et privées ou des emprises publiques. Elles pourront toutefois s'implanter en retrait si la continuité du bâti est assurée par des constructions, des murs pleins ou par les deux et sous réserve qu'elles s'intègrent au bâti existant sur le secteur. Dans ce cas, le retrait ne pourra pas excéder 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et privées ou des emprises publiques.

Illustration explicative :Cas particuliers :

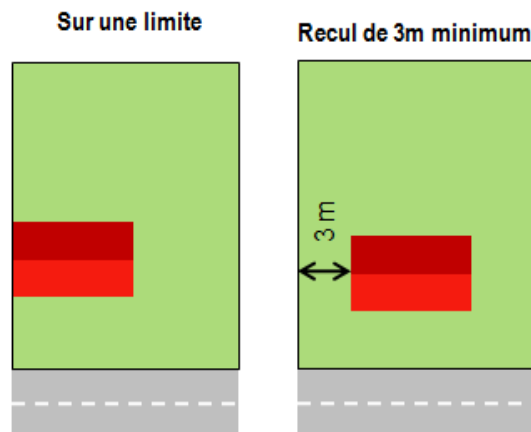
- Les extensions des constructions existantes à l'approbation du présent PLU ne respectant pas la règle sus-mentionnée sont dispensées des règles ci-dessus à condition de ne pas aggraver la situation initiale.
- Les piscines non couvertes sont dispensées des dispositions ci-dessus. Toutefois leur implantation devra se faire avec un recul minimum de 3 mètres de l'alignement des voies.

- Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques mentionnées ci après ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation. Dans ce cas, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire à l'alignement sans occuper le domaine public.
- Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15m comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu (limite de retrait obligatoire, limite de voie privée).
- Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15m, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.
- Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 3 mètres des berges des cours d'eau.

Article 7 – Ua : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- L'implantation des constructions en limite séparative est autorisée.
- Lorsqu'il y a retrait par rapport à la limite séparative, toute construction devra observer un recul d'au moins 3 mètres de cette dernière.

Illustration explicative :



Cas particuliers :

- Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de réfection ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction en conservant une architecture similaire.
- Les piscines non couvertes devront respecter une marge d'isolement d'au moins 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Article 8 – Ua : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

- Non réglementé.

Article 9 – Ua : emprise au sol

- L'emprise au sol est déterminée par la surface projetée de la construction.
- Non réglementé.

Article 10 – Ua : hauteur des constructions

- La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère en tout point du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- La hauteur des constructions principales est fixée à 12 mètres hors tout.

Cas particuliers :

- Un dépassement de 2 mètres peut être autorisé afin de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou bâtiment existant sur le même terrain.
- Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.
- La hauteur des locaux accessoires/annexes implantés sur limite séparative est fixée à 3,5 mètres à l'égout de toit.
- Les infrastructures et équipements publics ne sont pas concernés par le présent article.
- En cas de réfection, extension, adaptation ou changement de destination d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Article 11 – Ua : aspect extérieur

- L'autorisation administrative peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions d'architecture contemporaine ou tendant à la réduction des consommations énergétiques sont autorisées sous conditions de s'intégrer à l'environnement immédiat.
- Les constructions nouvelles ou les changements de destination des constructions devront s'inspirer des formes d'habitat local, notamment pour leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés.

- Par ailleurs, les toitures et façades doivent être de conception simple, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes.
- En cas d'extensions, d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.

Installations techniques (pompe à chaleur, groupe froid, onduleurs, extracteurs d'air, appareils de production d'énergie) :

- Le bruit de ces appareils, mesuré au droit de la clôture, devra être inférieur ou égal aux valeurs limites fixées à l'article R.1334-33 du code de la santé publique. Ces équipements doivent être insérés dans le bâti, ou être dissimulés derrière une ventelle réduisant le bruit émis. En cas d'installation en extérieur une enveloppe de même nature que le bâti à proximité duquel l'appareil est installé devra être réalisée, pour le soustraire à la vue depuis l'espace public.

Toitures :

- Les toitures des constructions principales seront composées de deux pans minimum, avec une inclinaison minimum de 70 % (36°).
- L'autorité compétente peut autoriser une seule pente pour les annexes et extensions.

Enseignes

- Les enseignes des commerces doivent être traitées en harmonie avec celles qui existent déjà.
- Les enseignes-écussons présenteront une forme et une dimension conforme au schéma en annexe.

Exceptions :

- Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.

Article 12 – Ua : stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.
- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé la création par surface de plancher de :
 - ~ 0 – 50 m² de surface de plancher : 2 places minimum
 - ~ Au-delà de 50m² et jusqu' à 200m² : 1 place minimum par tranche de 50m² de surface de plancher entamée
 - ~ Au-delà de 200m² : 1 place minimum par tranche de 80m² de surface de plancher entamée.
- Pour les constructions à usage d'habitation de type collectif, il est exigé une place minimum par logement.
- Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, il est exigé la création minimum d'une place par chambre plus 1 place minimum par tranche de 50 m² de surface autres que les chambres.

- Pour les constructions à usage de commerce et de bureau, il est exigé la création minimum d'une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher. Pour les constructions supérieures à 500m² de surface de plancher, il est exigé l'équivalent de 50% de la surface de plancher en places de stationnement.
- Pour les constructions à usage d'artisanat il est exigé la création minimum de 3 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher
- En cas de changement de destination, le nombre de place de stationnement de la nouvelle destination devra être respecté.
- Lors de toute modification d'un bâtiment existant, il doit être réalisé un nombre de place de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

Article 13 – Ua : espaces libres et plantation

- Tout projet doit être arboré s'il reste des espaces libres.
- Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées avec des essences locales ou fruitières (cf. ANNEXE « Liste des essences locales autorisées »).

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – Ua : coefficient d'occupation du sol (COS)

- Non réglementé

SECTION 4 : OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES

Article 15 – Ua : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- Toute construction devra être conforme avec les normes en vigueur.

Article 16 – Ua : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Toute construction devra prévoir le raccordement aux communications numériques si existantes.
- En cas d'absence d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques, les constructions n'ont aucune obligation.
- Les réseaux de télécommunications devront être enterrés.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE Ub

Conformément à l'article R 123-5 du code de l'urbanisme, sont classés en zones urbaines les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ces zones sont des zones agglomérées affectées en priorité à l'habitat mais qui accueillent également des activités diverses dont elles forment le complément normal.

La zone Ub se situe à la périphérie immédiate du centre ancien incluant les anciens faubourgs, secteurs d'appui du centre ville désignant les secteurs d'habitat en ordre continu.

L'ensemble de la zone Ub est situé dans le périmètre de protection des monuments historiques.

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

Article 1 – Ub : occupations et utilisations du sol interdites

- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les parcs d'attractions.
 - Les dépôts et décharges de toutes natures à l'exception de celles liées aux activités admises.
 - Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou prévue par le code de l'urbanisme.
 - Les Habitations Légères de Loisirs (HLL).
 - Les résidences mobiles d'Habitat.
 - Les résidences mobiles de loisirs.
 - Le stationnement des caravanes, sauf celui des caravanes non habitées dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
 - Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
 - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
 - Les golfs.
- Les constructions à usage agricole et/ou forestière.
- Les constructions à usage d'industrie, de commerce, d'artisanat et d'entrepôt sauf celles mentionnées en art.2.

Article 2 – Ub : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

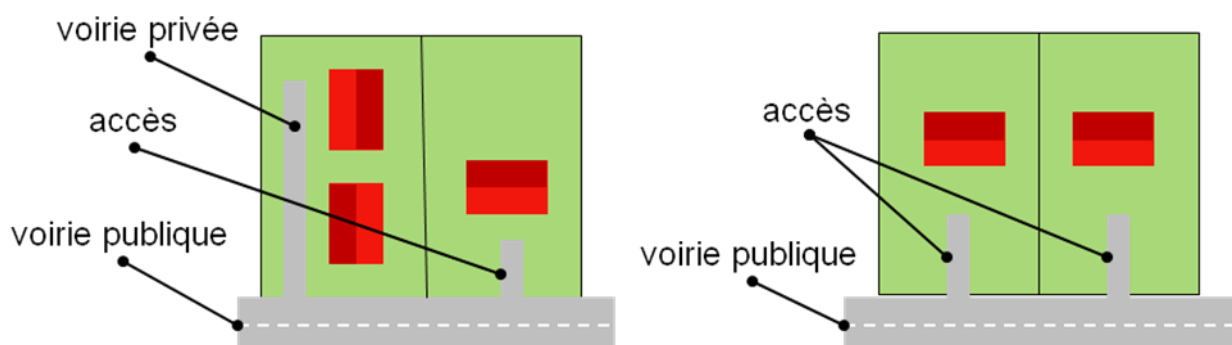
- Les constructions et installations à usage de commerce, d'artisanat, et celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt général sont autorisées à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations.
- Les constructions à usage d'industrie si elles ne représentent pas de risques pour le voisinage et l'environnement.
- Les constructions à usage d'entrepôt si la surface de plancher ne dépasse pas 200m².

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – Ub : accès et voiries

- Toute occupation et tout usage de sol nécessitant un accès sont interdits sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voiries et accès à créer devront être dimensionnés afin de pouvoir supporter le trafic nécessaire à la desserte des parcelles.
- Les voiries à créer devront soit se relier à une voirie existante et de gabarit similaire ou supérieure soit se finir par une place de retournement aux dimensions suffisantes pour satisfaire aux besoins des véhicules de défense contre l'incendie et des services publics.
- Au-delà de 40 mètres de longueur, les voiries à créer ou à modifier devront comporter une placette de retournement aux dimensions suffisantes pour satisfaire aux besoins des véhicules de défense contre l'incendie et des services publics ou se finir par un bouclage.
- Les voiries à créer devront avoir une largeur minimale de 3,5 mètres.
- Les accès à créer devront avoir une largeur minimale de 3,5 mètres.

Illustration explicative :



Article 4 – Ub : desserte par les réseaux

A. Eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'eau potable.

B. Assainissement :

- Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.
- L'autorité compétente peut autoriser un dispositif d'assainissement individuel en cas de contraintes techniques ou d'impossibilité réglementaire.
- L'évacuation des eaux résiduaires d'activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.
- Par ailleurs, les installations doivent être conçues pour être branchées aux frais des bénéficiaires au réseau public dans les délais légaux.

C. Eaux pluviales :

- L'écoulement et l'infiltration des eaux pluviales devront être gérés sur l'unité foncière par tout moyen approprié de façon à ralentir la montée des eaux dans les cours d'eau en cas de fortes pluies et à préserver le milieu naturel.
- Le raccordement au réseau public des eaux pluviales pourra éventuellement être réalisable si la collectivité l'a préalablement autorisé.

D. Réseaux secs :

- Les réseaux secs (électricité, téléphone...) devront être enterrés.

Article 5 – Ub : caractéristiques des terrains.

- Non réglementé.

Article 6 – Ub : implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

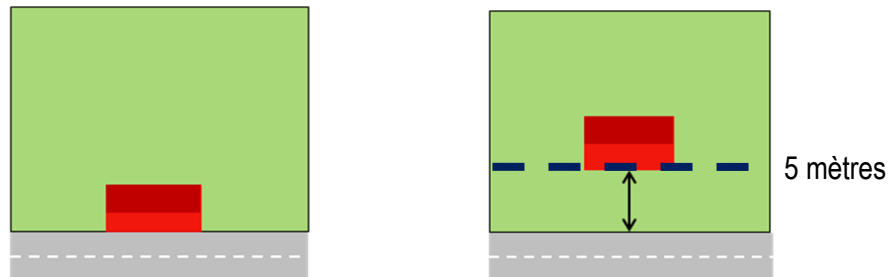
- Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer pour les volumes principaux des constructions.
- Les constructions, hors équipement public et/ou d'intérêt général, devront s'implanter soit à l'alignement, soit au-delà de 5 mètres des voies publiques et privées et des emprises publiques.

Cas particuliers :

- Les extensions des constructions existantes à l'approbation du présent PLU ne respectant pas la règle sus-mentionnée sont dispensées des règles ci-dessus à condition de ne pas aggraver la situation initiale.
- Les piscines non couvertes sont dispensées des dispositions ci-dessus. Toutefois, leur implantation devra se faire avec un recul minimum de 3 mètres de l'alignement des voies.
- Dans l'ensemble des secteurs de la zone Ub, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques mentionnées ci-après ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction suite à sinistre ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire à l'alignement sans occuper le domaine public.
- Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15m comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu (limite de retrait obligatoire, limite de voie privée).
- Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15m, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

- Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 3 mètres des berges des cours d'eau.

Illustration explicative :



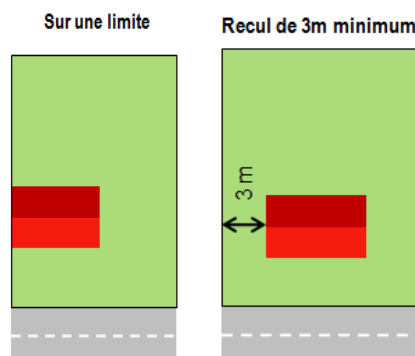
Article 7 – Ub : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- L'implantation des constructions en limite séparative est autorisée.
- Lorsqu'il y a retrait par rapport à la limite séparative, toute construction devra observer un recul d'au moins 3 mètres de cette dernière.

Cas particuliers :

- Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction en conservant une architecture similaire.
- Les piscines non couvertes devront respecter une marge d'isolement d'au moins 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Illustration explicative :



Article 8 – Ub : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non réglementé

Article 9 – Ub : emprise au sol

- L'emprise au sol est déterminée par la surface projetée de la construction.
- Non réglementé.

Article 10 – Ub : hauteur des constructions

- La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère en tout point du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- La hauteur des constructions principales est fixée à 12 mètres hors tout.

Cas particuliers :

- Les infrastructures et équipements publics ne sont pas concernés par le présent article.
- Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.
- En cas de réfection, extension adaptation ou changement de destination d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.
- La hauteur des locaux accessoires/annexes implantés sur limite séparative est fixée à 3,5 mètres à l'égout de toit.

Article 11 – Ub : aspect extérieur

- L'autorisation administrative peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions d'architecture contemporaine ou tendant à la réduction des consommations énergétiques sont autorisées sous conditions de s'intégrer à l'environnement immédiat.
- Les constructions nouvelles ou les changements de destination des constructions devront s'inspirer des formes d'habitat local, notamment pour leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés.
- Par ailleurs, les toitures et façades doivent être de conception simple, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes.
- En cas d'extensions, d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.

Installations techniques (pompe à chaleur, groupe froid, onduleurs, extracteurs d'air, appareils de production d'énergie) :

- Le bruit de ces appareils, mesuré au droit de la clôture, devra être inférieur ou égal aux valeurs limites fixées à l'article R.1334-33 du code de la santé publique. Ces équipements doivent être insérés dans le bâti, ou être dissimulés derrière une ventelle réduisant le bruit émis. En cas d'installation en extérieur une enveloppe de même nature que le bâti à proximité duquel l'appareil est installé devra être réalisée, pour le soustraire à la vue depuis l'espace public.

Toitures :

- Les toitures des constructions principales seront composées de deux pans minimum, avec une inclinaison minimum de 70 % (36°).
- L'autorité compétente peut autoriser une seule pente pour les annexes et extensions.

Clôtures :

Les clôtures doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes.

En limites d'emprise publique :

- La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres. Cette hauteur pourra être adaptée en fonction des clôtures limitrophes.
- Elles devront être composées :
 - ~ soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un grillage ou autre matériau ou d'une haie vive (cf. ANNEXE « Liste des essences locales autorisées »),
 - ~ soit d'un grillage pouvant être doublé d'une haie vive d'essences locales (cf. ANNEXE « Liste des essences locales autorisées »).
- Un mur plein, propre à l'architecture locale, d'une hauteur maximum de 2 mètres, peut être autorisé sous réserve qu'il assure une continuité du bâti des constructions et/ou des murs pleins existants.

En limites séparatives et en limite de zone N :

- La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres et elles devront être composées d'une haie vive d'essences locales pouvant être doublée d'un grillage (cf. ANNEXE « Liste des essences locales autorisées »).

Exceptions :

- Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.

Article 12 – Ub : stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.
- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé la création par surface de plancher de :
 - ~ 0 – 50 m² de surface de plancher : 2 places minimum
 - ~ Au-delà de 50m² et jusqu' à 200m² : 1 place minimum par tranche de 50m² de surface de plancher entamée
 - ~ Au-delà de 200m² : 1 place minimum par tranche de 80m² de surface de plancher entamée.
- Pour les constructions à usage d'habitation de type collectif, il est exigé une place minimum par logement.
- Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, il est exigé la création minimum d'une place par chambre plus 1 place minimum par tranche de 50 m² de surface autres que les chambres.

- Pour les constructions à usage de commerce et de bureau, il est exigé la création minimum d'une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher. Pour les constructions supérieures à 500m² de surface de plancher, il est exigé l'équivalent de 50% de la surface de plancher en places de stationnement.
- Pour les constructions à usage d'artisanat, il est exigé la création minimum de 3 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage d'industrie, il est exigé la création minimum d'une place de stationnement par tranche de 25m² de surface de plancher. Pour les constructions supérieures à 500m² de surface de plancher, il est exigé l'équivalent de 50% de la surface de plancher en places de stationnement.
- En cas de changement de destination, le nombre de place de stationnement de la nouvelle destination devra être respecté.
- Lors de toute modification d'un bâtiment existant, il doit être réalisé un nombre de place de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

Article 13 – Ub : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

- Tout projet doit être arboré.
- Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées avec des essences locales ou fruitières (cf. ANNEXE « Liste des essences locales autorisées »).
- 10% de la surface du terrain doit rester perméable aux eaux de pluies.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – Ub : coefficient d'occupation du sol (COS)

- Non réglementé.

SECTION 4 : OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES

Article 15 – Ub : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- Toute construction devra être conforme avec les normes en vigueur.

Article 16 – Ub : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Toute construction devra prévoir le raccordement aux communications numériques si existantes.
- En cas d'absence d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques, les constructions n'ont aucune obligation.
- Les réseaux de télécommunications devront être enterrés.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE Uc

Conformément à l'article R 123-5 du code de l'urbanisme, sont classés en zones urbaines les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ces zones sont des zones agglomérées affectées en priorité à l'habitat mais qui accueillent également des activités diverses dont elles forment le complément normal.

La zone Uc est située dans le périmètre urbain périphérique où dominant des constructions individuelles et dont la densité est plus faible. Elle comprend un écart notable, le Domaine d'Aubigny, dans la partie sud-est de la ville.

Une partie de la zone Uc est située dans le périmètre de protection des monuments historiques.

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

Article 1 – Uc : occupations et utilisations du sol interdites

- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les parcs d'attractions.
 - Les dépôts et décharges de toutes natures à l'exception de celles liées aux activités admises.
 - Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou prévue par le code de l'urbanisme.
 - Les résidences mobiles de loisirs.
 - Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
 - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
 - Les golfs.
- Les constructions à usage agricole et/ou forestière.
- Les constructions à usage d'industrie, de commerce et d'artisanat sauf celles mentionnées en art.2.

Article 2 – Uc : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

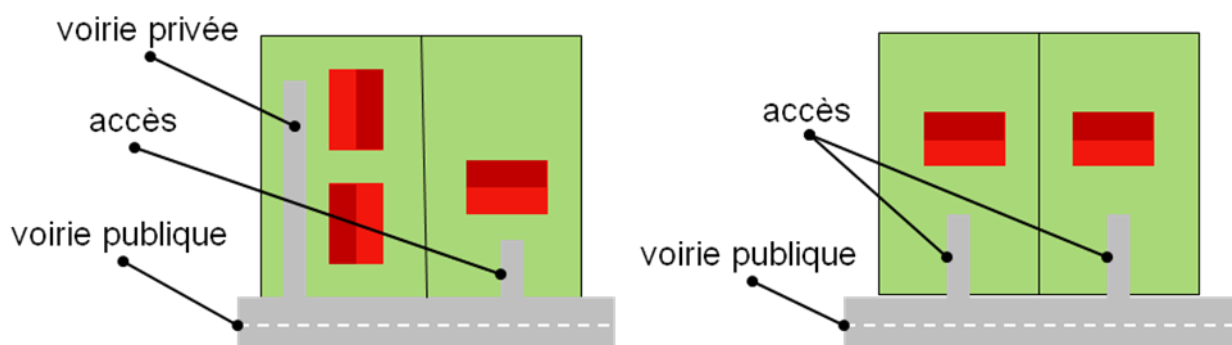
- Les constructions et installations à usage de commerce, d'artisanat, et celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt général sont autorisées à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations.
- Les constructions à usage d'industrie si pas de risques pour le voisinage et l'environnement.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – Uc : accès et voiries

- Toute occupation et tout usage de sol nécessitant un accès sont interdits sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voiries et accès à créer devront être dimensionnés afin de pouvoir supporter le trafic nécessaire à la desserte des parcelles.
- Les voiries à créer devront soit se relier à une voirie existante et de gabarit similaire ou supérieure soit se finir par une place de retournement aux dimensions suffisantes pour satisfaire aux besoins des véhicules de défense contre l'incendie et des services publics.
- Au-delà de 40 mètres de longueur, les voiries à créer ou à modifier devront comporter une placette de retournement aux dimensions suffisantes pour satisfaire aux besoins des véhicules de défense contre l'incendie et des services publics ou se finir par un bouclage.
- Les voiries à créer devront avoir une largeur minimale de 3,5 mètres.
- Les accès à créer devront avoir une largeur minimale de 3,5 mètres.

Illustration explicative :



Article 4 – Uc : desserte par les réseaux

A. Eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'eau potable.

B. Assainissement :

- Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.
- L'autorité compétente peut autoriser un dispositif d'assainissement individuel en cas de contraintes techniques ou d'impossibilité réglementaire.
- L'évacuation des eaux résiduelles d'activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.
- Par ailleurs, les installations doivent être conçues pour être branchées aux frais des bénéficiaires au réseau public dans les délais légaux.

C. Eaux pluviales :

- L'écoulement et l'infiltration des eaux pluviales devront être gérés sur l'unité foncière par tout moyen approprié de façon à ralentir la montée des eaux dans les cours d'eau en cas de fortes pluies et à préserver le milieu naturel.
- Le raccordement au réseau public des eaux pluviales pourra éventuellement être réalisable si la collectivité l'a préalablement autorisé.

D. Réseaux secs :

- Les réseaux secs (électricité, téléphone...) devront être enterrés.

Article 5 – Uc : caractéristiques des terrains.

- Non réglementé.

Article 6 – Uc : implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

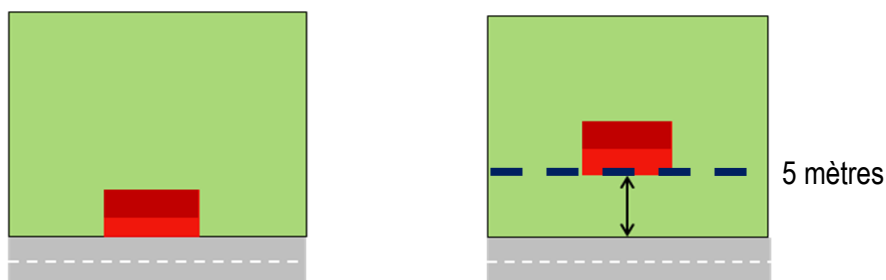
- Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer pour les volumes principaux des constructions.
- Les constructions, hors équipement public et/ou d'intérêt général, devront s'implanter au-delà de 5 mètres des voies publiques et privées et des emprises publiques.

Cas particuliers :

- Les extensions des constructions existantes à l'approbation du présent PLU ne respectant la règle sus-mentionnée sont dispensées des règles ci-dessus à condition de ne pas aggraver la situation initiale.
- Les piscines non couvertes sont dispensées des dispositions ci-dessus. Toutefois leur implantation devra se faire avec un recul minimum de 3 mètres de l'alignement des voies.
- Dans l'ensemble des secteurs de la zone Uc, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques mentionnées ci après ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire à l'alignement sans occuper le domaine public.
- Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15m comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu (limite de retrait obligatoire, limite de voie privée).
- Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15m, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

- Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 3 mètres des berges des cours d'eau.

Illustration explicative :



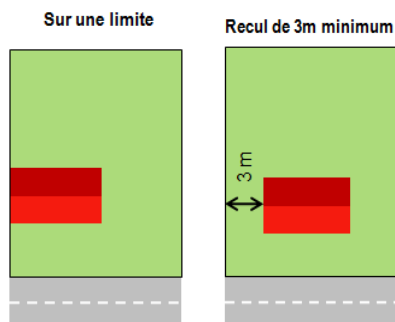
Article 7 – Uc : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- L'implantation des constructions en limite séparative est autorisée.
- Lorsqu'il y a retrait par rapport à la limite séparative, toute construction devra observer un recul d'au moins 3 mètres de cette dernière.

Cas particuliers :

- Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction en conservant une architecture similaire.
- Les piscines non couvertes devront respecter une marge d'isolement d'au moins 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Illustration explicative :



Article 8 – Uc : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non réglementé

Article 9 – Uc : emprise au sol

- L'emprise au sol est déterminée par la surface projetée de la construction.
- Non réglementé.

Article 10 – Uc : hauteur des constructions

- La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère en tout point du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- La hauteur des constructions principales est fixée à 12 mètres hors tout.

Cas particuliers :

- Les infrastructures et équipements publics ne sont pas concernés par le présent article.
- Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.
- En cas de réfection, extension adaptation ou changement de destination d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.
- La hauteur des locaux accessoires/annexes implantés sur limite séparative est fixée à 3,5 mètres à l'égout de toit.

Article 11 – Uc : aspect extérieur

- L'autorisation administrative peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions d'architecture contemporaine ou tendant à la réduction des consommations énergétiques sont autorisées sous conditions de s'intégrer à l'environnement immédiat.
- Les constructions nouvelles ou les changements de destination des constructions devront s'inspirer des formes d'habitat local, notamment pour leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés.
- Par ailleurs, les toitures et façades doivent être de conception simple, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes.
- En cas d'extensions, d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.

Installations techniques (pompe à chaleur, groupe froid, onduleurs, extracteurs d'air, appareils de production d'énergie) :

- Le bruit de ces appareils, mesuré au droit de la clôture, devra être inférieur ou égal aux valeurs limites fixées à l'article R.1334-33 du code de la santé publique. Ces équipements doivent être insérés dans le bâti, ou être dissimulés derrière une ventelle réduisant le bruit émis. En cas d'installation en extérieur une enveloppe de même nature que le bâti à proximité duquel l'appareil est installé devra être réalisée, pour le soustraire à la vue depuis l'espace public.

Toitures :

- Les toitures plates sont autorisées.
- Les toitures à deux pentes minimum devront présenter une inclinaison minimum de 70 % (36°).
- L'autorité compétente peut autoriser une seule pente pour les annexes et extensions.

Clôtures :

- Les clôtures doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes.

En limites d'emprise publique :

- La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres. Cette hauteur pourra être adaptée en fonction des clôtures limitrophes.
- Elles devront être composées :
 - ~ soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un grillage ou autre matériau ou d'une haie vive (cf. ANNEXE « Liste des essences locales autorisées »).
 - ~ soit d'un grillage pouvant être doublé d'une haie vive d'essences locales (cf. ANNEXE « Liste des essences locales autorisées »).

En limites séparatives et en limite des zones A et N :

- La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres et elles devront être composées d'une haie vive d'essences locales pouvant être doublée d'un grillage (cf. ANNEXE « Liste des essences locales autorisées »).

Exceptions :

- Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.

Article 12 – Uc : stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.
- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé la création par surface de plancher de :
 - ~ 0 – 50 m² de surface de plancher : 2 places minimum
 - ~ Au-delà de 50m² et jusqu' à 200m² : 1 place minimum par tranche de 50m² de surface de plancher entamée
 - ~ Au-delà de 200m² : 1 place minimum par tranche de 80m² de surface de plancher entamée.
 - ~
- Pour les constructions à usage d'habitation de type collectif, il est exigé une place minimum par logement.
- Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, il est exigé la création minimum d'une place par chambre plus 1 place minimum par tranche de 50 m² de surface autres que les chambres.
- Pour les constructions à usage de commerce et de bureau, il est exigé la création minimum d'une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher.

Pour les constructions supérieures à 500m² de surface de plancher, il est exigé l'équivalent de 50% de la surface de plancher en places de stationnement.

- Pour les constructions à usage d'artisanat, il est exigé la création minimum de 3 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage d'industrie, il est exigé la création minimum d'une place de stationnement par tranche de 25m² de surface de plancher. Pour les constructions supérieures à 500m² de surface de plancher, il est exigé l'équivalent de 50% de la surface de plancher en places de stationnement.
- En cas de changement de destination, le nombre de place de stationnement de la nouvelle destination devra être respecté.
- Lors de toute modification d'un bâtiment existant, il doit être réalisé un nombre de place de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

Article 13 – Uc : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

- Tout projet doit être arboré.
- Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées avec des essences locales ou fruitières (cf. ANNEXE « Liste des essences locales autorisées »).
- 10% de la surface du terrain doit rester perméable aux eaux de pluies.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – Uc : coefficient d'occupation du sol (COS)

- Non réglementé.

SECTION 4 : OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES

Article 15 – Uc : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- Toute construction devra être conforme avec les normes en vigueur.

Article 16 – Uc : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Toute construction devra prévoir le raccordement aux communications numériques si existantes.

- En cas d'absence d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques, les constructions n'ont aucune obligation.
- Les réseaux de télécommunications devront être enterrés.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE Ui

Conformément à l'article R 123-5 du code de l'urbanisme, sont classés en zones urbaines les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ui est une zone d'activités occupée par des établissements industriels, des entreprises artisanales, des commerces, des bureaux. Elle est vouée à accueillir les activités industrielles, artisanales, commerciales et tertiaires.

Elle est située en bordure de la route départementale 940 (route de Bourges au sud et route d'Argent/Sauldre au nord) de la route départementale 30 (route de Vierzon), du chemin rural de Cerdon (nord-ouest de la Commune).

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

Article 1 – Ui : occupations et utilisations du sol interdites

- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les parcs d'attractions.
 - Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou prévue par le code de l'urbanisme.
 - Les Habitations Légères de Loisirs (HLL).
 - Les résidences mobiles d'Habitat.
 - Les résidences mobiles de loisirs.
 - Les caravanes.
 - Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
 - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
 - Les golfs et les piscines.
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les constructions à usage d'habitation en dehors de celles mentionnées en article 2.
- Les constructions à usage agricole et/ou forestier.

Article 2 – Ui : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

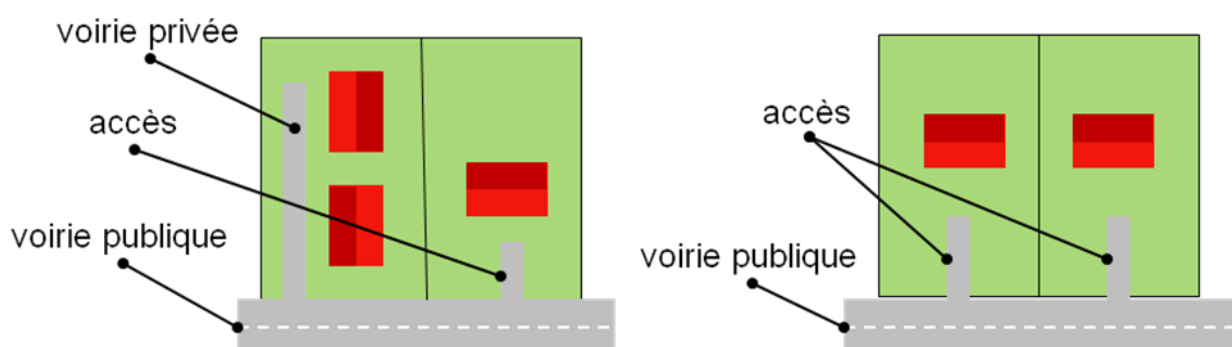
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés. Ces constructions à usage d'habitation devront faire partie du volume principal.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – Ui : accès et voiries

- Toute occupation et tout usage de sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voiries et accès à créer devront être dimensionnés afin de pouvoir supporter le trafic nécessaire à la desserte des parcelles.
- Les voiries à créer devront soit se relier à une voirie existante et de gabarit similaire ou supérieure soit se finir par une place de retournement aux dimensions suffisantes pour satisfaire aux besoins des véhicules de défense contre l'incendie et des services publics.

Illustration explicative :



Article 4 – Ui : desserte par les réseaux

A. Eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant de l'eau potable doit être raccordée au réseau d'eau potable.

B. Assainissement :

- Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.
- L'autorité compétente peut autoriser un dispositif d'assainissement individuel en cas de contraintes techniques ou d'impossibilité réglementaire.
- L'évacuation des eaux résiduaires d'activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

C. Eaux pluviales :

- L'écoulement et l'infiltration des eaux pluviales devront être gérés sur l'unité foncière par tout moyen approprié de façon à ralentir la montée des eaux dans les cours d'eau en cas de fortes pluies et à préserver le milieu naturel.
- Le raccordement au réseau public des eaux pluviales pourra éventuellement être réalisable si la collectivité l'a préalablement autorisé.
-

D. Réseaux secs :

- Les réseaux secs (électricité, téléphone...) devront être enterrés.

Article 5 – Ui : caractéristiques des terrains

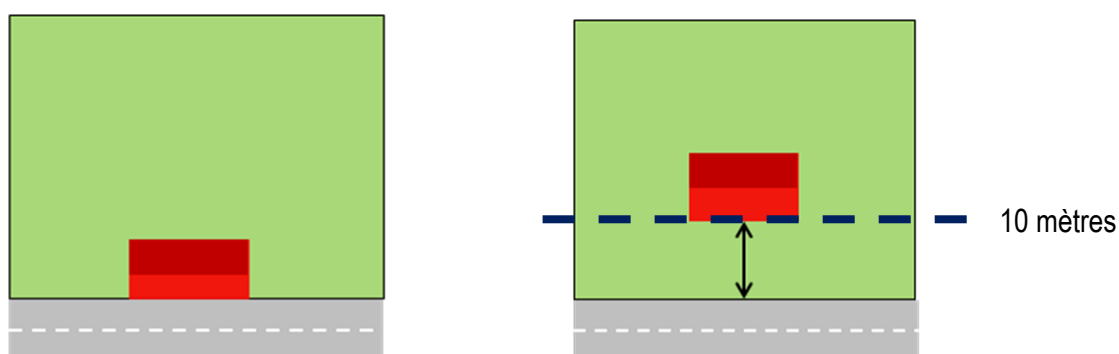
- Non réglementé.

Article 6 – Ui : implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

- Dans l'ensemble des secteurs de la zone Ui, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques mentionnées ci après ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- Les constructions, y compris annexe/local accessoire, devront se faire au-delà de 10 mètres des voies publiques ou privées, des emprises publiques et de l'axe des cours d'eau.
- Les annexes de moins de 10 m² de surface de plancher et d'une hauteur maximale de 3 mètres à l'égout du toit pourront s'implanter en limite des voies publiques ou privées et des emprises publiques.

Cas particuliers :

- Les extensions pourront se faire avec un recul minimum de 5 mètre de l'alignement des voies, sous réserve qu'elles ne soient pas réalisables en d'autres points du terrain.
- L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire à l'alignement sans occuper le domaine public.

Illustration explicative :Article 7 – Ui : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives.

- Les constructions doivent respecter un recul de 3 mètres minimum des limites séparatives. Ce recul passe à 10 mètres entre les limites séparatives des zones Ui et Uc et entre les zones Ui et Uj.
- Les annexes de moins de 10 m² de surface de plancher et d'une hauteur maximale de 3 mètres à l'égout du toit pourront s'implanter en limite séparatives.

Article 8 – Ui : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- La distance entre deux bâtiments non contigus ne doit pas être inférieure à 6 mètres.
- L'autorité compétente peut autoriser une distance moindre si l'activité exercée ne relève pas de la réglementation concernant les installations classées pour la protection de l'environnement.

Article 9 – Ui : emprise au sol

- L'emprise au sol est déterminée par la surface projetée de la construction.
- Non règlementé.

Article 10 – Ui : hauteur des constructions

- Non règlementé.

Article 11 – Ui : aspect extérieur

- L'autorisation administrative peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Clôtures :

- Les clôtures doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes. Les clôtures ne sont pas obligatoires.

En limites d'emprise publique :

- La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres. Cette hauteur pourra être adaptée en fonction des clôtures limitrophes.
~Elles devront être composées d'un grillage pouvant être doublé d'une haie vive d'essences locales (cf. ANNEXE « Liste des essences locales autorisées »).

En limites séparatives et en limite des zones A et N :

- La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres et elles devront être composées d'une haie vive d'essences locales pouvant être doublée d'un grillage (cf. ANNEXE « Liste des essences locales autorisées »).

Exceptions :

- Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.

Article 12 – Ui : stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.
- Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, il est exigé la création minimum d'une place par chambre plus 1 place minimum par tranche de 50 m² de surface autres que les chambres.
- Pour les constructions à usage de commerce et de bureau, il est exigé la création minimum d'une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher. Pour les constructions supérieures à 500m² de surface de plancher, il est exigé l'équivalent de 50% de la surface de plancher en places de stationnement.
- Pour les constructions à usage d'artisanat et d'entrepôt, il est exigé la création minimum de 4 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage d'industrie, il est exigé l'équivalent de 30% de la surface de plancher en places de stationnement.
- En cas de changement de destination, le nombre de place de stationnement de la nouvelle destination devra être respecté.
- Lors de toute modification d'un bâtiment existant, il doit être réalisé un nombre de place de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

Article 13 – Ui : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

- Tout projet doit être arboré, notamment les cinq premiers mètres de la marge de recul par rapport à l'alignement.
- Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées avec des essences locales ou fruitières (cf. ANNEXE « Liste des essences locales autorisées »).
- 10% de la surface du terrain doit rester perméable aux eaux de pluies.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – Ui : coefficient d'occupation du sol (COS)

- Non réglementé.

SECTION 4 : OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES

Article 15 – Ui : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- Toute construction devra être conforme avec les normes en vigueur.

Article 16 – Ui : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Toute construction devra prévoir le raccordement aux communications numériques.
- Les réseaux de télécommunications devront être enterrés

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE Uj

Conformément à l'article R 123-5 du code de l'urbanisme, sont classés en zones urbaines les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Uj est une zone d'activités occupée par des établissements d'action et d'insertion sociale. Elle est vouée à accueillir les foyers-logements, foyers d'hébergement ainsi que les établissements d'hébergement pour les personnes âgées ou résidences seniors. Les activités industrielles, artisanales, commerciales et tertiaires y sont également autorisées.

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

Article 1 – Uj : occupations et utilisations du sol interdites

- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les parcs d'attractions.
 - Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou prévue par le code de l'urbanisme.
 - Les Habitations Légères de Loisirs (HLL).
 - Les résidences mobiles d'Habitat.
 - Les résidences mobiles de loisirs.
 - Les caravanes.
 - Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
 - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
 - Les golfs et les piscines.
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les constructions à usage agricole et/ou forestier.

Article 2 – Uj : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Non règlementé

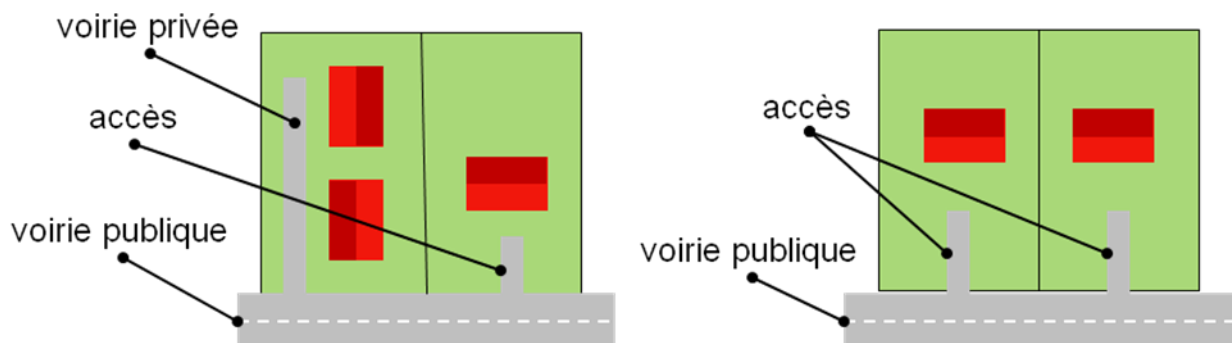
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – Uj : accès et voiries

- Toute occupation et tout usage de sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voiries et accès à créer devront être dimensionnés afin de pouvoir supporter le trafic nécessaire à la desserte des parcelles.

- Les voiries à créer devront soit se relier à une voirie existante et de gabarit similaire ou supérieure soit se finir par une place de retournement aux dimensions suffisantes pour satisfaire aux besoins des véhicules de défense contre l'incendie et des services publics.

Illustration explicative :



Article 4 – Uj : desserte par les réseaux

A. Eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant de l'eau potable doit être raccordée au réseau d'eau potable.

B. Assainissement :

- Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.
- L'autorité compétente peut autoriser un dispositif d'assainissement individuel en cas de contraintes techniques ou d'impossibilité réglementaire.
- L'évacuation des eaux résiduelles d'activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

C. Eaux pluviales :

- L'écoulement et l'infiltration des eaux pluviales devront être gérés sur l'unité foncière par tout moyen approprié de façon à ralentir la montée des eaux dans les cours d'eau en cas de fortes pluies et à préserver le milieu naturel.
- Le raccordement au réseau public des eaux pluviales pourra éventuellement être réalisable si la collectivité l'a préalablement autorisé.

D. Réseaux secs :

- Les réseaux secs (électricité, téléphone...) devront être enterrés.

Article 5 – Uj : caractéristiques des terrains

- Non réglementé.

Article 6 – Uj : implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

- Dans l'ensemble des secteurs de la zone Uj, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques mentionnées ci après ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction après sinistre ou

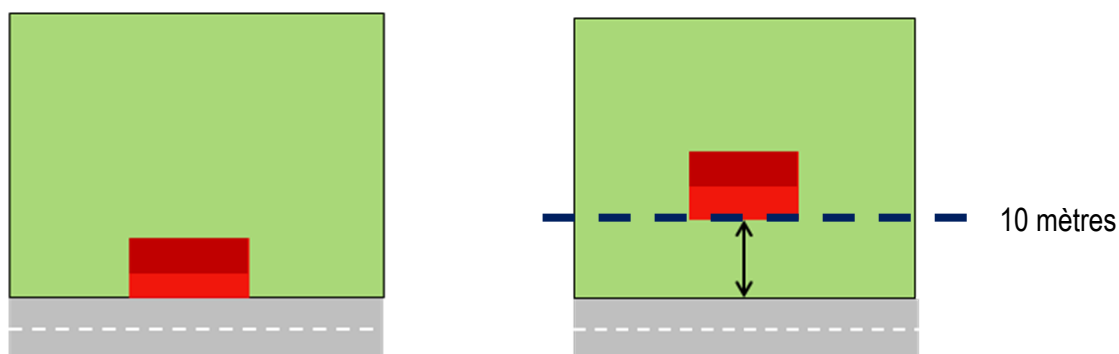
transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

- Les constructions, y compris annexe/local accessoire, devront se faire soit à l'alignement soit au-delà de 10 mètres des voies publiques ou privées, des emprises publiques et de l'axe des cours d'eau.
- Les annexes de moins de 10 m² de surface de plancher et d'une hauteur maximale de 3 mètres à l'égout du toit pourront s'implanter en limite des voies publiques ou privées et des emprises publiques.

Cas particuliers :

- Les extensions pourront se faire avec un recul minimum de 5 mètre de l'alignement des voies, sous réserve elles ne soient pas réalisables en d'autres points du terrain.
- L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire à l'alignement sans occuper le domaine public.

Illustration explicative :



Article 7 – Uj : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives.
- Les constructions doivent respecter un recul de 3 mètres minimum des limites séparatives. Ce recul passe à 10 mètres entre les limites séparatives des zones Uj et Uc, entre les zones Ui et Uj ainsi que Uj et AU.
- Les annexes de moins de 10 m² de surface de plancher et d'une hauteur maximale de 3 mètres à l'égout du toit pourront s'implanter en limite séparatives.

Article 8 – Uj : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- La distance entre deux bâtiments non contigus ne doit pas être inférieure à 6 mètres.
- L'autorité compétente peut autoriser une distance moindre si l'activité exercée ne relève pas de la réglementation concernant les installations classées pour la protection de l'environnement.

Article 9 – Uj : emprise au sol

- L'emprise au sol est déterminée par la surface projetée de la construction.
- Non règlementé.

Article 10 – Uj : hauteur des constructions

- Non règlementé.

Article 11 – Uj : aspect extérieur

- L'autorisation administrative peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Clôtures :

- Les clôtures doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes. Les clôtures ne sont pas obligatoires.

En limites d'emprise publique :

- La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres. Cette hauteur pourra être adaptée en fonction des clôtures limitrophes.
~Elles devront être composées d'un grillage pouvant être doublé d'une haie vive d'essences locales (cf. ANNEXE « Liste des essences locales autorisées »).

En limites séparatives et en limite de zone A :

- La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres et elles devront être composées d'une haie vive d'essences locales pouvant être doublée d'un grillage (cf. ANNEXE « Liste des essences locales autorisées »).

Exceptions :

- Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.

Article 12 – Uj : stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.
- Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, il est exigé la création minimum d'une place par chambre plus 1 place minimum par tranche de 50 m² de surface autres que les chambres.
- Pour les constructions à usage de commerce et de bureau, il est exigé la création minimum d'une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher.

Pour les constructions supérieures à 500m² de surface de plancher, il est exigé l'équivalent de 50% de la surface de plancher en places de stationnement.

- Pour les constructions à usage d'artisanat et d'entrepôt, il est exigé la création minimum de 4 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage d'industrie, il est exigé l'équivalent de 30% de la surface de plancher en places de stationnement.
- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé la création par surface de plancher de :
 - ~ 0 – 50 m² de surface de plancher : 2 places minimum
 - ~ Au-delà de 50m² et jusqu' à 200m² : 1 place minimum par tranche de 50m² de surface de plancher entamée
 - ~ Au-delà de 200m² : 1 place minimum par tranche de 80m² de surface de plancher entamée.
- Pour les constructions à usage d'habitation de type collectif, il est exigé une place minimum par logement.
- En cas de changement de destination, le nombre de place de stationnement de la nouvelle destination devra être respecté.
- Lors de toute modification d'un bâtiment existant, il doit être réalisé un nombre de place de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

Article 13 – Uj : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

- Tout projet doit être arboré, notamment les cinq premiers mètres de la marge de recul par rapport à l'alignement.
- Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées avec des essences locales ou fruitières (cf. ANNEXE « Liste des essences locales autorisées »).
- 10% de la surface du terrain doit rester perméable aux eaux de pluies.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – Uj : coefficient d'occupation du sol (COS)

- Non réglementé.

SECTION 4 : OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES

Article 15 – Uj : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- Toute construction devra être conforme avec les normes en vigueur.

Article 16 – Uj : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Toute construction devra prévoir le raccordement aux communications numériques.
- Les réseaux de télécommunications devront être enterrés

TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

Conformément à l'article A 123-6 du code de l'urbanisme, sont classés en zone à urbaniser les secteurs de caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone,

La zone AU est vouée à l'habitat. Elle se situe :

- à l'ouest de la Ruelle Saint Marc (opération d'aménagement et de programmation).
- à l'est de la Ruelle des Quilles (opération d'aménagement et de programmation)
- à l'est du Chemin des Poignons
- au sud de la Route de Sainte Montaine (opération d'aménagement et de programmation)
- de chaque côté du Chemin de Brinon

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

Article 1 – AU : occupations et utilisations du sol interdites

- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les parcs d'attractions.
 - Les dépôts et décharges de toutes natures à l'exception de celles liées aux activités admises.
 - Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou prévue par le code de l'urbanisme.
 - Les Habitations Légères de Loisirs (HLL).
 - Les résidences mobiles de loisirs.
 - Le stationnement des caravanes est interdit sauf celui des caravanes non habitées dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
 - Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
 - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
 - Les golfs.
- Les constructions à usage agricole et/ou forestière et d'industrie.
- Les constructions à usage d'industrie, de commerce, d'artisanat et d'entrepôt sauf celles mentionnées en art.2.
- Les constructions isolées à usage d'habitation sauf celles mentionnées à l'article 2

Article 2 – AU : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions et installations à usage de commerce, d'artisanat, et celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt général sont autorisées à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations.
- Les constructions à usage d'entrepôt si la surface de plancher ne dépasse de 200 m²
- Les constructions isolées à usage d'habitation s'inscrivant dans un schéma d'aménagement de la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – AU : accès et voiries

- Toute occupation et tout usage de sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voiries et accès à créer devront être dimensionnés afin de pouvoir supporter le trafic nécessaire à la desserte des parcelles.
- Les voiries à créer devront soit se relier à une voirie existante et de gabarit similaire ou supérieure soit se finir par une place de retournement aux dimensions suffisantes pour satisfaire aux besoins des véhicules de défense contre l'incendie et des services publics.
- Au-delà de 40 mètres de longueur, les voiries à créer ou à modifier devront comporter une placette de retournement aux dimensions suffisantes pour satisfaire aux besoins des véhicules de défense contre l'incendie et des services publics ou se finir par un bouclage.
- Les voiries à créer devront avoir une largeur minimale de 3,5 mètres.
- Les accès à créer devront avoir une largeur minimale de 3,5 mètres.

Article 4 – AU : desserte par les réseaux

A. Eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'eau potable.

B. Assainissement :

- Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.
- L'autorité compétente peut autoriser un dispositif d'assainissement individuel en cas de contraintes techniques ou d'impossibilité réglementaire.
- L'évacuation des eaux résiduelles d'activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.
- Par ailleurs, les installations doivent être conçues pour être branchées aux frais des bénéficiaires au réseau public dans les délais légaux.

C. Eaux pluviales :

- L'écoulement et l'infiltration des eaux pluviales devront être gérés sur l'unité foncière par tout moyen approprié de façon à ralentir la montée des eaux dans les cours d'eau en cas de fortes pluies et à préserver le milieu naturel.
- Le raccordement au réseau public des eaux pluviales pourra éventuellement être réalisable si la collectivité l'a préalablement autorisé.

D. Réseaux secs :

- Les réseaux secs (électricité, téléphone...) devront être enterrés.

Article 5 – AU : caractéristiques des terrains

- Non réglementé.

Article 6 – AU : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer pour les volumes principaux des constructions.
- Les constructions, hors équipement public et/ou d'intérêt général, devront s'implanter soit à l'alignement soit au-delà de 5 mètres des voies publiques et privées et des emprises publiques.

Cas particuliers :

- Les piscines non couvertes sont dispensées des dispositions ci-dessus. Toutefois, leur implantation devra se faire avec un recul minimum de 3 mètres de l'alignement des voies.
- L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire à l'alignement sans occuper le domaine public.
- Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15m comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu (limite de retrait obligatoire, limite de voie privée).
- Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15m, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

Article 7 – AU : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- L'implantation des constructions en limite séparative est autorisée.

- Lorsqu'il y a retrait par rapport à la limite séparative, toute construction devra observée un recul d'au moins 3 mètres de cette dernière.

Cas particuliers :

- Les piscines non couvertes devront respecter une marge d'isolement d'au moins 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Article 8 – AU : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non règlementé.

Article 9 – AU : emprise au sol

- L'emprise au sol est déterminée par la surface projetée de la construction
- Non règlementé

Article 10 – AU : hauteur des constructions

- La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère en tout point du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- La hauteur des constructions principales est fixée à 12 mètres hors tout.

Cas particuliers :

- Les infrastructures et équipements publics ne sont pas concernés par le présent article.
- Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.
- En cas de réfection, extension adaptation ou changement de destination d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.
- La hauteur des locaux accessoires/annexes implantés en limite séparative est fixée à 3.5 mètres à l'égout de toit..

Article 11 – AU : aspect extérieur

- L'autorisation administrative peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions d'architecture contemporaine ou tendant à la réduction des consommations énergétiques sont autorisées sous conditions de s'intégrer à l'environnement immédiat.

- Les constructions nouvelles ou les changements de destination des constructions devront s'inspirer des formes d'habitat local, notamment pour leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés.
- Par ailleurs, les toitures et façades doivent être de conception simple, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes.
- En cas d'extensions, d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.

Installations techniques (pompe à chaleur, groupe froid, onduleurs, extracteurs d'air, appareils de production d'énergie) :

- Le bruit de ces appareils, mesuré au droit de la clôture, devra être inférieur ou égal aux valeurs limites fixées à l'article R.1334-33 du code de la santé publique. Ces équipements doivent être insérés dans le bâti, ou être dissimulés derrière une ventelle réduisant le bruit émis. En cas d'installation en extérieur une enveloppe de même nature que le bâti à proximité duquel l'appareil est installé devra être réalisée, pour le soustraire à la vue depuis l'espace public.

Toitures :

- Les toitures plates sont autorisées.
- Les toitures à deux pentes minimum devront présenter une inclinaison minimum de 70 % (36°).
- L'autorité compétente peut autoriser une seule pente pour les annexes et extensions.

Clôtures :

- Les clôtures doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes.

En limites d'emprise publique :

- La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres. Cette hauteur pourra être adaptée en fonction des clôtures limitrophes.
- Elles devront être composées :
 - ~soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'une grillage ou autre matériau ou d'une haie vive (cf. ANNEXE « Liste des essences locales autorisées »),
 - ~soit d'un grillage pouvant être doublé d'une haie vive d'essences locales (cf. ANNEXE « Liste des essences locales autorisées »).

En limites séparatives et en limite des zones A et N :

- La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres et elles devront être composées d'une haie vive d'essences locales pouvant être doublée d'un grillage (cf. ANNEXE « Liste des essences locales autorisées »).

Exceptions :

- Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.

Article 12 – AU : stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.
- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé la création par surface de plancher de :
 - ~ 0 – 50 m² de surface de plancher : 2 places minimum
 - ~ Au-delà de 50m² et jusqu' à 200m² : 1 place minimum par tranche de 50m² de surface de plancher entamée
 - ~ Au-delà de 200m² : 1 place minimum par tranche de 80m² de surface de plancher entamée.
- Pour les constructions à usage d'habitation de type collectif, il est exigé une place minimum par logement.
- Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, il est exigé la création minimum d'une place par chambre plus 1 place minimum par tranche de 50 m² de surface autres que les chambres.
- Pour les constructions à usage de commerce et de bureau, il est exigé la création minimum d'une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher. Pour les constructions supérieures à 500m² de surface de plancher, il est exigé l'équivalent de 50% de la surface de plancher en places de stationnement.
- Pour les constructions à usage d'artisanat, il est exigé la création minimum de 3 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- En cas de changement de destination, le nombre de place de stationnement de la nouvelle destination devra être respecté.
- Lors de toute modification d'un bâtiment existant, il doit être réalisé un nombre de place de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

Article 13 – AU : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

- Tout projet doit être arboré.
- Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées avec des essences locales ou fruitières (cf. ANNEXE « Liste des essences locales autorisées »).
- 10% de la surface du terrain doit rester perméable aux eaux de pluies.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – AU : coefficient d'occupation du sol (COS)

- Non réglementé.

SECTION 4 : OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES

Article 15 – AU : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- Toute construction devra être conforme avec les normes en vigueur.

Article 16 – AU : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Toute construction devra prévoir le raccordement aux communications numériques si existantes.
- En cas d'absence d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques, les constructions n'ont aucune obligation.
- Les réseaux de télécommunications devront être enterrés.

TITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER 2 (2AU)

Conformément à l'article A 123-6 du code de l'urbanisme, sont classés en zone à urbaniser les secteurs de caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone 2AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la modification du PLU par le conseil municipal.

La zone 2AU est vouée à l'habitat. Elle se situe :

- au nord du Chemin Vert,
- aux lieux-dits Le Champ du Buisson et Les Bruyères de la Gariolle, au sud de la ville (opération d'aménagement et de programmation)
- à La Belle Colombe

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

Article 1 – 2AU : occupations et utilisations du sol interdites :

- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les parcs d'attractions.
 - Les dépôts et décharges de toutes natures à l'exception de celles liées aux activités admises.
 - Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou prévue par le code de l'urbanisme.
 - Les Habitations Légères de Loisirs (HLL).
 - Les résidences mobiles de loisirs.
 - Le stationnement des caravanes est interdit sauf celui des caravanes non habitées dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
 - Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
 - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
 - Les golfs.
- Les constructions à usage agricole et/ou forestière et d'industrie.
- Les constructions à usage d'industrie, de commerce, d'artisanat et d'entrepôt sauf celles mentionnées en art.2.
- Les constructions isolées à usage d'habitation sauf celles mentionnées à l'article 2

Article 2 – 2 AU : occupations et utilisations du sols soumise à conditions particulières

- Les constructions et installations à usage de commerce, d'artisanat, et celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt général sont autorisées à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations.
- Les constructions à usage d'entrepôt si la surface de plancher ne dépasse de 200 m²
- Les constructions isolées à usage d'habitation s'inscrivant dans un schéma d'aménagement de la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – AU : accès et voiries

Non réglementé

Article 4 – 2AU : desserte par les réseaux

Non réglementé

Article 5 – 2AU : caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 6 – 2AU : implantation des constructions par rapport aux voies

- Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer pour les volumes principaux des constructions.
- Les constructions, hors équipement public et/ou d'intérêt général, devront s'implanter soit à l'alignement soit au-delà de 5 mètres des voies publiques et privées et des emprises publiques.

Cas particuliers :

- Les piscines non couvertes sont dispensées des dispositions ci-dessus. Toutefois, leur implantation devra se faire avec un recul minimum de 3 mètres de l'alignement des voies.
- L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire à l'alignement sans occuper le domaine public.
- Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15m comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu (limite de retrait obligatoire, limite de voie privée).
- Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15m, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

Article 7 – 2AU : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- L'implantation des constructions en limite séparative est autorisée.
- Lorsqu'il y a retrait par rapport à la limite séparative, toute construction devra observée un recul d'au moins 3 mètres de cette dernière.

Cas particuliers :

- Les piscines non couvertes devront respecter une marge d'isolement d'au moins 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Article 8 – 2AU : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9 – 2AU : emprise au sol

Non réglementé

Article 10 – 2AU : hauteur des constructions

Non réglementé

Article 11 – 2AU : aspect extérieur

Non réglementé

Article 12 – 2AU : stationnement

Non réglementé

Article 13 – 2AU : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Non réglementé

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – 2AU : coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé

SECTION 4 : OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES

Article 15 – 2AU : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 – 2AU : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

TITRE VIII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER POUR L'INDUSTRIE (AUi)

Conformément à l'article A 123-6 du code de l'urbanisme, sont classés en zone à urbaniser les secteurs de caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone AUi correspond aux secteurs réservés à l'urbanisation pour des constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou tertiaires.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone AUi ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Elle se situe :

- Aux lieux-dits La Terre du Mitan et Les Terres des Huguenots

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

Article 1 – AUi : occupations et utilisations du sol interdites

- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les parcs d'attractions.
 - Les dépôts et décharges de toutes natures.
 - Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou prévue par le code de l'urbanisme.
 - Les Habitations Légères de Loisirs (HLL).
 - Les résidences mobiles d'Habitat.
 - Les résidences mobiles de loisirs.
 - Les caravanes.
 - Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
 - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
 - Les golfs.
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
 - Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- Les constructions à usages agricole et/ou forestière,
- Les constructions à usage d'habitation en dehors de celles mentionnées à l'article 2.

Article 2 – AUi : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Sont autorisés les équipements publics et/ou d'intérêt général et à condition qu'ils soient liés à la création ou au renforcement de la voirie ou des réseaux divers.

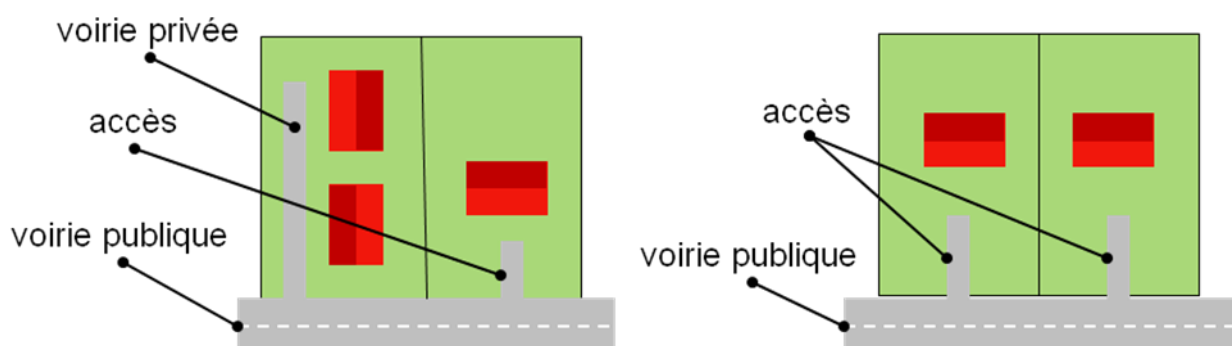
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés. Ces constructions à usage d'habitation devront faire partie du volume principal.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – AUi : accès et voiries

- Toute occupation et tout usage de sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voiries et accès à créer devront être dimensionnés afin de pouvoir supporter le trafic nécessaire à la desserte des parcelles.
- Les voiries à créer devront soit se relier à une voirie existante et de gabarit similaire ou supérieure soit se finir par une place de retournement aux dimensions suffisantes pour satisfaire aux besoins des véhicules de défense contre l'incendie et des services publics.

Illustration explicative :



Article 4 – AUi : desserte par les réseaux

A. Eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant de l'eau potable doit être raccordée au réseau d'eau potable.

B. Assainissement :

- Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.
- L'autorité compétente peut autoriser un dispositif d'assainissement individuel en cas de contraintes techniques ou d'impossibilité réglementaire.
- L'évacuation des eaux résiduaires d'activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

C. Eaux pluviales :

- L'écoulement et l'infiltration des eaux pluviales devront être gérés sur l'unité foncière par tout moyen approprié de façon à ralentir la montée des eaux dans les cours d'eau en cas de fortes pluies et à préserver le milieu naturel.
- Le raccordement au réseau public des eaux pluviales pourra éventuellement être réalisable si la collectivité l'a préalablement autorisé.

D. Réseaux secs :

- Les réseaux secs (électricité, téléphone...) devront être enterrés.

Article 5 – AUi : caractéristiques des terrains

- Non réglementé.

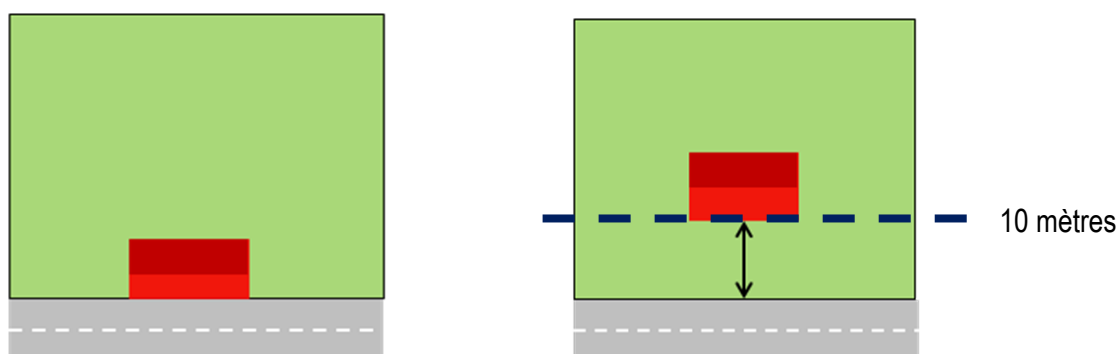
Article 6 – AUi : implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

- Les constructions, y compris annexe/local accessoire, devront se faire au-delà de 10 mètres des voies publiques ou privées, des emprises publiques et de l'axe des cours d'eau.
- Les annexes de moins de 10 m² de surface de plancher et d'une hauteur maximale de 3 mètres à l'égout du toit pourront s'implanter en limite des voies publiques ou privées et des emprises publiques.

Cas particuliers :

- Les extensions pourront se faire avec un recul minimum de 5 mètre de l'alignement des voies, sous réserve qu'elles ne soient pas réalisables en d'autres points du terrain.
- L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire à l'alignement sans occuper le domaine public.

Illustration explicative :



Article 7 – AUi : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives.
- Les constructions doivent respecter un recul de 3 mètres minimum des limites séparatives. Ce recul passe à 10 mètres entre les limites séparatives des zones Ui et Uc.

- Les annexes de moins de 10 m² de surface de plancher et d'une hauteur maximale de 3 mètres à l'égout du toit pourront s'implanter en limite séparatives.

Article 8 – AUi : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- La distance entre deux bâtiments non contigus ne doit pas être inférieure à 6 mètres.
- L'autorité compétente peut autoriser une distance moindre si l'activité exercée ne relève pas de la réglementation concernant les installations classées pour la protection de l'environnement.

Article 9 – AUi : emprise au sol

- L'emprise au sol est déterminée par la surface projetée de la construction.
- Non règlementé.

Article 10 – AUi : hauteur des constructions

- Non règlementé.

Article 11 – AUi : aspect extérieur

- L'autorisation administrative peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Clôtures :

- Les clôtures doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes. Les clôtures ne sont pas obligatoires.

En limites d'emprise publique :

- La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres. Cette hauteur pourra être adaptée en fonction des clôtures limitrophes.
~Elles devront être composées d'un grillage pouvant être doublé d'une haie vive d'essences locales (cf. ANNEXE « Liste des essences locales autorisées »).

-

En limites séparatives et en limite des zones A et N :

- La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres et elles devront être composées d'une haie vive d'essences locales pouvant être doublée d'un grillage (cf. ANNEXE « Liste des essences locales autorisées »).

Exceptions :

- Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.

Article 12 – AUi : stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.
- Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, il est exigé la création minimum d'une place par chambre plus 1 place minimum par tranche de 50 m² de surface autres que les chambres.
- Pour les constructions à usage de commerce et de bureau, il est exigé la création minimum d'une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher. Pour les constructions supérieures à 500m² de surface de plancher, il est exigé l'équivalent de 50% de la surface de plancher en places de stationnement.
- Pour les constructions à usage d'artisanat et d'entrepôt, il est exigé la création minimum de 4 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage d'industrie, il est exigé l'équivalent de 30% de la surface de plancher en places de stationnement.
- En cas de changement de destination, le nombre de place de stationnement de la nouvelle destination devra être respecté.
- Lors de toute modification d'un bâtiment existant, il doit être réalisé un nombre de place de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

Article 13 – AUi : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

- Tout projet doit être arboré, notamment les cinq premiers mètres de la marge de recul par rapport à l'alignement.
- Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées avec des essences locales ou fruitières (cf. ANNEXE « Liste des essences locales autorisées »).
- 10% de la surface du terrain doit rester perméable aux eaux de pluies.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – AUi : coefficient d'occupation du sol (COS)

- Non réglementé.

SECTION 4 : OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES

Article 15 – AUi : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- Toute construction devra être conforme avec les normes en vigueur.

Article 16 – AUi : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Toute construction devra prévoir le raccordement aux communications numériques.
- Les réseaux de télécommunications devront être enterrés

TITRE IX : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER POUR L'INDUSTRIE 2 (2AUi)

Conformément à l'article A 123-6 du code de l'urbanisme, sont classés en zone à urbaniser les secteurs de caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone 2AUi correspond aux secteurs réservés à l'urbanisation pour des constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou tertiaires.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone 2AUi n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la modification du PLU par le conseil municipal.

La zone 2AUi se situe à la Thiau.

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

Article 1 – 2AUi : occupations et utilisations du sol interdites :

- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les parcs d'attractions.
 - Les dépôts et décharges de toutes natures.
 - Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou prévue par le code de l'urbanisme.
 - Les Habitations Légères de Loisirs (HLL).
 - Les résidences mobiles d'Habitat.
 - Les résidences mobiles de loisirs.
 - Les caravanes.
 - Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
 - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
 - Les golfs.
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
 - Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- Les constructions à usages agricole et/ou forestière,
- Les constructions à usage d'habitation en dehors de celles mentionnées à l'article 2.

Article 2 – 2 AUi : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- Sont autorisés les équipements publics et/ou d'intérêt général et à condition qu'ils soient liés à la création ou au renforcement de la voirie ou des réseaux divers.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés. Ces constructions à usage d'habitation devront faire partie du volume principal.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – AUi : accès et voiries

Non réglementé

Article 4 – 2AUi : desserte par les réseaux

Non réglementé

Article 5 – 2AUi : caractéristiques des terrains

Non réglementé

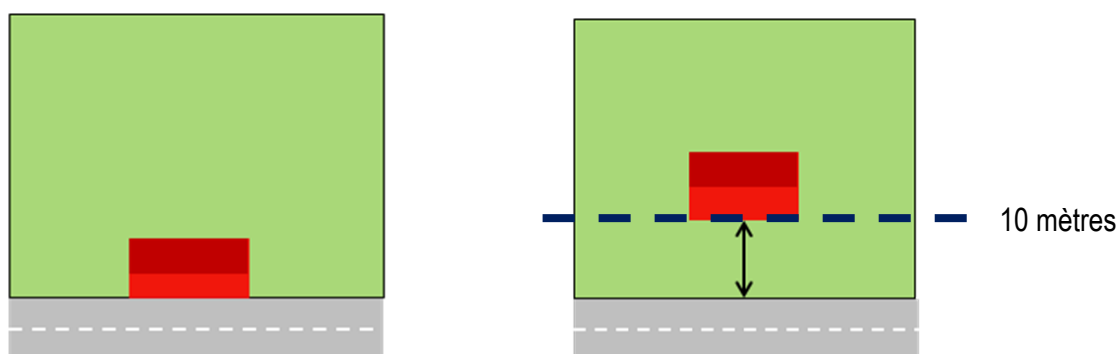
Article 6 – 2AUi : implantation des constructions par rapport aux voies

- Les constructions, y compris annexe/local accessoire, devront se faire au-delà de 10 mètres des voies publiques ou privées, des emprises publiques et de l'axe des cours d'eau.
- Les annexes de moins de 10 m² de surface de plancher et d'une hauteur maximale de 3 mètres à l'égout du toit pourront s'implanter en limite des voies publiques ou privées et des emprises publiques.

Cas particuliers :

- Les extensions pourront se faire avec un recul minimum de 5 mètre de l'alignement des voies, sous réserve qu'elles ne soient pas réalisables en d'autres points du terrain.
- L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire à l'alignement sans occuper le domaine public.

Illustration explicative :



Article 7 – 2AUi : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives.
- Les constructions doivent respecter un recul de 3 mètres minimum des limites séparatives. Ce recul passe à 10 mètres entre les limites séparatives des zones Ui et Uc.

- Les annexes de moins de 10 m² de surface de plancher et d'une hauteur maximale de 3 mètres à l'égout du toit pourront s'implanter en limite séparatives.

Article 8 – 2AUi : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9 – 2AUi : emprise au sol

Non réglementé

Article 10 – 2AUi : hauteur des constructions

Non réglementé

Article 11 – 2AUi : aspect extérieur

Non réglementé

Article 12 – 2AUi : stationnement

Non réglementé

Article 13 – 2AUi : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Non réglementé

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – 2AUi : coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé

SECTION 4 : OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES

Article 15 – 2AUi : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 – 2AUi : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

TITRE X : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE A

Conformément à l'article R.123-7 du code de l'urbanisme, peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la Commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les zones agricoles, dites zones A, sont réservées à l'activité agricole.

La zone A comprend :

- Un secteur Aa qui concerne le cône de vue sur la ville à préserver, et donc inconstructible.
- Des secteurs Ah où se trouve un habitat dispersé d'anciens corps de ferme où toute activité agricole a cessé et d'habitations isolées. Ces écarts n'ont pas vocation à être densifiés mais la reconstruction, l'extension, l'aménagement ou le changement de destination du bâti est admis, ainsi que la construction d'annexes. Ces ensembles ne sont pas équipés de tous les réseaux publics et notamment de l'assainissement collectif. Ces secteurs constituent des STECAL au titre du L.123-1-5 II 6° du code de l'urbanisme.

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

Article 1 – A : occupations et utilisations du sol interdites

Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone A et aux secteurs Ah et Aa :

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 du présent règlement.

Article 2 – A : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone A sauf aux secteurs Aa et Ah:

- Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole.
- Les extensions des constructions liées et nécessaires à l'activité agricole.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes si elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole et nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient situées à moins de 50 mètres des bâtiments agricoles.
- Les constructions à usage de commerce, d'artisanat et d'hébergement hôtelier (gîtes, chambres d'hôtes, camping à la ferme, restauration à la ferme) si elles présentent un caractère accessoire à l'activité agricole
- Les installations démontables si ces dernières sont nécessaires au bon fonctionnement de l'activité agricole.

- Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
 - o Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
 - o Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
 - o Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- Pour les constructions existantes à destination d'habitation, l'extension mesurée dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Dispositions particulières aux secteurs Ah :

- Pour les constructions existantes autres qu'à destination agricole, l'extension mesurée dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Le changement de destination des constructions existantes pour un usage d'habitation, de commerce, d'artisanat (sous réserve qu'il ne soit pas source de nuisances), de d'hébergement hôtelier (gîtes, chambres d'hôtes), dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. L'ensemble des constructions autres qu'annexes situées en zone Ah peuvent faire l'objet d'un tel changement de destination comme prévu à l'article L.123-1-5 II 6°.
- Les abris de jardins dont la surface n'excède pas 20 m².
- Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
 - o Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
 - o Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
 - o Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

Dispositions particulières aux secteurs Aa :

- Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
 - o Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.

- Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – A : accès et voiries

Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone A et au secteur Ah :

- Toute occupation et tout usage de sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voiries et accès à créer devront être dimensionnés afin de pouvoir supporter le trafic nécessaire à la desserte des parcelles.

Article 4 – A : desserte par les réseaux

Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone A sauf au secteur Ah :

- Non réglementé.

Dispositions particulières aux secteurs Ah :

Le règlement ci-dessous ne s'applique que pour les constructions à usage d'habitation.

A. Eau potable :

- Les constructions à usage d'habitation doivent être raccordées au réseau d'eau potable.

B. Assainissement :

- Les constructions à usage d'habitations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement si existant.
- Par ailleurs, les installations doivent être conçues pour être branchées aux frais des bénéficiaires au réseau public dans les délais légaux.
- En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est obligatoire. Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

C. Eaux pluviales :

- L'écoulement et l'infiltration des eaux pluviales devront être gérés sur l'unité foncière par tout moyen approprié de façon à ralentir la montée des eaux dans les cours d'eau en cas de fortes pluies et à préserver le milieu naturel.
- Le raccordement au réseau public des eaux pluviales pourra éventuellement être réalisable si la collectivité l'a préalablement autorisé.

D. Réseaux secs

- Les réseaux secs (électricité, téléphone...) devront être enterrés sauf contrainte technique.

Article 5 – A : caractéristiques des terrains.

Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone A et au secteur Ah :

- Non réglementé.

Article 6 – A : implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

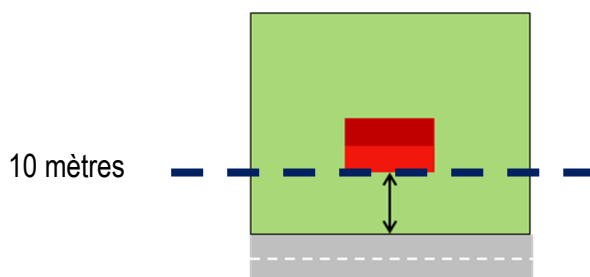
Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone A et au secteur Ah :

- Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer pour les volumes principaux des constructions.
- Les constructions, sauf équipements publics et/ou d'intérêt général, devront s'implanter au-delà de 10 mètres des voies publiques et privées et des emprises publiques.

Cas particuliers :

- Dans l'ensemble des secteurs de la zone A, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques mentionnées ci après ne s'appliquent pas en cas d'extension, de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire à l'alignement sans occuper le domaine public.
- Les équipements publics et/ou d'intérêt général pourront s'implanter soit en limite d'emprise publique soit avec un recul d'au moins 1 mètre.
- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres de l'axe des cours d'eau.

Illustration explicative :



Article 7 – A : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone A et au secteur Ah :

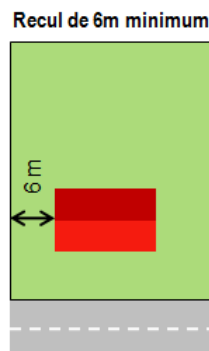
- Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives.

- Les constructions sont autorisées sur limite séparative.
- A moins qu'elle ne jouxte la limite, la construction doit respecter un recul au moins égal à 6 mètres de la limite séparative.

Cas particuliers :

- Les équipements publics et/ou d'intérêt général devront s'implanter soit à l'alignement soit au-delà de 1 mètre des voies publiques et privées et des emprises publiques.
- Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction en conservant une architecture similaire.
- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres de l'axe des cours d'eau.

Illustration explicative :



Article 8 – A : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone A et au secteur Ah :

- Non réglementé

Article 9 – A : emprise au sol

L'emprise au sol est déterminée par la surface projetée de la construction

Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone A sauf au secteur Ah :

- Non réglementé

Dispositions générales applicables au secteur Ah :

- L'emprise au sol maximale cumulée des extensions et abris de jardins ne pourra excéder 30% d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation initiale du PLU.

Article 10 – A : hauteur des constructions

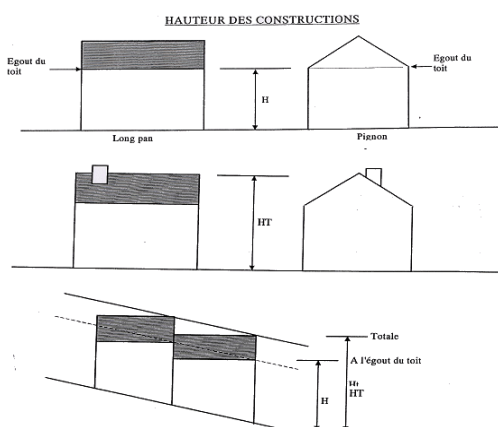
Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone A et au secteur Ah :

- La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère en tout point du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- La hauteur maximum des constructions principales, hors construction à usage agricole, est fixée à 9 mètres au faîtage.
- La hauteur maximum des constructions agricoles est limitée à 15 mètres hors tout. Cette hauteur pourra être dépassée en cas de contraintes techniques (ex : silos).

Cas particuliers :

- Les infrastructures et équipements publics ne sont pas concernés par le présent article.
- Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.
- En cas de réfection, extension adaptation ou changement de destination d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.
- La hauteur des locaux accessoires est fixée à 3 mètres 50 à l'égout du toit.
- Un dépassement de la hauteur maximum des constructions à usage d'habitation équivalent à 2 mètres peut être autorisé pour faire régner une harmonie avec les bâtiments agricoles dont elles sont contigües.

Illustration explicative :



Article 11 – A : aspect extérieur

Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone A et au secteur Ah :

- L'autorisation administrative peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Les constructions nouvelles ou les changements de destination des constructions devront s'inspirer des formes d'habitat local, notamment pour leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés.
- En cas d'extensions, d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.
- Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.

Les clôtures :

- Les clôtures doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes. Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures ne doivent pas faire obstacle à la libre circulation du gibier ; leur hauteur ne doit pas être supérieure à 1.20 m.

Article 12 – A : stationnement

Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone A et au secteur Ah :

- Le stationnement doit être assuré en dehors du domaine public.

Article 13 – A : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone A et au secteur Ah :

- Tout projet de construction devra comprendre un projet de plantation à base d'arbres à haute ou moyenne tige, ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel (cf. ANNEXE « Liste des essences locales autorisées »).
- Les abords de ces bâtiments et les aires de stationnement devront présenter un caractère soigné et entretenu.
- Les secteurs classés en espaces boisés classés et repérés au plan de zonage ne pourront changer d'affectation et tout défrichement est interdit. Les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements sont interdits. Pour tout entretien sur ces secteurs, une déclaration préalable doit être déposée.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – A : coefficient d'occupation du sol (COS)

Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone A et au secteur Ah :

- Non réglementé.

SECTION 4 : OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES

Article 15 – A : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone A et au secteur Ah :

- Non réglementé

Article 16 – A : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone A et au secteur Ah :

- Non réglementé.

TITRE XI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE N

Conformément à l'article R.123-8 du code de l'urbanisme, la zone naturelle et forestière est une zone où peuvent être classés les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N correspond à la Vallée de la Nère, coulée verte qui doit être protégée et aux boisements et forêts.

La zone N comprend les secteurs :

- NI : zone réservée aux équipements sportifs et de loisirs, avec un sous-secteur NI1 réservé à l'activité de camping.
- Nj : zone réservée aux jardins ouvriers. Cette zone constitue un STECAL au titre du L.123-1-5 II 6° du code de l'urbanisme.

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

Article 1 – N : occupations et utilisations du sol interdites

Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone N et aux secteurs NI et Nj :

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 du présent règlement.

Article 2 – N : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone N, et aux secteurs NI et Nj:

- Les occupations et utilisations du sol suivantes, liées ou non à la desserte de la zone et à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
 - Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
 - Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance, des berges des cours d'eau et fossés, d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
 - Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation ou d'une utilisation du sol autorisée.
- Les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires à l'activité d'une exploitation forestière à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

Dispositions particulières aux secteurs NI :

- Les constructions et installations destinées à des équipements sportifs ou de loisirs, de camping et de caravaning et de gardiennage.

Sous-secteur NI1 : seules les constructions et installations destinés aux équipements de camping, de caravaning, de gardiennage et équipements liés aux activités de loisirs ou sportives accessoires à l'activité du camping sont autorisées.

Dispositions particulières aux secteurs Nj :

- Les constructions ayant une emprise maximale de 12m² de surface de plancher et une hauteur inférieure à 3 mètres hors tout.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – N : accès et voiriesDispositions générales applicables à l'ensemble de la zone N et aux secteurs NI et Nj :

- Toute occupation et tout usage de sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions après sinistre ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voiries et accès à créer devront être dimensionnés afin de pouvoir supporter le trafic nécessaire à la desserte des parcelles.

Article 4 – N : desserte par les réseauxDispositions générales applicables à l'ensemble de la zone N et aux secteurs NI et Nj :

- Non réglementé.

Article 5 – N : caractéristiques des terrains.Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone N et aux secteurs NI et Nj :

- Non réglementé.

Article 6 – N : implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiquesDispositions générales applicables à l'ensemble de la zone N et aux secteurs NI et Nj :

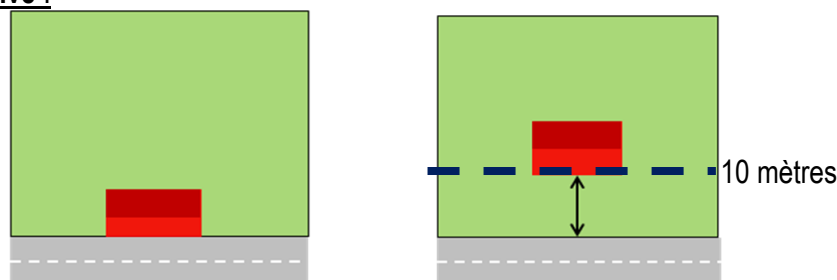
- Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer pour les volumes principaux des constructions.

- Les constructions, sauf équipements publics et/ou d'intérêt général, devront s'implanter soit à l'alignement soit au-delà de 10 mètres des voies publiques et privées et des emprises publiques.

Cas particuliers :

- Dans l'ensemble des secteurs de la zone N, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques mentionnées ci après ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire à l'alignement sans occuper le domaine public.
- Les équipements publics et/ou d'intérêt général pourront s'implanter soit en limite d'emprise publique soit avec un recul d'au moins 1 mètre.
- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres de l'axe des cours d'eau.

Illustration explicative :



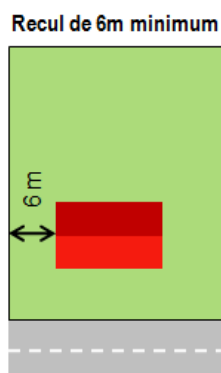
Article 7 – N : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone N et aux secteurs N1 et Nj :

- Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives.
- Les constructions sont autorisées sur limite séparative.
- A moins qu'elle ne jouxte la limite, la construction doit respecter un recul au moins égal à 6 mètres de la limite séparative.

Cas particuliers :

- Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction en conservant une architecture similaire.
- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres de l'axe des cours d'eau.

Illustration explicative :**Article 8 – N : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété***Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone N et aux secteurs NI et Nj :*

- Non réglementé

Article 9 – N : emprise au sol

L'emprise au sol est déterminée par la surface projetée de la construction

Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone N et au secteur NI, sauf au secteur Nj :

- Non réglementé

Dispositions particulières au secteur Nj :

- L'emprise au sol des constructions doit être de 12m² maximum.

Article 10 – N : hauteur des constructions*Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone N et au secteur NI, sauf au secteur Nj :*

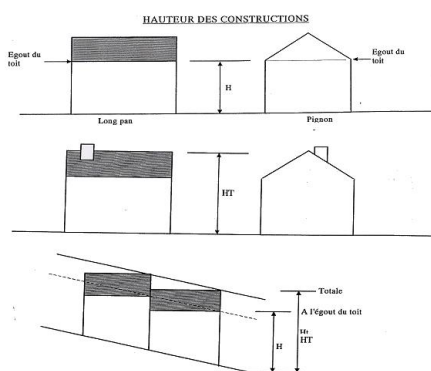
- La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère en tout point du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- La hauteur maximum des constructions principales est fixée à 9 mètres hors tout.

Dispositions particulières aux secteurs Nj :

- La hauteur des constructions ne peut dépasser 3 mètres hors tout.

Cas particuliers :

- Les infrastructures et équipements publics ne sont pas concernés par le présent article.
- Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.
- En cas de réfection, extension adaptation ou changement de destination d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.
- La hauteur des locaux accessoires/annexes est fixée à 5 mètres à l'égout de toit.

Illustration explicative :Article 11 – N : aspect extérieurDispositions générales applicables à l'ensemble de la zone N et aux secteurs N1 et Nj :

- L'autorisation administrative peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions nouvelles ou les changements de destination des constructions devront s'inspirer des formes d'habitat local, notamment pour leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés.
- Par ailleurs, les clôtures, toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes.
- Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.
- En cas d'extensions, d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.

Les clôtures :

- Les clôtures doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes. Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures ne doivent pas faire obstacle à la libre circulation du gibier ; leur hauteur ne doit pas être supérieure à 1.20 m.

Les abris de jardin :

- Les abris de jardin doivent être réalisés en matériaux traditionnels bardés de bois, ou en bois brut, recouverts d'un lasure transparent et mate.
- L'usage des tôles, agglomérés et contreplaqués est interdit pour les toitures.
- Les vernis ou lasures brillants sont interdits sur les menuiseries extérieures et les bardages bois.

Article 12 – N : stationnementDispositions générales applicables à l'ensemble de la zone N et aux secteurs NI et Nj :

- Le stationnement doit être assuré en dehors du domaine public.

Article 13 – N : espaces libres et plantations – espaces boisés classésDispositions générales applicables à l'ensemble de la zone N et aux secteurs NI et Nj :

- Tout projet de construction devra comprendre un projet de plantation à base d'arbres à haute ou moyenne tige, ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel (cf. ANNEXE « Liste des essences locales autorisées »).
- Les abords de ces bâtiments et les aires de stationnement devront présenter un caractère soigné et entretenu.
- Les secteurs classés en espaces boisés classés et repérés au plan de zonage ne pourront changer d'affectation et tout défrichement est interdit. Les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements sont interdits. Pour tout entretien sur ces secteurs, une déclaration préalable doit être déposée.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – N : coefficient d'occupation du sol (COS)Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone N et aux secteurs NI et Nj :

- Non réglementé.

SECTION 4 : OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES

Article 15 – N : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone N et aux secteurs NI et Nj :

- Non réglementé

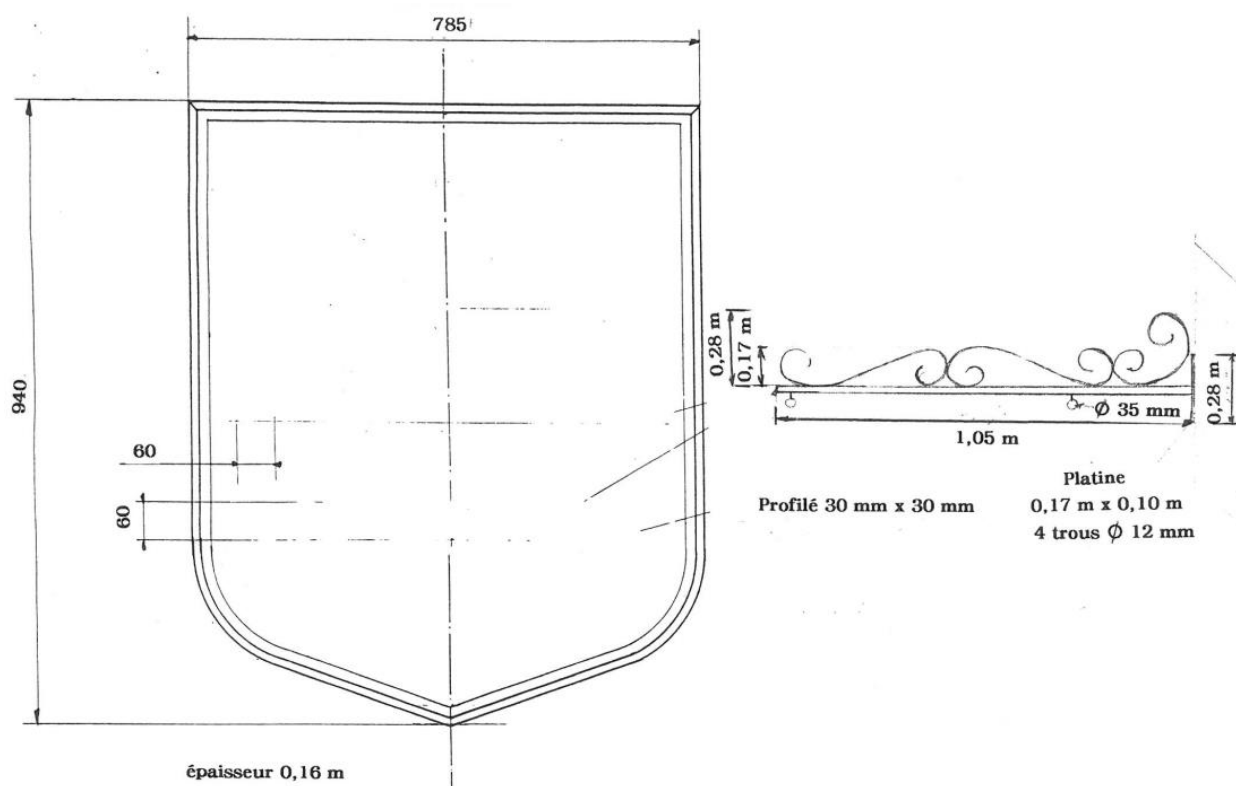
Article 16 – N : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone N et aux secteurs NI et Nj :

- Non réglementé.

TITRE XII : ANNEXES

Schéma relatif aux enseignes-écussons :





www.toposweb.com
mail@toposweb.com

une société



GRUPE TOPOS INGENIERIE