

SOMMAIRE	1
DISPOSITIONS GENERALES	2
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES	7
Zone urbaine (U)	8
Zone à urbaniser (AU)	13
Zone agricole (A)	19
Zone naturelle et forestière (N)	24
ANNEXES	30

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune.

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

Les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales d'utilisation du sol du Code de l'urbanisme.

Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre de la législation générale et des législations spécifiques de ce même code.

Article 3 : Documents graphiques

Ils font apparaître :

3.1. La division du territoire en zones

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

- zones dites « urbaines », dénommées U au plan ;
- zones dites « à urbaniser », dénommées AU au plan ;
- zones dites « agricoles », dénommées A au plan ;
- zones dites « naturelles et forestières », dénommées N au plan.

3.2. Bâtiment agricole admis à changer de destination en zone agricole (L. 123-3-1 et R. 123-12 2° CU)

S'il existe un intérêt architectural ou patrimonial et que l'exploitation agricole n'est pas compromise.

La commune n'a pas repéré de bâtiments agricoles pouvant changer de destination.

3.3. Élément de paysage et de patrimoine identifiés à préserver (L. 123-1-5 7° et R. 123-11 h) CU)

Identification et localisation de quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.

La commune a identifié un élément de patrimoine bâti à préserver.

3.4. Quartiers, îlots, voies identifiés pour préserver la diversité commerciale (L. 123-1-5 7° bis CU)

Identification et délimitation de quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

La commune a identifié un secteur à préserver.

3.5. Emplacement réservé (L. 123-1-5 8° et R. 123-11 d) CU)

- Voies et ouvrages publics,
- Installations d'intérêt général,
- Espaces verts,
- Mixité sociale (L. 123-2 b) et R. 123-12 c) CU), en vue de la réalisation d'un programme de logements.

La commune a mis en place plusieurs emplacements réservés.

3.6. Espace boisé classé à conserver ou à créer (L. 130-1 et R. 123-11 a) CU)

Bois, forêts, parcs à conserver, protéger ou créer, ainsi que haies, arbres isolés et plantations d'alignements.

La commune n'a pas mis en place d'Espaces Boisés Classés.

Article 4 : Les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation

Le PLU peut comporter des orientations d'aménagement et de programmation, pouvant « définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur, l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. »

La commune a mis en place plusieurs orientations d'aménagement et de programmation.

Article 5 : Adaptations mineures du règlement

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

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

Article 6 : Permis de démolir

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, dans les périmètres d'un monument historique. En dehors de ce périmètre, la commune peut soumettre, par délibération, les démolitions à permis de démolir.

La commune a localement soumis à permis les travaux de démolition.

Article 7 : Clôtures

Les travaux de clôture peuvent être soumis à autorisation préalable, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme qui s'y rapportent.

La commune a localement soumis à autorisation d'urbanisme les travaux de clôtures.

Article 8 : Sites archéologiques

Tout projet ne peut compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, suivant les dispositions du Code de l'urbanisme (article R. 111-4).

Article 9 : Équipements collectifs

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont admis dans l'ensemble des zones du PLU.

Article 10 : Lexique

Accès

Ouverture en façade donnant sur une voie de desserte et au cheminement y conduisant.

Affouillement

Creusement volontaire d'un sol en raison de travaux occasionnés sur un terrain.

Alignement

Délimitation entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines.

Annexe

Construction dépendante et complémentaire d'un bâtiment principal sur une même unité foncière, dont l'utilisation n'est pas exclusivement dédiée à une occupation permanente (abri de jardin, garage, appentis, ...).

Bâtiment ou construction

Ouvrage constitué d'un ensemble de matériaux ayant été édifié pour servir d'abri.

Bâtiment agricole

Ouvrage dont l'utilisation est affectée ou nécessaire aux activités agricoles.

Clôture

Ouvrage construit ou végétal (hors haie vive), qui délimite une propriété vis-à-vis d'une autre mitoyenne ou de l'espace public.

Construction d'intérêt collectif

Édifice affecté à une mission de service public, dans les domaines suivants : transport, enseignement et recherche, action sociale, ouvrage spécial, santé, culture et loisir.

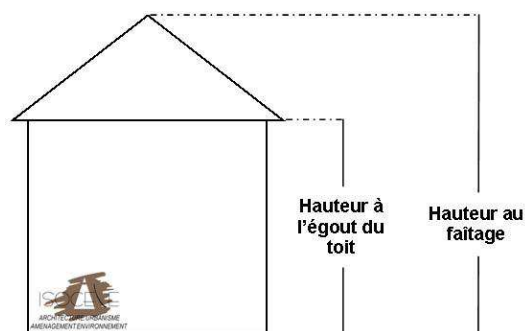
Coefficient d'occupation des sols (COS)

Surface bâtie maximale autorisée sur une unité foncière, en fonction de sa superficie.

Destinations

Habitation – Hébergement hôtelier – Bureaux – Commerces – Artisanat – Industrie – Exploitation agricole ou forestière – Entrepôt – Service public ou d'intérêt collectif.

Égout du toit / Faîtage



Emprise au sol

Surface occupée au sol par l'assise d'une construction.

Emprise publique

Espace public qui ne peut être considéré comme une voie.

Entrepôt

Bâtiment affecté au stockage de matériel.

Espace libre

Partie du terrain non occupée par la ou les constructions.

Exhaussement

Élévation volontaire du sol naturel.

Extension

Augmentation des surfaces ou du volume d'une construction existante.

Limite séparative

Limite de propriété qui n'est pas riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.

Réhabilitation

Amélioration technique et esthétique d'un ensemble bâti existant.

Rénover

Rebâtir à neuf.

Restaurer

Redonner au bâtiment son caractère.

Surface de plancher

Somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.

Terrain

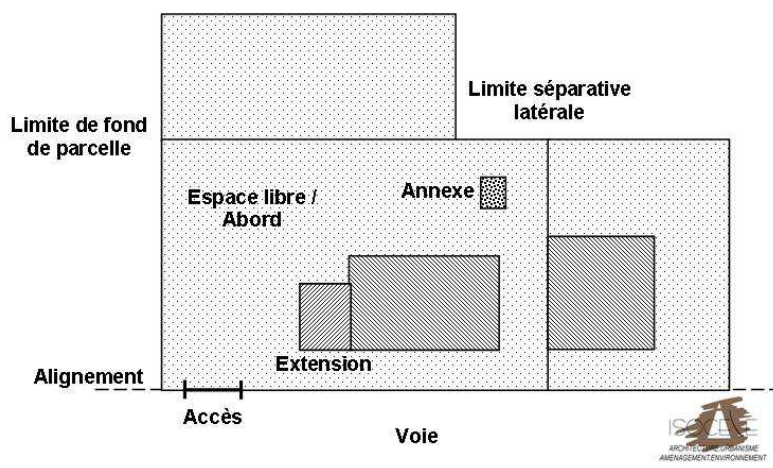
Unité foncière constituée d'une ou plusieurs parcelles contigües et d'un seul tenant.

Voie

Espace desservant plusieurs propriétés et comportant les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules.

Voie publique

Voie affectée à la circulation terrestre publique et appartenant au domaine public de la collectivité qui en est propriétaire.



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES

ZONE URBAINE (R. 123-5 CU)

La zone urbaine est dite "zone U". 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.

Déclinaison en secteurs :

- Ua : secteur urbanisé à vocation mixte (habitat, services, commerces et activité).
- Ue : secteur urbanisé à vocation économique.
- Us : secteur urbanisé à vocation sociale, médicale et médico-sociale.

L'édification des clôtures, les installations et travaux divers, sont soumis à une autorisation préalable, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme qui s'y rapportent. La RT 2012 et les suivantes doivent être respectées pour les constructions destinées à l'habitation.

Article U1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans le secteur Ua :

- Les carrières.
- Les dépôts de véhicules usagés, de ferrailles et les décharges d'ordures.
- Les nouvelles exploitations agricoles.
- Les parcs d'attraction permanents et les installations de loisirs gênantes pour le voisinage, sauf ceux d'intérêt public.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, l'installation de résidences mobiles de loisirs, de caravanes et de camping, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Dans les secteurs Ue et Us :

Toutes les constructions incompatibles avec le caractère du secteur et qui ne sont pas soumises à des conditions particulières à l'article U2.

Article U2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite à l'article U1, et n'est pas soumise aux conditions particulières précisées ci-après, est autorisée.

- Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, un minimum de 7 logements à l'hectare, sauf contrainte liée à la forme de l'unité foncière.
- Les constructions et installations à l'artisanat et à l'industrie, si elles sont compatibles avec les infrastructures devant les desservir et si les nuisances sont compatibles avec le voisinage.
- Les annexes, dans la limite de deux par unité foncière, d'une surface inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol par annexe.
- Les affouillements et exhaussements du sol, si le sous-sol l'impose et qu'ils ne dénaturent pas l'environnement immédiat.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve de ne pas entraîner de nuisances, de risques ou de pollutions incompatibles avec le voisinage.

Dans le secteur Ue :

- Les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier, aux activités de bureaux, commerciales, artisanales, industrielles et d'entrepôt, ainsi qu'aux activités agricoles.
- Les restaurations, rénovations, réhabilitations et extensions des constructions existantes à la date d'application du PLU.

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif, le long de la route de Vouzeron, dans la bande des 10 mètres depuis l'alignement.

Dans le secteur Us :

- Les équipements publics et les constructions à caractère social, médical et médico-social.

Dans les secteurs Ue et Us :

- Les constructions à usage de tourisme et de loisirs, si elles sont compatibles avec les activités existantes à la date d'application du PLU.
- Les constructions destinées à l'habitation, liées et nécessaires au fonctionnement et au développement de l'activité en place ou à venir.

Article U3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Voirie

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

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, d'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.

Les voies en impasse, lorsqu'elles sont autorisées, doivent permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée d'une largeur de 3,50 mètres minimum, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers de la voie publique.

La création d'un nouvel accès depuis la RD944 est interdite.

Article U4 - Desserte des terrains par les réseaux publics

Tout projet est soumis à autorisation des gestionnaires des réseaux et doit respecter les réglementations en vigueur relatives à l'eau potable, à l'assainissement, à l'électricité et à la défense incendie.

Eau potable

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement des eaux usées

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe et se conformer à la réglementation en vigueur, en particulier au Schéma Directeur d'Assainissement.

En l'absence de réseau collectif, tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité doit disposer d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des effluents non traités vers le milieu hydraulique (fossé, égouts pluviaux, cours d'eau) est interdite.

Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur l'unité foncière doivent garantir une gestion durable des eaux pluviales, prioritairement par infiltration ou récupération.

Dans certains secteurs, la Mairie peut imposer que les eaux pluviales soient infiltrées sur la parcelle, à l'aide d'un dispositif adapté (stockage, traitement et infiltration).

Lorsque le réseau collecteur existe et présente des caractéristiques suffisantes, le surplus des eaux pluviales recueillies sur le terrain, peut y être dirigé par des dispositifs appropriés.

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

Défense incendie

Toute construction et installation nouvelle est interdite si la défense incendie n'est pas assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Autres réseaux

Les branchements et raccordements divers des constructions nouvelles sont enfouis.

Article U5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article U6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le secteur Ua :

Les constructions et installations sont implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Dans les secteurs Ue et Us :

Les constructions et installations sont implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les règles ne sont pas applicables pour les travaux suivants :

- Reconstruction à l'identique d'un bâtiment, selon les dispositions de l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme.
- Restauration, transformation et extension dans la continuité du bâti existant à la date d'application du PLU, et dont l'implantation ne respecte pas le recul imposé.
- Contribution à la qualité d'une opération de constructions groupées.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Selon la topographie du terrain.

Article U7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations sont implantées :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

En cas de retrait, la distance doit être au moins égale à H/2 (H étant la mesure comprise entre le terrain naturel et l'égout du toit de la construction envisagée).

Les règles ne sont pas applicables pour les travaux suivants :

- Reconstruction à l'identique d'un bâtiment, selon les dispositions de l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme.
- Restauration, transformation et extension de bâtiments existants à la date d'application du PLU, et dont l'implantation ne respecte pas le recul imposé.
- Contribution à la qualité d'une opération de constructions groupées.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Selon la topographie du terrain.

Article U8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article U9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article U10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des annexes à l'habitation est limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit.

Article U11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il est recommandé de consulter, préalablement à tout projet de construction, les services ou organismes de conseil en matière d'architecture (Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine ; Direction Départementale des Territoire ; Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement, ainsi que la Mairie).

Dispositions générales

Les règles édictées dans les paragraphes suivants pourront faire l'objet d'adaptations pour les architectures contemporaines, les constructions mettant en œuvre des procédés technologiques performants en matière environnementale (habitat « durable », à énergie passive, maison bois, Haute Qualité Environnementale (HQE), Bâtiment Basse Consommation (BBC), architecture bioclimatique, etc.) ou s'inscrivant dans le cadre d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU).

L'orientation préférentielle des façades principales sera est/ouest.

Les bâtiments, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter à la morphologie du terrain, sans modification importante du relief de celui-ci.

Les annexes doivent être le complément naturel de l'habitation. Elles sont réalisées avec des matériaux et un choix de coloris présentant une unité d'aspect avec le bâtiment principal. L'utilisation de matériaux naturels est admise.

L'implantation des équipements techniques de toute nature doit limiter leur perception depuis le domaine public.

La construction, l'extension ou la réhabilitation de bâtiments d'activité, doivent s'inscrire en cohérence avec le site dans lequel le projet s'implante (formes et volumes des bâtis existants, sensibilités paysagères).

Couverture et façade

La couleur des matériaux de toiture doit s'apparenter à la teinte relevée sur les toitures traditionnelles locales.

L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment...) et le blanc pur sont interdits.

Abords

- Si une clôture est édictée, elle doit par son aspect, sa nature et ses dimensions, s'intégrer à l'environnement. Une priorité doit être donnée aux clôtures végétales d'essences locales.
- La hauteur des murs de clôture maçonnés est limitée à 1,20 mètre.

- La hauteur maximale de la clôture ne doit pas dépasser 1,70 mètre.
- Les blocs techniques rapportés de type ERDF-GRDF, boîtes aux lettres, etc., sont intégrés aux clôtures.

Article U12 - Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique ou privée, et adapté à la destination, importance et localisation des constructions.

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement de jour non close par unité foncière.

Article U13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

Les arbres existants et les haies doivent être maintenus ou, en cas d'impossibilité, remplacés par des plantations en nombres équivalents.

Dans les programmes d'aménagement d'ensemble, 5% minimum de la surface totale du terrain doit être aménagé en espace collectif d'agrément.

Les haies vives doivent être composées d'essences locales.

Les dépôts, installations, ainsi que les annexes et les aires de stationnement destinées à l'activité doivent être intégrés par le biais d'un accompagnement végétal.

Dans le secteur Ue :

Les surfaces libres de toute occupation doivent recevoir un revêtement végétal ou des plantations d'arbres ou d'arbustes.

Article U14 - Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

Article U15 - Performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

Article U16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.

ZONE A URBANISER (R. 123-6 CU)

La zone à urbaniser est dite "zone AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à 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 existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation, et le règlement, définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

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 prévus notamment par les orientations d'aménagement et de programmation, et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Déclinaison en secteurs :

Secteurs naturels à urbaniser ayant les réseaux en périphérie :

- 1AUa : secteur à urbaniser à vocation principalement résidentielle.
- 1AUe : secteur à urbaniser à vocation économique.
- 1AUs : secteur à urbaniser à vocation médico-sociale.

Secteur naturel à urbaniser n'ayant pas les réseaux en périphérie :

- 2AUa : secteur à urbaniser à vocation principalement résidentielle.
- 2AUI : secteur à urbaniser principalement à vocation de tourisme et de loisirs.

Le secteur 2AUa sera couvert par les règles du secteur 1AUa dès son ouverture à l'urbanisation.

*L'édification des clôtures, les installations et travaux divers, sont soumis à une autorisation préalable, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme qui s'y rapportent.
La RT 2012 et les suivantes doivent être respectées pour les constructions destinées à l'habitation.*

Article AU1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans les secteurs 1AUa et 2AUa :

- Les carrières.
- Les dépôts de véhicules usagés, de ferrailles et les décharges d'ordures.
- Les constructions et installations agricoles.
- Les parcs d'attraction permanents et les installations de loisirs gênantes pour le voisinage, sauf ceux d'intérêt public.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, l'installation de résidences mobiles de loisirs, de caravanes et de camping, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Dans les secteurs 1AUe, 1AUs et 2AUI :

Toutes les constructions incompatibles avec le caractère du secteur et qui ne sont pas soumises à des conditions particulières à l'article AU2.

Article AU2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'ouverture à l'urbanisation du secteur 1AUa est subordonnée aux conditions suivantes :

- que l'opération d'aménagement respecte le cadre fixé par les orientations d'aménagement et de programmation, lorsqu'elles existent,
- que le projet proposé corresponde prioritairement à une opération d'aménagement d'ensemble et qu'un schéma d'aménagement d'ensemble soit présenté en Mairie.

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs 1AUe et 1AUu est subordonnée à la condition qu'un schéma d'aménagement d'ensemble soit présenté en Mairie.

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs 2AUa et 2AUu est subordonnée aux conditions suivantes :

- que les réseaux nécessaires à l'aménagement du secteur aient été créés ou renforcés,
- que l'opération d'aménagement respecte le cadre fixé par les orientations d'aménagement et de programmation, lorsqu'elles existent,
- que le projet proposé corresponde prioritairement à une opération d'aménagement d'ensemble et qu'un schéma d'aménagement d'ensemble soit présenté en Mairie.

Dans l'ensemble des secteurs :

- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations des sols autorisées.
- Les restaurations, rénovations, réhabilitations et changement de destination, compatible avec l'objet du secteur, des constructions existantes à la date d'application du PLU.

Dans les secteurs 1AUa et 2AUa :

- Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, un minimum de 7 logements à l'hectare, sauf contrainte liée à la forme de l'unité foncière.
- Les constructions et installations destinées à l'industrie, à l'artisanat et à l'entrepôt, si elles sont compatibles avec les infrastructures devant les desservir et si les nuisances sont compatibles avec le voisinage immédiat.

Dans le secteur 1AUe :

- Les constructions, extensions, rénovations destinées à l'activité artisanale, commerciale, industrielle, de bureaux ou d'hébergement hôtelier, ou à usage de tourisme et de loisirs, sous réserve de ne pas entraîner de nuisances, de risques ou de pollutions incompatibles avec le voisinage.
- Les installations classées, sous réserve de ne pas entraîner de nuisances, de risques ou de pollutions incompatibles avec le voisinage.

Dans les secteurs 1AUe et 1AUu :

- Les constructions destinées à l'habitation, liées et nécessaires au fonctionnement et au développement de l'activité en place ou à venir.

Dans le secteur 2AUu :

- Les parcs résidentiels, ainsi que l'ensemble des constructions et aménagements nécessaires au bon fonctionnement de ceux-ci (constructions techniques, locaux d'animation, aire de jeux, étangs de loisirs, piscines, toboggans...).
- Les constructions liées à l'hébergement temporaire et à la restauration, y compris les constructions hors sol, situées en hauteur (cabane en bois, construction sur pilotis...).
- Les activités artisanales et de services, en lien avec les activités touristiques et de loisirs nécessaires au bon fonctionnement de l'activité principale.

Dans le secteur 1AUu :

- Les équipements publics et les constructions à caractère social, médical et médico-social.

Article AU3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Voirie

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

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, d'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.

Les voies en impasse, lorsqu'elles sont autorisées, doivent permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée d'une largeur de 3,50 mètres minimum, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers de la voie publique.

Dans les secteurs 1AUa et 2AUa :

Les accès et voiries devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.

Dans le secteur 1AUs :

L'accès au secteur doit se faire depuis les voies existantes à la date d'application du PLU.

Article AU4 - Desserte des terrains par les réseaux publics

Tout projet est soumis à autorisation des gestionnaires des réseaux et doit respecter les réglementations en vigueur relatives à l'eau potable, à l'assainissement, à l'électricité et à la défense incendie.

Eau potable

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement des eaux usées

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe et se conformer à la réglementation en vigueur, en particulier au Schéma Directeur d'Assainissement.

En l'absence de réseau collectif, tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité doit disposer d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des effluents non traités vers le milieu hydraulique (fossé, égouts pluviaux, cours d'eau) est interdite.

Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur l'unité foncière doivent garantir une gestion durable des eaux pluviales, prioritairement par récupération, infiltration ou rétention.

Lorsque le réseau collecteur existe et présente des caractéristiques suffisantes, le surplus des eaux pluviales recueillies sur le terrain, peut y être dirigé par des dispositifs appropriés.

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

Les eaux de pluie du réseau public doivent être gérées prioritairement par des noues paysagées.

Dans le secteur 2AU1 :

Le porteur de projet doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Défense incendie

Toute construction et installation nouvelle est interdite si la défense incendie n'est pas assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Autres réseaux

Les branchements et raccordements divers des constructions nouvelles sont enfouis.

Article AU5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article AU6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans les secteurs 1AUa et 2AUa :

Les constructions et installations sont implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Dans le secteur 1AUe :

Les constructions et installations sont implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les règles ne sont pas applicables pour les travaux suivants :

- Contribution à la qualité d'une opération de constructions groupées.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Selon la topographie du terrain.

Article AU7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations sont implantées :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

En cas de retrait, la distance doit être au moins égale à H/2 (H étant la mesure comprise entre le terrain naturel et l'épout du toit de la construction envisagée).

Les règles ne sont pas applicables pour les travaux suivants :

- Reconstruction à l'identique d'un bâtiment, selon les dispositions de l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme.
- Restauration, transformation et extension de bâtiments existants à la date d'application du PLU, et dont l'implantation ne respecte pas le recul imposé.
- Contribution à la qualité d'une opération de constructions groupées.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Selon la topographie du terrain.

Article AU8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article AU9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article AU10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des annexes à l'habitation est limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit.

Article AU11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il est recommandé de consulter, préalablement à tout projet de construction, les services ou organismes de conseil en matière d'architecture (Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine ; Direction Départementale des Territoire ; Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement, ainsi que la Mairie).

Dispositions générales

Les règles édictées dans les paragraphes suivants pourront faire l'objet d'adaptations pour les architectures contemporaines, les constructions mettant en œuvre des procédés technologiques performants en matière environnementale (habitat « durable », à énergie passive, maison bois, Haute Qualité Environnementale (HQE), Bâtiment Basse Consommation (BBC), architecture bioclimatique, etc.) ou s'inscrivant dans le cadre d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU).

L'orientation préférentielle des façades principales sera est/ouest (excepté en 2AU).

Les bâtiments, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter à la morphologie du terrain, sans modification importante du relief de celui-ci.

Les annexes doivent être le complément naturel de l'habitation. Elles sont réalisées avec des matériaux et un choix de coloris présentant une unité d'aspect avec le bâtiment principal. L'utilisation de matériaux naturels est admise.

L'implantation des équipements techniques de toute nature doit limiter leur perception depuis le domaine public.

La construction, l'extension ou la réhabilitation de bâtiments d'activités, doivent s'inscrire en cohérence avec le site dans lequel le projet s'implante (formes et volumes des bâtis existants, sensibilités paysagères).

Couverture et façade

La couleur des matériaux de toiture doit s'apparenter à la teinte relevée sur les toitures traditionnelles locales.

L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment...) et le blanc pur sont interdits.

Abords

- Si une clôture est édictée, elle doit par son aspect, sa nature et ses dimensions, s'intégrer à l'environnement. Une priorité doit être donnée aux clôtures végétales d'essences locales.
- La hauteur des murs de clôture maçonnés est limitée à 1,20 mètre.
- La hauteur maximale de la clôture ne doit pas dépasser 1,70 mètre.
- Les blocs techniques rapportés de type ERDF-GRDF, boîtes aux lettres, etc., sont intégrés aux clôtures.

Article AU12 - Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique ou privée, et adapté à la destination, importance et localisation des constructions.

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement de jour non close par unité foncière (excepté en 2AU).

Article AU13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

Une partie des arbres existants et des haies doit être maintenue.

Dans les programmes d'aménagement d'ensemble, 5% minimum de la surface totale du terrain doit être aménagé en espace collectif d'agrément.

Les haies vives doivent être composées d'essences locales.

Les dépôts, installations, ainsi que les annexes et les aires de stationnement destinées à l'activité doivent être intégrés par le biais d'un accompagnement végétal.

Dans le secteur 1AUe :

Les surfaces libres de toute occupation doivent recevoir un revêtement végétal ou des plantations d'arbres ou d'arbustes.

Dans le secteur 2AUa :

Un parc public doit être aménagé dans le secteur des Longuerolles.

Article AU14 - Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

Article AU15 - Performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

Article AU16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.

ZONE AGRICOLE (R. 123-7 CU)

La zone agricole est dite "zone A". 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.

Peuvent seules être autorisées, les constructions et installations nécessaires :

- à l'exploitation agricole ;
- à des équipements collectifs ou à des services publics, 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.

Déclinaison en secteurs :

- Ah : secteur agricole habité.
- As : secteur agricole non constructible en raison de sa proximité immédiate avec le captage d'eau potable du Misais.

L'édification des clôtures, les installations et travaux divers, sont soumis à une autorisation préalable, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme qui s'y rapportent.

Article A1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toute occupation et utilisation des sols est interdite à l'exception de celles visées à l'article A2.

Article A2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les occupations et utilisations de sols suivantes, sous réserve :

- du respect de la règle de réciprocité, du règlement sanitaire départemental et de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement,
- d'une desserte suffisante en réseaux, d'une voirie sécurisée et adaptée aux besoins,
- de ne pas entraîner de charge financière pour la collectivité en matière de voirie, de réseaux et d'équipements,
- du respect de la réglementation thermique 2012, et des suivantes, pour les constructions d'habitation.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli après sinistre, selon les dispositions de l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme.
- Les restaurations, rénovations et réhabilitations des constructions existantes à la date d'application du PLU.

Dans les secteurs A et Ah :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif¹.
- Les annexes² des habitations, dont le nombre ne dépasse pas 5 au total.

Dans le secteur A :

- Les constructions destinées à l'habitation liées à l'activité agricole existante (chef d'exploitation, ou toute formule sociétale), ainsi que les restaurations, à proximité du siège d'exploitation préexistant (50 mètres maximum), sauf contrainte technique ou sanitaire.

¹ Édifice affecté à une mission de service public, dans les domaines suivants : transport, enseignement et recherche, action sociale, ouvrage spécial, santé, culture et loisir.

² Construction dépendante et complémentaire d'un bâtiment principal sur une même unité foncière, dont l'utilisation n'est pas exclusivement dédiée à une occupation permanente.

- Les constructions, restaurations, extensions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole (hangar, stabulation, fumières, local phytosanitaires, superstructures agricoles, etc.).
- Les constructions, restaurations et installations liées au prolongement de l'activité agricole, et concernant la transformation et/ou la commercialisation des produits issus de l'exploitation agricole.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à l'activité agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur Ah, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :

- Les restaurations, rénovations et réhabilitations des constructions existantes à la date d'application du PLU.
- Le changement de destination (dans un délai de 10 ans à compter de l'édification du bâtiment concerné) des constructions existantes destinées à l'habitation, à l'artisanat, au commerce et aux bureaux, ou à usage de tourisme et de loisirs.
- Les extensions des constructions existantes et légalement implantées, dans la limite de 50% de l'emprise au sol à la date d'application du PLU.

Article A3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Voirie

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

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, d'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.

Accès

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

Le nombre de nouvel accès depuis les routes départementales est limité à un par unité foncière.

Article A4 - Desserte des terrains par les réseaux publics

Tout projet est soumis à autorisation des gestionnaires des réseaux et doit respecter les réglementations en vigueur relatives à l'eau potable, à l'assainissement, à l'électricité et à la défense incendie.

Eaux usées

Toute construction ou installation doit se conformer à la réglementation en vigueur, en particulier au Schéma Directeur d'Assainissement.

L'évacuation directe des effluents non traités vers le milieu hydraulique superficiel (fossé, égouts pluviaux, cours d'eau) est interdite.

La vidange des piscines se fera vers le milieu naturel après la neutralisation du désinfectant.

Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir une gestion durable des eaux pluviales, prioritairement par infiltration ou récupération sur la parcelle.

Lorsque le réseau collecteur (fossé...) existe et présente des caractéristiques suffisantes, le surplus des eaux pluviales recueillies sur le terrain, peut y être dirigé par des dispositifs appropriés, après avis du gestionnaire des réseaux.

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

Défense incendie

Toute construction et installation nouvelle est interdite si la défense incendie n'est pas assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Autres réseaux

Les branchements et raccordements divers des constructions nouvelles sont enfouis, dans la mesure du possible.

Article A5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article A6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations sont implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement.

Les règles ne sont pas applicables pour les travaux suivants :

- Reconstruction à l'identique d'un bâtiment, selon les dispositions de l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme.
- Restauration, transformation et extension dans la continuité du bâti existant à la date d'application du PLU, et dont l'implantation ne respecte pas le recul imposé.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la zone A :

Les constructions et installations sont implantées avec un recul minimum de 6 mètres par rapport à la limite séparative.

Dans le secteur Ah :

Les constructions et installations sont implantées :

- soit en limite séparative,
- soit avec un recul minimum de 3 mètres.

Les règles ne sont pas applicables pour les travaux suivants :

- Reconstruction à l'identique d'un bâtiment, selon les dispositions de l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme.
- Restauration, transformation et extension de bâtiments existants à la date d'application du PLU, et dont l'implantation ne respecte pas le recul imposé.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article A8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article A9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article A10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions destinées à l'habitation est limitée à deux niveaux, rez-de-chaussée compris, auxquels peut être ajouté un niveau de combles habitables.

La hauteur des annexes est limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit, sauf lorsque l'architecture du bâtiment prévoit une toiture terrasse.

Article A11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il est recommandé de consulter, préalablement à tout projet de construction, les services ou organismes de conseil en matière d'architecture (Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine ; Direction Départementale des Territoire ; Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement, ainsi que la Mairie).

Dispositions générales

Les règles édictées dans les paragraphes suivants pourront faire l'objet d'adaptations pour les architectures contemporaines, les constructions mettant en œuvre des procédés technologiques performants en matière environnementale (habitat « durable », à énergie passive, maison bois, Haute Qualité Environnementale (HQE), Bâtiment Basse Consommation (BBC), architecture bioclimatique, etc.) ou s'inscrivant dans le cadre d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU).

L'orientation préférentielle des bâtiments d'habitation doit être est/ouest.

Les bâtiments, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter à la morphologie du terrain, sans modification importante du relief de celui-ci.

Couverture et façade

- La couleur des matériaux de toiture doit s'apparenter à la teinte relevée sur les toitures traditionnelles locales.
- Les toitures terrasses sont partie intégrante du projet et traitées en cohérence avec l'architecture de l'ensemble du bâtiment.
- Les nouveaux châssis de toit ou panneaux solaires sont intégrés au pan de toiture.
- L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment...) et le blanc pur sont interdits.

Abords, hors clôtures agricoles et forestières (l'édification des clôtures est soumise à autorisation préalable)

- Si une clôture est édifée, elle doit par son aspect, sa nature et ses dimensions, s'intégrer à l'environnement. Une priorité doit être donnée aux clôtures végétales d'essences locales.
- La hauteur des murs de clôture maçonnés est limitée à 1,20 mètre.
- La hauteur maximale de la clôture ne doit dépasser 1,70 mètre.
- Les éléments tels que portillons ou portail doivent être dans la même tonalité que les menuiseries des bâtiments auxquels ils donnent accès.
- Les blocs techniques rapportés de type ERDF-GRDF, boîtes aux lettres, etc., sont intégrés aux clôtures.

Article A12 - Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique ou privée, et adapté à la destination, importance et localisation des constructions.

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement de jour non close par unité foncière.

Article A13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

Les haies doivent être composées d'essences locales.

Les arbres existants et les haies amenés à disparaître doivent être remplacés.

Les dépôts, installations, bâtiments agricoles et annexes doivent être intégrés par le biais d'un accompagnement végétal, ainsi que les citernes, sauf si elles sont enterrées.

Article A14 - Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

Article A15 - Performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

Article A16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.

ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (R. 123-8 CU)

La zone naturelle et forestière est dite "zone N". 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, milieux et espaces 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.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, 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.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article L. 123-4, ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

Déclinaison en secteurs :

- Nh : secteur naturel habité.
- Nj : secteur naturel de jardins.
- Ni : secteur naturel accueillant des activités touristiques, sportives et de loisirs.

L'édification des clôtures, les installations et travaux divers, sont soumis à une autorisation préalable, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme qui s'y rapportent.

Article N1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toute occupation et utilisation des sols est interdite à l'exception de celles visées à l'article N2.

Article N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les occupations et utilisations de sols suivantes, sous réserve :

- qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement naturel, aux sites et aux paysages,
- d'une desserte suffisante en réseaux, d'une voirie sécurisée et adaptée aux besoins,
- de ne pas entraîner de charge financière pour la collectivité en matière de voirie, de réseaux et d'équipements,
- du respect de la réglementation thermique 2012, et des suivantes, pour les constructions d'habitation.

□ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif³, si la localisation est impérative dans la zone.

³ Édifice affecté à une mission de service public, dans les domaines suivants : transport, enseignement et recherche, action sociale, ouvrage spécial, santé, culture et loisir.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli après sinistre, selon les dispositions de l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme.
- Les restaurations, rénovations et réhabilitations des constructions existantes à la date d'application du PLU.
- Les abris sans fondation pour animaux, clos sur 3 côtés maximum, présentant un aspect compatible avec l'environnement, dans le respect de l'article 9.
- Les plateformes liées et nécessaires à l'exploitation forestière et les équipements indispensables à sa gestion.

Dans les secteurs Nh, Nj et NI :

- Les affouillements et exhaussements du sol, ainsi que les retenues collinaires et plans d'eau compatibles avec les occupations et utilisations des sols admises.

Dans le secteur Nh, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :

- Les restaurations, rénovations et réhabilitations des constructions existantes à la date d'application du PLU.
- Le changement de destination (dans un délai de 10 ans à compter de l'édification du bâtiment concerné) des constructions existantes destinées à l'habitation, à l'artisanat, au commerce et aux bureaux, ou à usage de tourisme et de loisirs.
- Les extensions des constructions existantes et légalement implantées, dans la limite de 50% de l'emprise au sol à la date d'application du PLU.
- Les nouvelles constructions destinées à l'habitation dans la limite de une par unité foncière.
- Les annexes⁴ des habitations, dont le nombre ne dépasse pas 5 au total.

Dans le secteur Nj :

- Les abris de jardin dans la limite de un par unité foncière et dans le respect de l'article 9.

Dans le secteur NI :

- Les constructions, travaux et extensions des constructions existantes à la date d'application du PLU, notamment les constructions légères de loisirs (notamment les mobil-homes), liées et nécessaires aux activités touristiques, sportives et de loisirs, sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement et d'une moindre artificialisation des sols accueillant le projet.

Une notice d'impact par projet doit être présentée en amont de tout projet et laissée à l'appréciation du Maire.

- Le stationnement temporaire de caravanes au lieu dédié à cet effet et affecté par la Mairie.

- Les campings, aires de camping-car et caravaning.

Article N3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Voirie

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

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

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, d'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.

⁴ Construction dépendante et complémentaire d'un bâtiment principal sur une même unité foncière, dont l'utilisation n'est pas exclusivement dédiée à une occupation permanente.

Accès

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

Le nombre de nouvel accès depuis les routes départementales est limité à un par unité foncière.

Article N4 - Desserte des terrains par les réseaux publics

Tout projet est soumis à autorisation des gestionnaires des réseaux et doit respecter les réglementations en vigueur relatives à l'eau potable, à l'assainissement, à l'électricité et à la défense incendie.

Eau potable

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

En l'absence de réseau public, ou si ses caractéristiques sont insuffisantes, l'alimentation peut être réalisée par captage, forage ou puits, conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les piscines, un appareil de disconnexion sera obligatoirement installé.

Eaux usées

Toute construction ou installation doit se conformer à la réglementation en vigueur, en particulier au Schéma Directeur d'Assainissement.

L'évacuation directe des effluents non traités vers le milieu hydraulique superficiel (fossé, égouts pluviaux, cours d'eau) est interdite.

La vidange des piscines se fera vers le milieu naturel après la neutralisation du désinfectant.

Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir une gestion durable des eaux pluviales, prioritairement par infiltration ou récupération sur la parcelle.

Lorsque le réseau collecteur (fossé...) existe et présente des caractéristiques suffisantes, le surplus des eaux pluviales recueillies sur le terrain, peut y être dirigé par des dispositifs appropriés, après avis du gestionnaire des réseaux.

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

Défense incendie

Toute construction et installation nouvelle est interdite si la défense incendie n'est pas assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Autres réseaux

Les branchements et raccordements divers des constructions nouvelles sont enfouis, dans la mesure du possible.

Article N5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans les secteurs N et NI :

Les constructions et installations sont implantées avec un recul minimum de 10 mètres par

rapport à l'alignement.

Dans les secteurs Nh et Ni:

Les constructions et installations sont implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Les règles ne sont pas applicables pour les travaux suivants :

- Reconstruction à l'identique d'un bâtiment, selon les dispositions de l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme.
- Restauration, transformation et extension dans la continuité du bâti existant à la date d'application du PLU, et dont l'implantation ne respecte pas le recul imposé.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le secteur N :

Les constructions et installations sont implantées avec un recul minimum de 6 mètres par rapport à la limite séparative.

Dans les secteurs Nh, Ni et NI :

Les constructions et installations sont implantées :

- soit à l'alignement, ou à la limite qui s'y substitue,
- soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.

Les règles ne sont pas applicables pour les travaux suivants :

- Reconstruction à l'identique d'un bâtiment, selon les dispositions de l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme.
- Restauration, transformation et extension de bâtiments existants à la date d'application du PLU, et dont l'implantation ne respecte pas le recul imposé.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article N8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article N9 - Emprise au sol des constructions

Dans les secteurs Nf et Ni :

L'emprise au sol maximale d'un abri est de 20 m².

Article N10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions destinées à l'habitation est limitée à deux niveaux, rez-de-chaussée compris, auxquels peut être ajouté un niveau de combles habitables.

La hauteur des annexes est limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit, sauf lorsque l'architecture du bâtiment prévoit une toiture terrasse.

Article N11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il est recommandé de consulter, préalablement à tout projet de construction, les services ou

organismes de conseil en matière d'architecture (Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine ; Direction Départementale des Territoire ; Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement, ainsi que la Mairie).

Dispositions générales

Les règles édictées dans les paragraphes suivants pourront faire l'objet d'adaptations pour les architectures contemporaines, les constructions mettant en œuvre des procédés technologiques performants en matière environnementale (habitat « durable », à énergie passive, maison bois, Haute Qualité Environnementale (HQE), Bâtiment Basse Consommation (BBC), architecture bioclimatique, etc.) ou s'inscrivant dans le cadre d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU).

L'orientation préférentielle des bâtiments d'habitation doit être est/ouest.

Les bâtiments, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter à la morphologie du terrain, sans modification importante du relief de celui-ci.

Couverture et façade

- La couleur des matériaux de toiture doit s'apparenter à la teinte relevée sur les toitures traditionnelles locales.
- Les toitures terrasses sont partie intégrante du projet et traitées en cohérence avec l'architecture de l'ensemble du bâtiment.
- Les nouveaux châssis de toit ou panneaux solaires sont intégrés au pan de toiture.
- L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment...) et le blanc pur sont interdits.

Abords, hors clôtures agricoles et forestières (l'édification des clôtures est soumise à autorisation préalable)

- Si une clôture est édictée, elle doit par son aspect, sa nature et ses dimensions, s'intégrer à l'environnement. Une priorité doit être donnée aux clôtures végétales d'essences locales.
- La hauteur des murs de clôture maçonnés est limitée à 1,20 mètre.
- La hauteur maximale de la clôture ne doit dépasser 1,70 mètre.
- Les éléments tels que portillons ou portail doivent être dans la même tonalité que les menuiseries des bâtiments auxquels ils donnent accès.
- Les blocs techniques rapportés de type ERDF-GRDF, boîtes aux lettres, etc., sont intégrés aux clôtures.

Article N12 - Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique ou privée, et adapté à la destination, importance et localisation des constructions.

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement de jour non close par unité foncière.

Article N13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

Les haies doivent être composées d'essences locales.

Les arbres existants et les haies amenés à disparaître doivent être remplacés.

Les dépôts, installations, bâtiments agricoles et annexes doivent être intégrés par le biais d'un accompagnement végétal, ainsi que les citernes, sauf si elles sont enterrées.

Article N14 - Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

Article N15 - Performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

Article N16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.

Annexe :

Prescriptions applicables à la protection du petit patrimoine (L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme)

Les élus de la commune de Neuvy-sur-Barangeon ont mis à profit les réflexions engagées dans le cadre de leur PLU pour mettre en œuvre, parallèlement et en accompagnement des divers objectifs de développement et d'aménagement envisagés, des mesures visant à préserver un élément patrimonial identitaire bâti présent sur leur territoire.

L'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme permet :

« [d'] Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

La commune peut ainsi identifier des éléments ponctuels, mais également des secteurs, à protéger.

L'élément bâti qui a été repéré est un lavoir. Il constitue le reflet d'une architecture et d'une présence historique, faisant partie du patrimoine vernaculaire⁵ de la commune. Les élus souhaitent que les travaux ayant pour objet de modifier ou supprimer tout ou partie de la construction soient précédés d'une **déclaration préalable**.

Le lavoir fait l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur, qui, en lien direct avec les objectifs constants affichés dans le PLU, viennent de fait en renforcer le volet réglementaire.



Source : Googlemap.

Lavoir du Moulin-Gentil

Localisation : route de Bourges.

Époque : fin du XIXe siècle.

Matériaux : calcaire, tuile et brique.

Prescriptions : conservation, entretien et restauration du bâtiment et du bassin.

Une attention particulière devra être apportée au bon état de conservation de la charpente et de la toiture.



⁵ Ensemble des constructions ayant eu, dans le passé, un usage dans la vie de tous les jours (source : Wikipédia).