
DÉPARTEMENT DE L'AUBE

AUXON

PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION N°1

REGLEMENT



Vu pour être annexé à la délibération du : 12/08/2008
Approuvant les dispositions de la modification du PLU

Reçu en Préfecture le : 14/08/2008

Fait à Auxon
Le Maire,



Approuvé le	14/12/2007								
Modifié le									
Révisé le									

SOMMAIRE

PAGES

TITRE I	Dispositions générales	3
TITRE II	Dispositions applicables aux zones urbaines	
	Chapitre 1 : Zone UC	8
	Chapitre 2 : Zone UI	14
	Chapitre 3 : Zone UY	18
TITRE III	Dispositions applicables aux zones à urbaniser	
	Chapitre 1 : Zone AUc	24
	Chapitre 2 : Zone AUy	29
	Chapitre 3 : Zone AUI	35
	Chapitre 4 : Zone IIAUc	39
	Chapitre 5 : Zone IIAUy	42
TITRE IV	Dispositions applicables aux zones agricoles	
	Chapitre 1 : Zone A	45
TITRE V	Dispositions applicables aux zones naturelles	
	Chapitre 1 : Zone N	50
TITRE VI	Terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, protéger ou créer	54
TITRE VII	Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics aux installations d'intérêt général et aux espaces verts	56
TITRE VIII	Définitions	60

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de AUXON, délimitée aux documents graphiques intitulés « plan de zonage », par une couleur spécifique.

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

2.1. Les règles fixées par ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des règles générales d'utilisation du sol fixées aux articles R 111.1 à R 111.26 du Code de l'Urbanisme qui pourraient être différentes.

Toutefois, les dispositions ci-après des articles R 111.2 – R 111.3.2. – R 111.4 – R 111.14.2 – R 111.15 et R 111.21 demeurent applicables.

« **R 111.2** – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ».

« **R 111.3.2.** – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

« **R 111.4** – Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ».

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- b) A la réalisation des voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ».

« **R 111.14.2.** – Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n° 76.629 du 10.07.1976 relative à la protection de la nature. Il peut être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».

« **R 111.15** – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions d'un schéma directeur d'aménagement intéressant les agglomérations nouvelles approuvées avant le 1^{er} Octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au « b » du deuxième alinéa de l'article R 122.22 ».

« **R 111.21** – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Dans les communes où est instituée la taxe locale d'équipement, et dans celles qui ont, dans les conditions prévues au 1) de l'article 1585 du Code Général des Impôts, renoncé à la percevoir, aucune contribution aux dépenses d'équipements publics ne peut être obtenue des constructeurs, notamment sous la forme de participation financière de fonds de consœurs ou de réalisation de travaux, à l'exception de celles prévues aux articles L 332.6 et L 332.7 du Code de l'urbanisme.

2.2. – S’ajoutent aux règles propres au plan local d’urbanisme les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :

- Les servitudes d’utilité publique affectant l’utilisation ou l’occupation du sol créées en application de législations particulières, qui seront reportées sur le plan des servitudes annexé au plan local d’urbanisme. Après l’expiration d’un délai d’un an, à compter soit de l’approbation du plan, soit, s’il s’agit d’une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d’autorisation d’occupation du sol.
- Dans le cas où elles ne sont pas interdites par le plan local d’urbanisme, les créations de terrains de camping ou caravaning, de carrières, d’installations ou de travaux divers visés par l’article R 444-2 du Code de l’Urbanisme qui sont soumises à autorisation et qui peuvent être subordonnées à l’observation de prescriptions spéciales.
- Le stationnement des caravanes hors terrain aménagé pendant plus de 3 mois par an (consécutifs ou non) est soumis à autorisation, conformément aux dispositions de l’article R 443-4 et suivants du Code de l’Urbanisme.
- Les coupes et abattages d’arbres soumis à autorisation préalable, conformément aux dispositions des articles L 130-1 et suivants, et R 130-1 et suivants du Code de l’Urbanisme.
- Les périmètres archéologiques où l’autorité compétente peut refuser ou accorder sous conditions un permis de construire en raison de la conservation ou de la mise en valeur d’un site ou d’un vestige archéologique, conformément à l’article d’ordre public R 111-3-2 du Code de l’Urbanisme.
- Les règles spécifiques des lotissements. Elles s’appliquent concomitamment au plan local d’urbanisme. Les lotissements concernés par le maintien de ces règles spécifiques sont répertoriés en annexe du présent dossier.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d’Urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières.

Les plans comportent aussi les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à protéger, à conserver ou à créer

Y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d’intérêt général et aux espaces verts.

3.1 – Les zones urbaines auxquelles s’appliquent les dispositions des différents chapitres au titre II sont délimitées au document graphique par une couleur spécifique et repérées par un indice commençant par la lettre U. Ce sont :

- **La zone UC** correspond principalement à l’habitat individuel, groupé ou non. Elle peut accueillir également les commerces, services et activités non polluantes.
- **La zone UI** est destinée à accueillir des équipements sportifs et de loisirs.
- **La zone UY** correspond à la partie urbanisée de la commune où sont installées des activités économiques. Elle comprend 3 secteurs : Uya, à vocation industrielle, Uyb, à vocation commerciale et de services, Uyc, à vocation artisanale (scierie).

3.2. – Les zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser sont dites « **zones 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 existant à la périphérie immédiate d’une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l’ensemble de cette zone, le projet d’aménagement et de développement durable 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 par le projet d'aménagement et de développement durable et de règlement.

- **La zone AUc** est une zone naturelle peu ou non équipée destinée à une urbanisation future organisée à vocation d'habitat. Elle doit faire l'objet d'une protection rigoureuse afin d'en permettre ultérieurement un bon aménagement. Les permis de construire individuels au coup par coup sont autorisés s'ils respectent les orientations d'aménagement définies par la commune.
- **La zone AUy** est une zone destinée à l'extension urbaine future de la Commune à vocation d'activités économiques : Artisanat, industrie, commerce, service.
- **La zone AUz** est une zone à vocation touristique. Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte et à leur bonne insertion dans un aménagement cohérent de la zone. Plusieurs phases de réalisation sont toutefois possibles.
- **La zone IIAUc** est une zone naturelle pour laquelle est envisagée à long terme une extension de l'urbanisation à vocation d'habitat et comportant donc des terrains dont il importe de ne pas obérer l'avenir.
- **La zone IIAUy** est une zone naturelle pour laquelle est envisagée à long terme une extension de l'urbanisation à vocation d'activités économiques et comportant donc des terrains dont il importe de ne pas obérer l'avenir.

3.3. – Les zones agricoles :

Les zones agricoles sont dites « **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. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

- **La zone A** est une zone, équipée 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 collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

3.4. – Les zones naturelles et forestières :

Les zones naturelles et forestières sont dites « **zone N** ». Peuvent être classées 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'espaces naturels.

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 coefficients d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation de sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

- **La zone N** est une zone naturelle à vocation sylvicole dominante, à protéger en raison de la qualité des milieux naturels et des paysages, ainsi qu'en raison de ses ressources en eau. Elle est composée de 4 secteurs.
 - **secteur Nb** : secteur de sites paysagers.
 - **secteur Ns** : secteur de protection du site des sources.
 - **secteur Nj** : secteur de jardins et de vergers.
 - **secteur Nh** : secteur de protection des cours d'eau.

3.5. – Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent des dispositions spéciales rappelées au titre IV, figurent aux documents graphiques.

3.6. – Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, il en découle des dispositions spéciales rappelées au titre VI et VII. Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre. Il est précisé sa destination, la collectivité, le service ou l'organisme bénéficiaire de l'emplacement.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le PLU 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.

Les adaptations mineures ne concernent que les articles 3 à 13 du règlement.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 Dispositions applicables aux zones U

CARACTERE DE LA ZONE UC

La zone UC est destinée principalement à l'habitat individuel, groupé ou non. Elle peut accueillir également les commerces, services et activités non polluantes.

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

ARTICLE UC 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

En ce qui concerne les constructions, sont interdits :

- Les dancings,
- Les boîtes de nuit.

En ce qui concerne les activités économiques, sont interdits :

- Les activités industrielles, artisanales ou commerciales qui engendrent des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau, de l'air ou du sol, les rendant incompatibles avec le caractère de la zone,
- Les dépôts et le stockage des matières dangereuses ou toxiques à l'exception de ceux liés aux constructions et activités autorisées dans la zone,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Les nouvelles exploitations agricoles,
- Les interdictions ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - aux extensions mesurées des établissements et activités existantes,
 - à la reconstruction des établissements et activités détruits par sinistre,
 - aux exploitations agricoles en place.

En ce qui concerne les installations et travaux divers, sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone,

En ce qui concerne les occupations diverses, sont interdits :

- Les dépôts de déchets, de ferraille, de véhicules désaffectés ou de matériaux de démolition, non liés à une activité autorisée dans la zone,
- Les carrières ou gravières,
- Les éoliennes,
- Les relais de téléphonie mobile.

En ce qui concerne le camping et le caravanage, sont interdits :

- L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes,
- Le stationnement de caravanes en dehors des terrains aménagés à cet effet, à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (une caravane par terrain),
- Les habitations légères de loisirs.

ARTICLE UC 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

En ce qui concerne les constructions :

- Les travaux d'extension ou d'aménagement sur les bâtiments à protéger tels qu'ils sont repérés au plan de zonage à condition qu'ils préservent les caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments.
- Les entrepôts liés à une surface commerciale à la condition qu'ils ne dépassent pas 500 mètres carrés de surface hors œuvre.

En ce qui concerne les activités économiques :

- Les activités artisanales à la condition que les nuisances qu'elles engendrent (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ne les rendent pas incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

En ce qui concerne les occupations, installations et travaux divers :

- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.

En ce qui concerne le camping et le caravanage :

- L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs, de caravanes ou d'habitations légères de loisirs à la condition qu'il s'agisse de terrains d'accueil du camping à la ferme situés à proximité d'une exploitation agricole.
- Le stationnement des caravanes, durant plus de trois mois, en dehors des terrains aménagés à cet effet à la condition que le stationnement soit réalisé sur les aires de camping à la ferme situées à proximité d'une exploitation agricole ainsi que sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable sur une voie publique ou privée :
 - Soit directement,
 - Soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- La desserte interne de toute opération d'aménagement doit être adaptée aux usages qu'elle supporte et à l'importance de l'opération concernée.

Les nouvelles voies doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- Le terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles.
- Le cheminement piéton doit toujours être assuré.
- L'emprise des voies nouvelles publiques et privées doit être au minimum de 6 mètres avec une largeur minimum de chaussée de 4 mètres.
- Les voies qui se terminent en impasse doivent comporter une zone de retournement.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le requiert. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Assainissement

Eaux usées domestiques

- En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur devra être mis en place.
- Il est rappelé que tout système d'assainissement non collectif doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité.
- Lorsqu'il existe un réseau public d'évacuation des eaux usées, toute construction et installation qui le requiert, située dans la zone concernée par l'assainissement non collectif, devra se raccorder au réseau d'assainissement collectif dès sa mise en place.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau de collecte spécifique (articles 640 et 641 du Code Civil).

En l'absence de réseau collecteur, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise à sa charge exclusive, les aménagements devant garantir l'infiltration des eaux sur la parcelle

Autres réseaux

Pour toutes les constructions nouvelles, les réseaux électriques et téléphoniques devront être enterrés.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.)

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

- Les bâtiments doivent être implantés à la limite de la voie ou en retrait par rapport à celle-ci.
- En cas de retrait par rapport à la limite de la voie, le recul doit être une distance au moins égale à 5 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux aménagements ou extensions d'un bâtiment existant s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de ce bâtiment par rapport à la règle énoncée ci-avant.

- Cependant, en cas d'implantation à la limite de la voie :
 - Des saillies de faible importance (balcons, auvents, escaliers, devanture de magasin, etc....) peuvent être admises, sous réserve de l'application des règlements de voirie.
 - Au niveau des carrefours, et quelle que soit la nature des voies, un recul peut être imposé et déterminé au vu des problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.
- Ces règles s'appliquent également le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptible de l'être.
- Ces dispositions peuvent être modifiées pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

- Les bâtiments peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait par rapport à celle-ci.
- Cependant, en cas de retrait par rapport à la limite séparative, tout point d'un bâtiment doit en être éloigné d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur ; cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

Lorsque la limite séparative est constituée de plantations, les dépendances tels qu'abris de jardins, doivent être instaurées de façon à les préserver. Dans ce cas le retrait sera libre.

- Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :
 - Aux silos, lesquels doivent par contre observer un recul par rapport à la limite séparative, d'une distance au moins égale à 1 x 1/2 leur hauteur.
 - Aux aménagements ou extensions d'un bâtiment existant, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de ce bâtiment par rapport aux règles énoncées ci-dessus.
 - Aux équipements et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

La distance séparant deux bâtiments non contigus est libre.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximum autorisée pour les bâtiments d'habitation sera de 6 m à l'égout du toit le plus haut.
- Les autres bâtiments auront une hauteur totale maximum de 10 m à l'égout du toit le plus haut.
- Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - Aux travaux effectués sur des bâtiments existants d'une hauteur supérieure à la limite fixée et qui n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de ceux-ci,
 - Aux travaux de reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre. Cependant, la hauteur du nouveau bâtiment ne pourra dépasser celle du bâtiment détruit,
 - Aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas être 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.

Forme

- Les toitures doivent être à deux pans minimum ou à plusieurs pans avec croupes. Néanmoins, les annexes (remises, abris de jardins et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan, si leur surface est inférieure à 20 mètres carrés.
- La pente des toits doit être comprise entre 40 et 45 degrés à l'exception de celle des bâtiments d'activités et des annexes définies ci-avant ; laquelle ne peut être cependant inférieure à 10 degrés.
- Toute extension jouxtant une construction existante doit s'intégrer à la composition existante.
- Les remblais constitués contre la construction ne peuvent dépasser une pente de 15%. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de terrain à forte pente.

Matériaux et couleurs

- Le ton blanc intégral est interdit. Les autres couleurs utilisées doivent s'harmoniser à l'environnement.
- Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes (ton ardoise ou flammé).
- Les matériaux destinés par construction à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.
- La reproduction peinte ou dessinée de matériaux est interdite
- Les chalets de bois pour l'habitation sont interdits.

Clôtures

- Les murs pleins sont autorisés avec une hauteur maximum de 2 m.
- Lorsque les clôtures sont constituées d'un mur-bahut, la hauteur de celui-ci ne doit pas dépasser 0,80 mètre.
- La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres. Celle-ci peut être cependant dépassée pour les murs pleins contigus à d'autres murs pleins existants, d'une hauteur supérieure à la limite fixée. Leurs hauteurs doivent s'harmoniser. Dans tous les cas, cette hauteur est ramenée à 1 mètre dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.
- Lorsque le terrain est à forte pente, le calcul des hauteurs définies ci-avant s'effectue au milieu de sections ; chaque section ne pouvant excéder une longueur de 20 mètres.

Équipement d'intérêt général :

Les équipements de superstructure d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé deux places de stationnement par logement.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les opérations d'aménagement doivent être accompagnées d'un aménagement végétal comprenant des espaces verts plantés de végétaux d'espèces variées et locales.

- En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.
- Les bâtiments d'activités doivent être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.
- Les surfaces affectées au stationnement collectif, doivent être accompagnées d'un aménagement végétal.
- Les dépôts doivent être masqués par des plantations.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé dans le Plan Local d'Urbanisme.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 2 Dispositions applicables aux zones U

CARACTÈRE DE LA ZONE UI

La zone UI correspond aux équipements sportifs et de loisirs.

RAPPELS :

- L'édification des clôtures doit faire l'objet d'une déclaration.
- Les installations et travaux divers, non énumérés à l'article U 2, sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE UI 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Toutes les constructions autres qu'à destination d'équipements collectifs liés aux activités de loisirs et de sports.

ARTICLE UI 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions liées aux activités de sport et de loisirs.

Les constructions nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- L'emprise du passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égale à 4 mètres afin de satisfaire les règles minimales de desserte (sécurité civile, collecte ordures ménagères...).
- Les accès doivent être adaptés à l'opération envisagée et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique (les eaux issues du terrain devront être captées afin d'éviter qu'elles n'atteignent le domaine public (nappe d'eau, verglas...)).

Voirie :

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie ou de ramassage des ordures, de faire demi-tour sans marche arrière. Leur emprise ne peut être inférieure à 8 mètres.
- De surcroît, dans toute opération d'aménagement, en cas de création d'une desserte interne celle-ci doit correspondre à l'importance de ladite opération et permettre notamment aux services de secours et de lutte contre l'incendie un accès suffisant à toute construction.
- Cette desserte doit avoir les caractéristiques suivantes : 8 mètres d'emprise au minimum.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de la voirie ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - Aux aménagements et extensions des constructions existantes.

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau Potable :

- Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.
- Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau.
- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eau suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ce réseau ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

Assainissement :

Eaux usées :

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone. Se conformer au plan de zonage d'assainissement.

Eaux pluviales :

- En l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau collecteur insuffisant, les eaux pluviales doivent être récupérées et infiltrées sur le terrain d'assise de la construction, dans un dispositif adapté. L'installation de citernes enterrées est vivement recommandée.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

Electricité – Téléphone – Réseaux Câblés :

- Lorsqu'aucune contrainte technique et environnementale ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.

ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription

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

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit être à au moins 5 m de l'alignement.

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

Toute construction doit être implantée :

- soit en limite séparative.
- soit avec un recul tel que tout point de la construction se trouve éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel à l'égout du toit avec un minimum de 4 m ($L = H/2$ sans être inférieur à 4 m).

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- Aux travaux d'aménagement ou d'extension dans la mesure où ceux-ci ne sont pas implantés à une distance, par rapport à la limite séparative, inférieure à celle de la construction existante.
- A la reconstruction d'une construction détruite par sinistre.
- Aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës doivent respecter en tout point une distance minimale de 4 m les unes par rapport aux autres.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante dans la mesure où l'implantation de ceux-ci ne conduit pas à réduire la distance entre constructions.
- À la reconstruction de construction détruite par sinistre.
- Aux constructions annexes telles que garages et abris de jardin.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximum des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faitage est de 10 m et de 5 m pour les annexes isolées.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - Aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant.
 - A la reconstruction d'une construction détruite par sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas être 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.

ARTICLE UI 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé deux places de stationnement par logement.

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les opérations d'aménagement doivent être accompagnées d'un aménagement végétal comprenant des espaces verts plantés de végétaux d'espèces variées et locales.

En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 3 Dispositions applicables aux zones U

CARACTÈRE DE LA ZONE UY

La zone UY correspond à la partie urbanisée de la commune où sont installées des activités économiques.

Elle comprend 3 secteurs :

- Uya, à vocation industrielle,
- Uyb, à vocation commerciale et de services,
- Uyc, à vocation artisanale (scierie).

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

ARTICLE UY 1 – TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

En ce qui concerne les bâtiments, sont interdits :

En zone Uya :

Les bâtiments liés aux activités commerciales de services et artisanales.

En zone Uyb :

Les bâtiments liés à l'activité industrielle et artisanale.

En zone Uyc :

Les bâtiments liés à l'activité industrielle, commerciale et de service.

Dans tous les secteurs :

En ce qui concerne les constructions agricoles et les opérations d'aménagement, sont interdites dans toute la zone :

- Les opérations d'aménagement destinées aux habitations.

En ce qui concerne les occupations, installations et travaux divers sont interdits dans toute la zone :

- Les aires de jeux et de sports ouverts au public,
- Les parcs d'attractions,
- Les carrières et les gravières,
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.

En ce qui concerne le camping et le caravanage, sont interdits :

- L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes ou d'habitations légères de loisirs.

ARTICLE UY 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

En ce qui concerne les bâtiments, sont autorisés sous conditions :

- Des bâtiments liés aux activités autorisées.
- De l'aménagement et l'extension des constructions existantes.

En ce qui concerne les occupations, installations et travaux divers sont autorisés sous conditions :

- Les dépôts de déchets à l'exception de ceux liés à une activité autorisée dans la zone.

En ce qui concerne le camping et le caravanage, sont autorisés sous conditions :

- Le stationnement des caravanes, à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

En ce qui concerne les constructions dans toute la zone :

- Les constructions à conditions qu'elles soient liées aux activités autorisées.
- Les constructions d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées.

En ce qui concerne les occupations, installations et travaux divers :

- Les dépôts et le stockage des matières dangereuses ou toxiques, à condition qu'ils soient liés et attenants à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- Les dépôts de déchets, matériaux de démolition, ferraille et de carcasses de véhicules ..., à condition qu'ils soient liés et attenants à une activité autorisée dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 3 - ACCES ET VOIRIE

Dans toute La Zone

Accès :

- Le passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4 mètres.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle(s) de ces voies qui peut présenter une gêne pour la circulation, peut être interdit.
- De plus, lorsqu'une voirie interne est créée, les lots d'une opération d'aménagement devront prendre accès sur celle-ci sauf en cas d'impossibilité technique.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Voirie :

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.
- Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie ou de ramassage des ordures, de tourner. Leur emprise ne peut être inférieure à 8 mètres.
- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comprendre une desserte interne correspondant à son importance et permettant notamment aux services de secours et de lutte contre l'incendie un accès suffisant à toute construction.
- Cette desserte doit avoir les caractéristiques suivantes : 8 mètres d'emprise au minimum.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de la voirie ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

Ces règles ne s'appliquent pas :

Aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UY 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

- Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.
- Les dispositifs de lutte contre l'incendie devront être prévus conformément aux prescriptions de sécurité.

Assainissement

Eaux usées

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées, autres que celles domestiques, doivent faire l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales et doivent être adaptés à l'opération, au terrain et aux objectifs de qualité.

Électricité et téléphone

Les réseaux de téléphone ou d'électricité et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

Exceptions :

- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UY 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

Dans les secteurs Uya et Uyc

- Les bâtiments doivent être implantés :
 - A au moins 10 m de la limite des voies routières
 - A au moins 10 m de l'emprise du domaine ferroviaire. Cette distance peut être réduite avec l'accord de la SNCF.

Dans les secteurs Uyb

- Les bâtiments doivent être implantés à la limite de la voie ou en retrait par rapport à celle-ci.
- Cette règle s'applique également le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptible de l'être.

Dans tous les secteurs

- Par contre, elle ne s'applique pas :
 - Aux aménagements ou extensions d'un bâtiment existant, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de ce bâtiment par rapport aux règles énoncées ci-dessus,
 - Aux installations techniques d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics,
 - Aux travaux effectués sur un bâtiment existant lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité du bâtiment par rapport à celles-ci.

A l'intérieur de la zone de dégagement figurée au plan et établie aux abords des passages à niveau non gardés, les occupations ou utilisations du sol doivent être soumises à l'avis de la SNCF.

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

Dans les secteurs Uya et Uyc

- Les bâtiments peuvent être implantés en limite séparative. Toutefois, en cas de retrait par rapport à celle-ci, tout point d'un bâtiment doit en être éloigné d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Dans les secteurs Uyb

Tout point d'un bâtiment doit être éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

- Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :
 - Aux aménagements ou extension d'un bâtiment existant s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non conformité de l'implantation de ce bâtiment par rapport aux règles énoncées ci-dessus.
 - Aux équipements et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Dans toute la zone

- La distance séparant deux bâtiments non contigus est libre.
- Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être soit contiguës aux autres installations ou constructions, soit éloignées de celles-ci.

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UY 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximum des bâtiments d'habitation distincts d'un bâtiment d'activités, mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut, ne doit pas dépasser 6 mètres.
- Pas de prescription pour les autres constructions.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Forme :

Dans les secteurs Uya, Uyb et Uyc

- Les toitures doivent être à deux ou plusieurs pans et la pente des couvertures doit s'harmoniser avec celles des constructions environnantes.
- Toute extension doit s'intégrer à la composition existante en adoptant les proportions concernant le bâti et la toiture.
- Les toitures terrasses ou à une pente sont autorisées si elles accompagnent la forme architecturale de la construction et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.

Matériaux :

Les matériaux destinés par construction à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Clôtures :

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres, sauf si ces clôtures répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou de l'utilisation du sol projetée sur le terrain.

Équipements d'intérêt général :

Les équipements de superstructure d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus si elles ne sont pas de nature à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants et au site urbain.

ARTICLE UY 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les bâtiments d'activités doivent être accompagnés d'un aménagement végétal d'ensemble et le long des voies contribuant à leur bonne insertion dans le paysage.

Un écran végétal à base d'essences champêtres locales doit être constitué autour de tout dépôt afin de le dissimuler visuellement.

**SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES
D'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé dans le Plan Local d'Urbanisme.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE 1 **Dispositions applicables à la zone AUc**

CARACTERE DE LA ZONE AUc

La zone AUc est une zone naturelle peu ou non équipée destinée à une urbanisation future organisée à vocation d'habitat. Elle doit faire l'objet d'une protection rigoureuse afin d'en permettre ultérieurement un bon aménagement.

Les permis de construire individuels au coup par coup sont autorisés s'ils respectent les orientations d'aménagement définies par la commune.

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

ARTICLE AUc 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

En ce qui concerne les constructions, sont interdites :

- Les constructions de toute nature, à l'exception :
 - des installations techniques des services publics ou d'intérêt collectif.

En ce qui concerne les opérations d'aménagement, sont interdites :

- Les opérations d'aménagement destinées à l'implantation de constructions à usage d'activité artisanale et industrielle.

En ce qui concerne les activités économiques, sont interdites :

- Les activités économiques de toute nature, à l'exception de l'activité agricole,
- Les activités artisanales et industrielles.

En ce qui concerne les installations et travaux divers, sont interdits :

- Les aires de jeux et de sports ouverts au public.
- Les parcs d'attractions.
- Les aires de stationnement.
- Les dépôts de véhicules.
- Le stationnement collectif à l'air libre de caravanes.

En ce qui concerne les occupations diverses, sont interdits :

- Les dépôts de ferrailles et de carcasses de véhicules.
- Les étangs.
- Les carrières et gravières.
- Les éoliennes.
- Les relais de téléphonie mobile.

En ce qui concerne le camping et le caravanage, sont interdits :

- L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes.
- Le stationnement des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.

ARTICLE AUc 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En ce qui concerne les constructions à usage d'habitation :

- Les constructions d'habitation et leurs annexes sont admises au coup par coup à condition qu'elles respectent les orientations d'aménagement définies par la commune.

En ce qui concerne les activités économiques :

- Les activités de commerce et de service.

En ce qui concerne les occupations, installations et travaux divers :

- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUc 3 - ACCES ET VOIRIE

- Toute opération d'aménagement doit comprendre une desserte correspondant à son importance et permettre aux services de secours et de lutte contre l'incendie un accès suffisant à tout bâtiment.
- En cas d'aménagement partiel du secteur, la conception de la voirie ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur.
- Les voies en impasse à créer doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie ou de ramassage des ordures, de tourner.
- Le cheminement piéton doit toujours être assuré.

ARTICLE AUc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

- Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ce réseau ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

Assainissement

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)

- En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur devra être mis en place.
- Il est rappelé que tout système d'assainissement non collectif doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité.
- Lorsqu'il existe un réseau public d'évacuation des eaux usées, toute construction et installation qui le requiert, située dans la zone concernée par l'assainissement non collectif, devra se raccorder au réseau d'assainissement collectif dès sa mise en place.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau de collecte spécifique (articles 640 et 641 du Code Civil).
- En l'absence de réseau collecteur, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise à sa charge exclusive, les aménagements devant garantir l'infiltration des eaux sur la parcelle

Autres réseaux

- Pour toutes les constructions nouvelles, les réseaux électriques et téléphoniques devront être enterrés.

ARTICLE AUc 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme

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

- Sauf indications contraires portées au plan d'aménagement interne de l'opération, les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 5 m.
- **Cette disposition dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, ne s'applique pas** aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, aux reconstructions à l'identique après sinistre et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif pour lesquels l'implantation est libre.

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

- Les bâtiments peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait par rapport à celle-ci.
- Cependant, en cas de retrait par rapport à la limite séparative, tout point d'un bâtiment doit en être éloigné d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à quatre mètres.
- Des dispositions différentes pourront être adoptées dans le cas d'ouvrages techniques d'intérêt collectif (exemple : poste de transformation), lorsque les constructions liées à ces ouvrages l'exigent.

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

La distance séparant deux bâtiments non contigus est libre.

ARTICLE AUc 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE AUc 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximum des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut, ne doit pas dépasser 7 mètres.
- Lorsque le toit comporte une petite croupe, l'égout de cette dernière n'est pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.
- Lorsque les terrains sont à forte pente, le calcul de la hauteur maximum s'effectue au milieu de sections de façades, chaque section ne peut excéder 30 mètres de longueur.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - Aux installations techniques d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE AUc 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas être 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.

Forme :

- Les toitures doivent être à deux pans minimum ou à plusieurs pans avec croupes. Néanmoins, les annexes (remises, abris de jardins et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan, si leur surface est inférieure à 20 mètres carrés.
- La pente des toits doit être comprise entre 30 et 45 degrés à l'exception de celle des bâtiments d'activités et des annexes définies ci-avant ; laquelle ne peut être cependant inférieure à 10 degrés.
- Toute extension jouxtant une construction existante doit s'intégrer à la composition existante.

Matériaux et couleurs :

- Le ton blanc intégral est interdit. Les autres couleurs utilisées doivent s'harmoniser à l'environnement.
- Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes (ton ardoise ou flammé).
- Les matériaux destinés par construction à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.
- La reproduction peinte ou dessinée de matériaux est interdite
- Les chalets de bois pour l'habitation sont interdits.

Clôtures :

- Les murs pleins ne devront pas excéder 1,50 mètre de hauteur.
- Lorsque les clôtures sont constituées d'un mur-bahut, la hauteur de celui-ci ne doit pas dépasser 0,80 mètre.
- La hauteur totale des clôtures, à l'exception des murs pleins dont la hauteur est définie ci-avant, ne doit pas dépasser 2 mètres. Dans tous les cas, cette hauteur est ramenée à 1 mètre dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.
- Lorsque le terrain est à forte pente, le calcul des hauteurs définies ci-avant s'effectue au milieu de sections ; chaque section ne pouvant excéder une longueur de 20 mètres.

Équipement d'intérêt général :

Les équipements de superstructure d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE AUc 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE AUc 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Pour toute opération d'aménagement, 5% au moins de la superficie de la zone concernée doit être aménagée en espaces collectifs, plantés de végétaux d'espèces variées et locales.
- En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.
- Les bâtiments d'activités doivent être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.
- Les surfaces affectées au stationnement collectif, doivent être accompagnées d'un aménagement végétal.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE 2 Dispositions applicables à la zone AUy

CARACTERE DE LA ZONE AUy

La zone AUy est une zone destinée à l'extension urbaine future de la Commune à vocation d'activités économiques : artisanat, industrie, commerce, service.

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

ARTICLE AUy 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

En ce qui concerne les constructions, sont interdites :

- Les constructions d'habitation, à l'exception de ceux destinés à la direction ou au gardiennage des activités autorisées,
- Les bâtiments d'exploitation agricole.

En ce qui concerne les opérations d'aménagement, sont interdites :

- Les opérations d'aménagement à usage d'habitat,
- Les activités de loisirs et de sport.

En ce qui concerne les installations et travaux divers, sont interdits :

- Les aires de jeux et de sports ouverts au public,
- Les parcs d'attraction ouverts au public pour une durée supérieur à 3 mois,
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone,
- Les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

En ce qui concerne les occupations diverses, sont interdites :

- Les carrières et les gravières.
- Les éoliennes.

En ce qui concerne le camping et le caravanage, sont interdits :

- L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes et d'habitations légères de loisirs,
- Le stationnement de caravanes en dehors des terrains aménagés à cet effet, à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,

ARTICLE AUy 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En ce qui concerne les bâtiments :

- Les constructions d'habitation sont admises si elles sont nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées.

En ce qui concerne les installations et travaux divers :

- Les dépôts et le stockage des matières dangereuses ou toxiques peuvent être admis à condition qu'ils soient liés et attenants à une activité autorisée dans la zone,
- Les dépôts de déchets, matériaux de démolition, ferrailles et carcasses de véhicules peuvent être admis à condition qu'ils soient liés et attenants à une activité autorisée dans la zone,
- Les affouillements et exhaussements du sol peuvent être admis à condition qu'ils soient liés et attenants à une activité autorisée dans la zone,

En ce qui concerne les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement :

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation à condition d'être compatibles avec les secteurs environnants,
- Les installations classées soumises à déclaration.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUy 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès public ou privé, soit :

- Directement,
- Par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas créer de gêne à la circulation publique.

Le passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point égal à 4 mètres permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (sécurité civile, collecte des ordures ménagères...).

L'accès direct de toute construction à la RN77 est interdit.

La desserte directe du secteur lieu-dit « les Buttes » à partir de la RN77 est interdite.

Voirie

Toutes les voiries nouvelles qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

- Être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir,
- Être aménagées de manière à permettre aux véhicules secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures ménagères, d'y avoir libre accès,
- Assurer la protection des piétons.

Par conséquent, la destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec La capacité de la voirie qui les dessert.

- Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution aisée des véhicules lourds.

Les voies ou parties de voie aboutissant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux poids lourds et aux véhicules, tels que ceux de collecte des ordures ménagères ou de lutte contre l'incendie, de faire aisément demi-tour.

ARTICLE AUy 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans toute la zone

Eau potable

- Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.
- Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau.
- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eau suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ce réseau ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

Assainissement

Eaux usées :

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- Les effluents d'origine non domestiques peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

Eaux pluviales :

- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
- En l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau collecteur insuffisant, la voirie de toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eaux pluviales récupérées dans un dispositif adapté.
- Par ailleurs, les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) peuvent être récupérées et infiltrées sur le terrain d'assise de la construction.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

Électricité – téléphone – réseaux câblés :

- Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.
- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

Exceptions :

- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE AUy 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

- Tout point d'un bâtiment doit être situé à plus de 10 mètres de la limite de la voie. Cette règle s'applique également le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptible de l'être. Cependant, ce recul est réduit à 5 mètres par rapport aux chemins ruraux ou d'exploitation.
- Par contre, elles ne s'appliquent pas aux installations techniques des services publics.

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

- Les bâtiments peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait par rapport à celle-ci.
- Cependant, en cas de retrait par rapport à la limite séparative, tout point d'un bâtiment doit en être éloigné d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à trois mètres.
- Néanmoins, par rapport à une limite séparative constituant la limite du secteur AUy, les constructions doivent s'implanter à au moins 10 mètres.
- Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :
 - Aux installations techniques des services publics nécessaires au fonctionnement.

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

La distance séparant des constructions de bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4 mètres.

Si l'une au moins des deux façades se faisant face n'est pas percée de baies éclairant des pièces d'habitation, de bureaux ou d'ateliers, cette distance peut être réduite à 4 mètres.

ARTICLE AUy 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE AUy 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximum des bâtiments d'habitation distincts d'un bâtiment d'activités, mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut, ne doit pas dépasser 6 mètres.
- Lorsque le toit comporte une petite croupe, l'égout de cette dernière n'est pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE AUy 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas être 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.

En secteur AUy :

Forme :

- Les toitures doivent être à deux ou plusieurs pans et la pente des couvertures doit s'harmoniser avec celles des constructions environnantes.
- Toute extension doit s'intégrer à la composition existante en adoptant les proportions concernant le bâti et la toiture.
- Les toitures terrasses ou à une pente peuvent être autorisées si elles accompagnent la forme architecturale de la construction et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.

Matériaux et couleurs :

- Le ton blanc intégral est interdit.
- Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes dans la commune (ton ardoise ou flammé).
- Les matériaux destinés par construction à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Clôtures :

- La hauteur totale des clôtures, ne doit pas dépasser 2 mètres, sauf si ces clôtures répondent à des nécessités ou une utilité tenant à la nature de l'occupation ou de l'utilisation du sol projetée sur le terrain.

Équipement d'intérêt général :

- Les équipements de superstructure d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants et au site urbain.

ARTICLE AUy 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE AUy 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les bâtiments d'activités doivent être accompagnés d'un aménagement végétal d'ensemble et le long des voies contribuant à leur bonne insertion dans le paysage.
- Un écran végétal à base d'essences champêtres locales doit être constitué autour de tout dépôt afin de le dissimuler visuellement.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUy 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE 3 Dispositions applicables à la zone AUℓ

CARACTERE DE LA ZONE AUℓ

La zone AUℓ est une zone à vocation touristique.

Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte et à leur bonne insertion dans un aménagement cohérent de la zone. Plusieurs phases de réalisation sont toutefois possibles.

RAPPEL :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon les articles L.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE AUℓ 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites :

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article IAUℓ 2.

ARTICLE AUℓ 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitat à condition d'être strictement liées à l'activité touristique de la zone.
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé aux articles R.444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les habitations légères de loisirs.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code Civil.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile. L'emprise minimum de l'accès est fixée à 4 mètres.

Voirie :

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Ces voies devront avoir au minimum 6 mètres d'emprise.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable :

Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le raccordement est à la charge du constructeur. En cas d'impossibilité technique, un dispositif d'alimentation conforme aux normes en vigueur est admis.

Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le raccordement est à la charge du constructeur. Pour les constructions situées en dehors du zonage d'assainissement collectif au titre du schéma d'assainissement, en cas d'absence de réseau ou cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe ou être adaptés à l'opération et au terrain. Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eaux usées ne peut être admis.

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme.

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

Toute construction doit être implantée avec un recul d'au moins 15 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

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

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport aux limites séparatives. Celui-ci doit être au minimum de 5 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

N'est pas règlementé par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel au point le plus haut de la construction, cheminée et ouvrages techniques exclus.

La hauteur de toute construction ne devra pas excéder 5 m.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou accordé, sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions de par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT

Non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Un plan des plantations projetées précisant la nature et le nombre des arbres à planter sera joint à toute demande de construction.

Pour les aménagements paysagers des espaces publics, les plantations devront être d'essences locales.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE 4 Dispositions applicables à la zone IIAUc

CARACTERE DE LA ZONE IIAUc

Il s'agit d'une zone naturelle pour laquelle est envisagée à long terme une extension de l'urbanisation à vocation d'habitat et comportant donc des terrains dont il importe de ne pas obérer l'avenir.

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

ARTICLE IIAUc 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

En ce qui concerne les constructions, sont interdites :

- Les constructions de toute nature, à l'exception :
 - des installations techniques des services publics et d'intérêt collectif.

En ce qui concerne les opérations d'aménagement, sont interdites :

- Les opérations d'aménagement destinées à l'implantation de constructions.

En ce qui concerne les activités économiques sont interdits :

- Les activités économiques de toute nature, à l'exception de l'activité agricole sans toutefois autoriser l'implantation de bâtiments.

En ce qui concerne les installations et travaux divers, sont interdits :

- Les aires de jeux et de sports ouverts au public.
- Les parcs d'attractions.
- Les aires de stationnement.
- Les dépôts de véhicules.
- Le stationnement collectif à l'air libre de caravanes.
- Les dépôts de ferrailles et de carcasses de véhicules.

En ce qui concerne les occupations diverses, sont interdits :

- Les étangs.
- Les carrières et gravières.
- Les éoliennes.

En ce qui concerne le camping et le caravanage, sont interdits :

- L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes..

ARTICLE IIAUc 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve de ne pas porter atteinte à l'économie de la zone.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IIAUc 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE IIAUc 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE IIAUc 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

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

Les implantations s'effectuent à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques.

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

Les implantations s'effectuent en limite ou en retrait des limites séparatives.

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

Les implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété sont libres.

ARTICLE IIAUc 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE IIAUc 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE IIAUc 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE IIAUc 12 - STATIONNEMENT

Non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE IIAUc 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme.

**SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES
D'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE IIAUc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE 5 Dispositions applicables à la zone IIAU_y

CARACTERE DE LA ZONE IIAU_y

Il s'agit d'une zone naturelle pour laquelle est envisagée à long terme une extension de l'urbanisation à vocation d'activités économiques et comportant donc des terrains dont il importe de ne pas obérer l'avenir.

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

ARTICLE IIAU_y 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

En ce qui concerne les constructions, sont interdites :

- Les constructions de toute nature, à l'exception :
 - des installations techniques des services publics et d'intérêt collectif.

En ce qui concerne les opérations d'aménagement, sont interdites :

- Les opérations d'aménagement destinées à l'implantation de constructions.

En ce qui concerne les activités économiques sont interdits :

- Les activités économiques de toute nature, à l'exception de l'activité agricole sans toutefois autoriser l'implantation de bâtiments.

En ce qui concerne les installations et travaux divers, sont interdits :

- Les aires de jeux et de sports ouverts au public.
- Les parcs d'attractions.
- Les aires de stationnement.
- Les dépôts de véhicules.
- Le stationnement collectif à l'air libre de caravanes.
- Les dépôts de ferrailles et de carcasses de véhicules.

En ce qui concerne les occupations diverses, sont interdits :

- Les étangs.
- Les carrières et gravières.
- Les éoliennes.

En ce qui concerne le camping et le caravanage, sont interdits :

- L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes..

ARTICLE IIAU_v 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve de ne pas porter atteinte à l'économie de la zone.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IIAU_v 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE IIAU_v 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE IIAU_v 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

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

Les implantations s'effectuent à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques.

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

Les implantations s'effectuent en limite ou en retrait des limites séparatives.

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

Les implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété sont libres.

ARTICLE IIAUv 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE IIAUv 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE IIAUv 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE IIAUv 12 - STATIONNEMENT

Non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE IIAUv 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme.

**SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES
D'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE IIAUv 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 Dispositions applicables à la zone A

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A est une zone, équipée 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 collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDIT

En ce qui concerne les opérations d'aménagement, sont interdites :

- Les lotissements ou opérations de constructions destinées à l'implantation de bâtiments à usage d'habitation.
- Les opérations d'aménagement d'une zone d'activités.
- Les sous sols dans la zone inondable correspondant aux remontées de nappes phréatiques, source, eaux de ruissellement, telle qu'elle est représentée sur le plan de zonage.

En ce qui concerne les installations et travaux divers, sont interdits :

- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- Les parcs d'attraction ouverts au public pour une durée supérieure à trois mois,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les affouillements ou exhaussements du sol à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

En ce qui concerne les occupations diverses, sont interdits :

- Les dépôts et stockages de toute nature à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

En ce qui concerne le camping et le caravanage, est interdits :

- L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes ou l'implantation d'habitations légères de loisirs.

ARTICLE A 2 - TYPES D'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS

En ce qui concerne les opérations d'aménagement :

- Les ouvrages d'infrastructure ou de superstructure, les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements publics ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires aux fonctionnements des services publics.
- Les bâtiments et les activités liés aux activités agricoles et para-agricoles (silos, collecte, stockage,...) sous réserve qu'ils prennent en compte la sécurité propre à leur implantation.

En ce qui concerne les bâtiments :

- Les bâtiments à usage d'habitation à condition qu'ils soient liés à l'activité agricole.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution s'il existe ou être équipée d'une installation sous pression répondant aux besoins des futurs occupants de la construction et alimentée par captage, forage ou puits particulier, et recevoir l'agrément de l'autorité compétente.

Eaux usées liées à l'habitation :

En présence d'un réseau muni d'un système de traitement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à celui-ci en respectant ses caractéristiques.

En l'absence d'un tel réseau ou dans l'impossibilité de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire pour les eaux usées, les eaux vannes et les eaux industrielles. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service sera subordonnée à une autorisation du Maire.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau collecteur, au besoin en limitant les débits évacués par des dispositifs écrêteurs de crues.

En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'évacuation des eaux pluviales se fera sur la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif adapté à l'importance de l'opération et aux caractéristiques du terrain.

Autres réseaux :

Les lignes publiques de téléphone ou d'électricité et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

Non réglementées.

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

- Tout point d'un bâtiment doit être situé à au moins :
 - 5 mètres de la limite de la voie sauf pour la RD374 où la distance sera portée à 10 mètres,
 - 10 mètres de la limite du domaine ferroviaire,
 - Par rapport à l'emprise des chemins ruraux ou d'exploitation, ce recul est de 5 mètres.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - Aux installations techniques des services publics ou d'intérêt collectif,
 - Aux aménagements ou extensions d'un bâtiment existant, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de ce bâtiment par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

Des dispositions différentes pourront être adoptées dans le cas d'ouvrages techniques des services publics et d'intérêt collectif (ex : poste de transformation, pylônes) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent (implantation en alignement ou en retrait)

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

- Tout point d'un bâtiment ou d'un silo doit être éloigné de la limite séparative, d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres. Néanmoins, par rapport à une limite séparative constituant la limite avec une zone à vocation d'habitat, les silos doivent observer un recul égal à leur hauteur.
- Les bâtiments et clôtures fixes doivent être implantés à au moins 4 mètres des berges des cours d'eau non domaniaux.
- Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :
 - Aux installations techniques des services publics et d'intérêt collectif ainsi qu'aux installations nécessaires aux réalisations de mises aux normes des exploitations agricoles,
 - Aux aménagements ou extensions d'un bâtiment existant, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de ce bâtiment par rapport aux règles énoncées ci-dessus.
- Par contre, l'implantation en limite séparative est autorisée pour :
 - Les bâtiments d'une hauteur inférieure à 6 mètres (hauteur mesurée au faîtage le plus haut).
 - Les bâtiments jouxtant des bâtiments de dimensions sensiblement équivalentes, situés sur le terrain voisin.
- Aux silos agricoles pour lesquels le retrait minimum doit être au moins égal à la hauteur hors tout.
- A la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'un bâtiment d'une importance équivalente.

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

La distance séparant deux bâtiments non contigus est libre.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel au point le plus haut de la construction, cheminées et ouvrages techniques exclus.

Dans le cas d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée par rapport à l'axe médian du polygone d'implantation.

La hauteur maximum des constructions autorisée est de :

- 7 mètres pour les constructions individuelles, à usage d'habitation,
- 12 mètres pour les bâtiments à usage d'activités,
- 5 m pour les bâtiments annexes isolés.

Cette disposition ne s'applique pas aux installations techniques des services publics et d'intérêt collectif, à la production d'énergie renouvelable et aux silos agricoles.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Forme :

- Les toitures doivent être à deux pans minimum ou à plusieurs pans avec croupes. Néanmoins, les annexes de faibles dimensions (remises, abris de jardins et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan, si leur surface est inférieure à 20 mètres carrés.
- La pente des toits doit être comprise entre 40 et 45 degrés à l'exception de celle des bâtiments d'activités et des annexes définies ci-avant ; laquelle ne peut être cependant inférieure à 10 degrés.
- Toute extension jouxtant une construction existante doit s'intégrer à la composition existante.
- Les remblais constitués contre la construction ne peuvent dépasser une pente de 15 %. Cette disposition ne s'applique pas dans les cas de terrain à forte pente.

Matériaux et couleurs :

- Les teintes vives et le ton blanc intégral sont interdits,
- Les tons des matériaux doivent s'harmoniser avec ceux du paysage environnant,
- Les matériaux destinés par construction à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Clôture :

- Les clôtures doivent être discrètes et s'intégrer à l'environnement. Néanmoins, les murs pleins sont autorisés :
 - S'ils sont contigus à d'autres murs pleins. Leurs hauteurs doivent s'harmoniser,
 - S'ils relient des bâtiments.

- La hauteur totale des clôtures, à l'exception de celles des murs pleins définie ci-avant, ne doit pas dépasser 2 mètres. Cette hauteur est ramenée à 1 mètre dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
- Lorsque le terrain est à forte pente, le calcul des hauteurs définies ci-avant s'effectue au milieu de sections ; chaque section ne pouvant excéder une longueur de 20 mètres.

Équipement d'intérêt général :

Les équipements de superstructure d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés existants à créer figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme.

Un écran végétal devra accompagner les constructions agricoles.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S. maximum.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 Dispositions applicables aux zones N

CARACTERE DE LA ZONE N

La zone N est une zone naturelle à vocation sylvicole dominante, à protéger en raison de la qualité des milieux naturels et des paysages, ainsi qu'en raison de ses ressources en eau.

Elle est composée de 4 secteurs.

- **secteur Nb** : secteur de sites paysagers.
- **secteur Ns** : secteur de protection du site des sources.
- **secteur Nj** : secteur de jardins et de vergers.
- **secteur Nh** : secteur de protection des cours d'eau.

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

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

Rappel :

Concernant les EBC, ils sont soumis aux articles L.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

"Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements."

Dans l'ensemble des secteurs :

- Les constructions de toute nature, sauf celles visées à l'article 2.
- Les occupations et utilisations du sol de toute nature, sauf celles visées à l'article 2.

ARTICLE N 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En secteur Nb :

En ce qui concerne les bâtiments :

- Les bâtiments à condition qu'ils soient liés à l'exploitation forestière,
- Les abris de jardins si leur surface n'excède pas 20 m² (SHOB),

- Les abris pour animaux de chasse ou de randonnée, l'aménagement ou l'extension des bâtiments existants, à condition d'une bonne insertion dans leur environnement et que ces activités soient conformes aux normes en vigueur.

En ce qui concerne les activités économiques :

Les activités à conditions qu'elles soient liées à la pratique de l'activité agricole ou de la gestion forestière.

En secteur Ns :

Les occupations ou utilisations du sol à condition qu'elles ne risquent pas de porter atteinte à la qualité de l'eau :

- Les installations techniques des services publics et d'intérêt collectif,
- Les bâtiments liés à l'activité piscicole,
- L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants.

En secteur Nj :

Les abris de jardins à condition que leur surface n'excède pas 20 m² (SHOB)

En secteur Nh :

Pas de prescription (se référer à N1, aucune construction ou occupation du sol n'est autorisée).

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Dans les secteurs concernés par des constructions, celles-ci doivent être desservies par une voirie suffisante.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

En secteur Nb

- Tout bâtiment d'habitation et établissement occupant du personnel doit être alimenté en eau potable.
- L'assainissement de toute construction ou installation doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

En secteur Ns

- Tout bâtiment d'habitation et établissement occupant du personnel doit être alimenté en eau potable.
- Le système d'assainissement projeté pour toute construction ou installation ne doit pas présenter de risques de pollution et doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

En secteur Nj et Nh

Non réglementé.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans l'ensemble des secteurs
Non réglementé.

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

En secteurs Nb, Ns

- Tout point d'un bâtiment doit être situé à plus de 10 mètres de la limite de la voie.
- Par rapport à l'emprise des chemins ruraux ou d'exploitation, ce recul est de 5 mètres.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - Aux installations techniques des services publics et d'intérêt collectif.
 - Aux aménagements ou extensions d'un bâtiment existant, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non conformité de ce bâtiment par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

En secteur Nh et Nj

Non réglementé.

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

En secteurs Nb, Ns

- Tout point d'un bâtiment doit être éloigné de la limite séparative d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.
- Cette règle ne s'applique pas :
 - aux installations techniques des services publics et d'intérêt collectif.
 - aux aménagements ou extensions d'un bâtiment existant, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non conformité de ce bâtiment par rapport à la règle énoncée ci-dessus.
- Par contre, l'implantation en limite séparative est autorisée pour :
 - les bâtiments d'une hauteur inférieure à 6 mètres (hauteur mesurée au faitage le plus haut).
- Par ailleurs, les bâtiments et clôtures fixes doivent être implantés à au moins 4 mètres des berges des cours d'eau non domaniaux.

En secteurs Nh

Les clôtures fixes doivent être implantées à au moins 4 mètres des berges des cours d'eau non domaniaux.

En secteurs Nj

Pas de prescription.

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

En secteurs Nb, Ns et Nj

La distance séparant des bâtiments non contigus est libre.

En secteurs Nh

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé par le Plan Local d'urbanisme.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En secteurs Nb, Ns et Nj

- La hauteur maximum des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut, ne doit pas dépasser 4 mètres.
- Elle peut être dépassée pour des impératifs techniques ou fonctionnels sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.
- Cette règle ne s'applique pas aux installations techniques des services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

En secteurs Nb, Ns et Nj

- Les toitures doivent être à deux pans minimum. Cependant, les toits à un seul pan sont admis pour les constructions d'une surface inférieure à 20 mètres carrés.
- Le ton blanc intégral est interdit. Les autres couleurs utilisées doivent s'harmoniser à l'environnement.
- Les matériaux destinés par construction à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.
- Les clôtures doivent être discrètes et s'intégrer à l'environnement.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et doit être assuré en dehors de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés figurés au plan par un quadrillé sont classés à conserver et à protéger. Ils sont soumis aux articles L.130-1 et R.130-1 à R.130-23 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé par le Plan Local d'urbanisme.

TITRE VI : TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVER, A PROTÉGER OU A CRÉER

CARACTERE DES TERRAINS

Il s'agit de bois et forêts qu'il importe de sauvegarder en les soumettant aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 et R 130.1 à R 130.16 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 130.1

« Les plans d'occupation des sols/ plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies et réseaux de haies, des plantations d'alignement.

« Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

« Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

« Il est fait exception à ces interdictions pour les exploitations des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 Juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date.

- Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation au vu de l'étude d'impact ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'exploitation du présent alinéa.

« Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire des communes où l'établissement d'un plan d'occupation des sols a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

« S'il est fait application des dispositions des livres I et II du Code Forestier ;

« S'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n° 63.810 du 6 Août 1963 ;

« Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre Régional de la propriété forestière.

« L'autorisation de coupes et d'abattages d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par Décret en Conseil d'Etat :

a) Dans les communes où un plan d'occupation des sols a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L 421.2.1. à L 421.8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82.213 du 2 Mars 1982, modifiée, relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions, et à l'article L 421.4, la décision ne devient exécutoire que 15 jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L 421.9 sont alors applicables.

b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat.

ARTICLE L 130.2

« Pour sauvegarder les bois et parcs, et, en général, tous les espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les Départements, les Communes ou les Etablissements Publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un plan d'occupation des sols approuvé ou rendu public comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain est classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins.

« Il peut également, aux mêmes fins, être accord au propriétaire une autorisation de construire sur une partie de terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins.

« Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme, et peut être donnée par décret pris sur le rapport du Ministre chargé de l'Urbanisme, du Ministre de l'Intérieur et du Ministre de l'Agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans les conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L 130.6.

« La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain à céder à la Collectivité ».

TITRE VII : EMBLEMES RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRES PUBLICS AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

Sur les documents graphiques sont indiqués par des hachures fines perpendiculaires les emplacements réservés pour lesquels s'appliquent les dispositions suivantes :

ARTICLE R 123.32 DU CODE DE L'URBANISME, rappelé ci-dessous :

Sous réserve des dispositions de l'article L 423.1, la construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, inscrits en emplacement réservé par un Plan Local d'Urbanisme.

« La demande d'acquisition présentée par le propriétaire en application des dispositions de l'article L 123.9 est adressée sous pli recommandé avec demande d'avis de réception postal ou déposée contre décharge à la Mairie de la Commune où se situe le bien. Les délais d'un an et de deux ans prévus au quatrième alinéa de l'article précité partent de la date de l'avis de réception postal ou de la décharge.

« La demande précise l'identité et l'adresse du propriétaire, les éléments permettant d'identifier l'emplacement réservé, la situation et la superficie du terrain ainsi que l'identité des personnes visées au troisième alinéa de l'article L 123.9.

« Le Maire transmet la demande, dans les 8 jours qui suivent son dépôt, à la Collectivité ou au Service Public bénéficiaire de la réserve.

« La publicité collective prévue au troisième alinéa de l'article L 123.9 comporte au moins un avis publié durant un mois par voie d'affichage sur le lieu ou à proximité du bien, visible de la voie publique. Cet avis est en outre inséré dans un des journaux diffusés dans le département. Il doit préciser, en caractère apparent que les personnes intéressées autre que le propriétaire, l'usufruitier, les fermiers, les locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes, sont tenues de faire connaître au bénéficiaire de la réserve dans un délai de 2 mois, à compter de l'achèvement de la dernière mesure de publicité, à défaut de quoi elles seront déchues de tous droits à l'indemnité. Ces mesures de publicité sont à la charge de la collectivité ou du service public bénéficiaire de la réserve.

« La mise en demeure de lever la réserve, prévue au huitième alinéa de l'article L 123-9, est adressée par le propriétaire sous pli recommandé avec demande d'avis de réception postal, ou déposée contre décharge à la Mairie de la Commune où est situé le bien. Le Maire transmet, dans les huit jours, cette mise en demeure accompagnée de l'avis de réception postal ou de la décharge à la Collectivité ou au Service Public bénéficiaire de la réserve, ainsi qu'aux diverses autorités compétentes pour instruire et délivrer les autorisations et actes relatifs à l'occupation ou l'utilisation des sols. Dans le cas où un établissement public de coopération intercommunal est compétent pour l'élaboration des documents d'urbanisme, le Maire transmet la mise en demeure au Président de l'établissement public aux fins de mise à jour du plan d'occupation des sols.

« L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au plan, être réalisée par une personne publique, la destination de l'emplacement réservé étant inchangée.

« En cas de changement de bénéficiaire d'un emplacement réservé résultant soit de la modification, soit de la révision du Plan Local d'Urbanisme, l'ancien bénéficiaire de la réserve doit transmettre sans délai au nouveau bénéficiaire les mises en demeure d'acquiescer dont il a été antérieurement saisi. L'auteur de la mise en demeure est avisé de cette transmission par l'ancien bénéficiaire.

ARTICLE L 123.9 DU CODE DE L'URBANISME, rappelé ci-dessous :

(Loi n° 13.86 du 6 Janvier 1986 art. 9).

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un Plan Local d'Urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert, peut, dès que le plan est opposable aux tiers, même si à cette date une décision de sursis à statuer lui ayant été opposé est en cours de validité, exiger de la Collectivité ou du Service Public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition.

Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droits du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant du prix du terrain, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

La demande d'acquisition doit mentionner les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes. Les autres intéressés seront mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la Collectivité ou du service public bénéficiaire, et tenus de faire connaître à ces derniers, dans le délai de 2 mois, à défaut de quoi ils seront exclus de tout droit à indemnité.

La Collectivité ou le Service Public au bénéfice duquel le terrain est réservé doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en Mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné à l'alinéa précédent, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par réserve, prononce le transfert de propriété et fixe le prix du terrain. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, le terrain étant considéré comme ayant cessé d'être compris dans un emplacement réservé. Toutefois, la date de référence prévue à l'article L 13-15 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le Plan Local d'Urbanisme et délimitant la zone dans laquelle est situé l'emplacement réservé.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées au troisième alinéa ci-dessus.

Le propriétaire d'un terrain partiellement réservé par un plan d'occupation des sols, peut en requérir l'emprise totale dans les cas prévus aux articles L 13-10 et L 13-11 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Si, 3 mois après l'expiration du délai d'un an mentionné au quatrième alinéa ci-dessus, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable au propriétaire comme aux tiers, un mois après la mise en demeure de procéder à sa levée, adressée à l'autorité compétente par le propriétaire. Cette faculté ne fait pas d'obstacle à la saisie du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois, dans les conditions prévues au cinquième alinéa ci-dessus.

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés, même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article 212.3 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

Les dispositions de l'article L 221-2 sont applicables aux terrains réservés par un plan d'occupation des sols et acquis par la Collectivité ou le Service Public bénéficiaire de la réserve, quel que soit le mode d'acquisition.

ARTICLES L 423.1 A 423-5 DU CODE DE L'URBANISME, rappelés ci-dessous :

- Permis de construire à titre précaire :

« Lorsqu'un emplacement est réservé par un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert et que la construction à édifier a un caractère précaire. Le permis de construire peut exceptionnellement être accordé sur avis favorable de la Commission Départementale de l'Urbanisme et de la Collectivité intéressée à l'opération. »

L'arrêté accordant le permis de construire prescrit s'il y a lieu l'établissement, aux frais du demandeur par voie d'expertise contradictoire d'un état descriptif des lieux, et le cas échéant, d'une évaluation sommaire du ou des fonds de commerce ou d'industrie dont la construction est susceptible de permettre le développement ou la transformation. Cet arrêté peut également fixer un délai à l'expiration duquel le pétitionnaire doit enlever sans indemnité la construction autorisée (L 443.2). En cas d'acquisition ultérieure par l'Etat, par une Collectivité Publique ou Etablissement Public, il n'est pas tenu compte de la valeur des constructions précaires ainsi autorisées, ni de la valeur ou de l'augmentation de valeur des fonds de commerce ou d'industrie dont ces constructions auraient permis la création, le développement ou la transformation.

Les frais de démolition ou d'enlèvement de la construction sont à la charge du propriétaire. Ils viennent en déduction des indemnités auxquelles il peut prétendre. Toutefois, si l'arrêté accordant le permis de construire a fixé un délai déterminé pour l'enlèvement de la construction et que l'acquisition intervienne avant l'expiration dudit délai, une indemnité proportionnelle au délai qui reste à courir par rapport au délai prévu est accordée (L 423.3).

Le permis de construire peut être accordé dans les conditions prévues aux articles précédents pour des constructions précaires à usage individuel à édifier dans les zones affectées à un autre usage par un POS rendu public ou approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu. En ce cas la délivrance du permis

de construire peut être subordonnée à l'engagement du pétitionnaire d'enlever sans indemnité non seulement les bâtiments à édifier, mais aussi les bâtiments existants (L 423.4.).

Nonobstant toutes dispositions contraires et sous réserve des dispositions du dernier alinéa de l'article L 423.4, les titulaires de droits réels ou de baux de toute nature portant sur des constructions créées ou aménagées en application des articles précédents ne peuvent prétendre à indemnités. Il en est de même des titulaires de droits réels ou de baux de toute nature constitués après l'intervention de l'arrêté du permis de construire pour des bâtiments existants à cette date que le pétitionnaire s'engage à enlever en application de l'article L 423.4.

A peine de nullité, et ce sans préjudice de réparation civile s'il y a lieu, tout acte portant vente, location ou constitution de droits réels sur des bâtiments frappés de précarité en application des dispositions qui précèdent doit mentionner le caractère précaire desdites constructions (L 423.5).

TITRE VIII : DEFINITIONS

PROPRIETE

▪ **TERRAIN**

Unité foncière composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales contiguës appartenant au même propriétaire.

▪ **LIMITE SEPARATIVE**

Ligne qui sépare deux unités foncières contiguës.

MODES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

▪ **OPERATION D'AMENAGEMENT**

Lotissement - groupe d'habitations A.F.U - Z.A.C.

Opération qui, au travers d'un permis de construire groupé, d'un lotissement, ou d'une quelconque autre procédure, vise à l'aménagement d'un terrain et qui comporte plusieurs constructions devant être édifiées selon un schéma d'ensemble.

▪ **HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS**

Constructions définies à l'article R 444.2 du Code de l'Urbanisme "constructions à usage non professionnel démontables ou transportables et constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière".

COEFFICIENTS

▪ **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)**

Rapport entre la surface hors œuvre nette de plancher définie à l'article R 112.2 du Code de l'Urbanisme susceptible d'être édifiée sur le terrain et la superficie dudit terrain.

▪ **EMPRISE AU SOL**

Coefficient exprimant le rapport entre la surface bâtie au sol et la surface du terrain.

VOIRIE

▪ **LIMITE DE LA VOIE**

En présence d'un plan d'alignement approuvé :

Limite d'emprise de la rue ou du chemin définie par le plan d'alignement.

En l'absence de plan d'alignement :

Limite de l'emprise de la rue ou du chemin existant, séparation entre domaine public et privé ou entre deux domaines privés différents, ou de leur limite fixée par un emplacement réservé.

▪ **LARGEUR D'UNE VOIE**

Largeur de l'emprise d'une voie.

DIVERS

▪ **INSTALLATIONS TECHNIQUES**

Toute installation nécessaire à un service public et d'intérêt collectif :

Exemples d'installations techniques

- poteaux,
- pylônes,
- station hertzienne,
- ouvrages techniques divers,
- relais,
- postes de sectionnement, de coupure, de détente et de livraison,
- postes transformation,
- château d'eau,
- station épuration, etc...

▪ **BÂTIMENT PRINCIPAL**

Bâtiment destiné à l'habitation ou à une activité commerciale, artisanale ou industrielle et qui, par son volume ou sa hauteur, concourt à l'aspect de la rue ou du paysage environnant.

▪ **BÂTIMENTS ANNEXES**

Bâtiment qui par sa taille ne peut servir à l'habitation ou à une activité.

▪ **ACTIVITÉ AGRICOLE**

Toute activité, non réglementée par le Code de l'Urbanisme utilisant le sol comme moyen de production.

▪ **ACTIVITÉ FORESTIÈRE**

Activité non réglementée par le Code de l'Urbanisme utilisant la forêt ou les bois comme moyens de production.

▪ **ANNEXES**

Construction accolée au bâtiment principal : vérandas, remises, abris de jardins, garages...

▪ **DEPENDANCES**

Construction séparée du bâtiment principal : remises, abris de jardins, garages...

