

Département de l'AUBE

Commune de POLISOT

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement écrit

Vu pour être annexé

à la délibération n° 202313
du 08 Juin 2023

approuvant

la mise en compatibilité n°1
du PLU par déclaration de projet

Cachet de la Mairie
et signature du Maire :



Approbation du PLU : 25 janvier 2008

Dossier réalisé par :

PERSPECTIVES
30 Ter, rue Charles Delaunay
10 000 TROYES
Tél : 03.25.40.05.90
Mail : perspectives@perspectives-urba.com

SOMMAIRE

		PAGES
TITRE I	Dispositions générales	2
TITRE II	Dispositions applicables aux zones urbaines	
	Chapitre 1 : Zone UC	10
	Chapitre 2 : Zone UD	16
	Chapitre 3 : Zone UY	22
	Chapitre 4 : Zone UL	27
TITRE III	Dispositions applicables aux zones à urbaniser	
	Chapitre 1 : Zone AUc	31
	Chapitre 2 : Zone IIAUc	36
	Chapitre 3 : Zone IIAUy	39
TITRE IV	Dispositions applicables aux zones agricoles	
	Chapitre 1 : Zone A	42
TITRE V	Dispositions applicables aux zones naturelles	
	Chapitre 1 : Zones N	47
TITRE VI	Terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer	52
TITRE VII	Emplacement réservés aux voies et aux ouvrages publics aux installations d'intérêt général et aux espaces verts	54
TITRE VIII	Définitions	57

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Le règlement délimite les zones urbaines et les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R123.9.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire, délimitée aux documents graphiques intitulés « plan de zonage », par un tireté épais ainsi que par des couleurs spécifiques.

R.123.9

« Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

- 1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;
- 2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
- 3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- 4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;
- 5° La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;
- 6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- 7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- 8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- 9° L'emprise au sol des constructions ;
- 10° La hauteur maximale des constructions ;
- 11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R. 123-11 ;
- 12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;
- 13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
- 14° Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10 et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher développée hors oeuvre nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot.

Lorsque le plan de déplacements urbains a délimité, en application de l'article 28-1-2 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 modifiée, des périmètres à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux, le plan local d'urbanisme respecte ces limitations et, le cas échéant, fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à un usage autre que d'habitation.

Dans les secteurs mentionnés au troisième alinéa de l'article R. 123-8, le règlement prévoit les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer l'insertion de ces constructions dans l'environnement et compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone. Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les règles mentionnées aux 6° et 7° relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, qui ne sont pas fixées dans le règlement, doivent figurer dans les documents graphiques.

En zone de montagne, le règlement désigne, le cas échéant, les plans d'eau de faible importance auxquels il est décidé de faire application du huitième alinéa de l'article L. 145-5. »

R.123.12

« Les documents graphiques prévus à l'article R. 123-11 font également apparaître, s'il y a lieu :

1° Dans les zones U :

- a) Les terrains cultivés à protéger et inconstructibles délimités en application du 9° de l'article L. 123-1 ;
- b) Les secteurs délimités en application du a de l'article L. 123-2 en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée ;
- c) Les emplacements réservés en application du b de l'article L. 123-2 en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes ;
- d) Les terrains concernés par la localisation des équipements mentionnés au c de l'article L. 123-2 ;

2° Dans les zones A, les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ;

3° Dans les zones N :

Les secteurs protégés en raison de la qualité de leur paysage où est applicable le transfert des possibilités de construction prévu à l'article L. 123-4 ;

4° Dans les zones U et AU, les secteurs pour lesquels un plan de masse coté à trois dimensions définit des règles spéciales. »

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

« **R 111.1** - Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

- a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;
- b) Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code ».

« **R 111.5.** - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements 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 ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ».

« **R 111.6** - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :

a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;

b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5. 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'État. 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'État, 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, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ».

« **R 111.7.** - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet. Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, l'autorité compétente peut exiger la réalisation, par le constructeur, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance ».

« **R 111.8.** - L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur ».

« **R 111.9.** - Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics ».

« **R 111.10.** - En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau. En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales. En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics ».

« **R 111.11.** - Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées. Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et

Du règlement hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique ».

« **R 111.12.** - Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le système de collecte des eaux usées, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié. Lorsque le projet porte sur la création d'une zone industrielle ou la construction d'établissements industriels groupés, l'autorité compétente peut imposer la desserte par un réseau recueillant les eaux résiduaires industrielles les conduisant, éventuellement après un prétraitement approprié, soit au système de collecte des eaux usées, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel ».

« **R 111.13.** - Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics ».

« **R 111.14.** - En dehors des parties urbanisées des communes, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination :

- a) A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;
- b) A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;
- c) A compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code ».

« **R 111.16.** - Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire ».

<< **R 111.17.** - Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques. Toutefois une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée ».

« **R 111.18.** - A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ».

« **R 111.19.** - Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article R. 111-18, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble ».

« **R 111.20.** - Des dérogations aux règles édictées dans la présente sous-section peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente, après avis du maire de la commune lorsque celui-ci n'est pas l'autorité compétente. En outre, le préfet peut, après avis du maire, apporter des aménagements aux règles prescrites par la présente sous-section, sur les territoires où l'établissement de plans locaux d'urbanisme a été prescrit, mais où ces plans n'ont pas encore été approuvés ».

« **R 111.22.** - Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières ».

« **R 111.23.** - Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades ».

« **R 111.24.** - La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que de constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des prescriptions particulières, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement ».

« **R 313.1.** - Les secteurs sauvegardés sont créés par arrêté du préfet de département, à la demande ou après accord du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme et après avis de la commission nationale des secteurs sauvegardés. Cet arrêté délimite le périmètre du secteur sauvegardé ».

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.
- L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le plan local d'urbanisme. Ils respectent les dispositions du présent chapitre relatives à l'extension de l'urbanisation et ne peuvent, en tout état de cause, être installés dans la bande littorale définie à l'article L.146-4.
- 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.
- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- 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 :

R 123-5

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

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres au titre II sont délimitées au document graphique par une couleur spécifique encadrée d'un trait noir épais. Ce sont :

La zone UC correspond à l'habitat individuel, groupé ou non. Elle peut accueillir également les commerces, services et activités non polluantes. Une partie de la zone est exposée au bruit consécutif au trafic de la RN 71.

La zone UY correspond à une partie urbanisée de la commune composée d'activités économiques et qui est destinée à en accueillir d'autres.

La zone UL est une zone à vocation d'équipements publics, sportifs et de loisirs desservis par les réseaux.

- 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.

3.2. - Les zones à urbaniser :

R 123-6

« 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, les orientations d'aménagement 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 les orientations d'aménagement et le règlement. 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 n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

Le PLU comporte une zone à urbaniser à court terme :

- **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 seront autorisés s'ils respectent les orientations d'aménagement définies par la commune.

Le PLU comporte une zone à urbaniser à long terme :

- **La zone IIAUc** correspond à une zone naturelle non équipée pour laquelle est envisagée à long terme une extension de l'urbanisation et comportant donc des terrains dont il importe de ne pas obérer l'avenir.

- **La zone IIAUy** correspond à une zone naturelle non équipée pour laquelle est envisagée à long terme une extension de l'urbanisation destinée à accueillir des activités économiques.

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 naturelle, économiquement productive à protéger en raison de la richesse de son sol favorable à l'agriculture.

Une partie de la zone est exposée au bruit, consécutif au trafic de la RN 71

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.

Sont classés en zone N les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger soit en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt.

Elle comprend les secteurs :

Nj : Zone à vocation de jardins et de vergers

Ni : Soumis à risque d'inondation

Npv : Secteur autorisant les constructions et installations liées à la centrale photovoltaïque.

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**

CARACTÈRE DE LA ZONE UC

La zone UC est destinée principalement à l'habitat individuel, groupé ou non et correspond au centre ancien du village. Elle peut accueillir également les commerces, services et artisanats compatibles avec son caractère résidentiel. Une partie de la zone est exposée au bruit consécutif au trafic de la RN 71.

Une partie de la zone UC est concernée par le PPRI (Plan de Prévention contre les Risques d'Inondation). Vous voudrez bien vous reporter au zonage et règlement du PPRI annexés au PLU.

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

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

- Les sous sols sont interdits dans les zones repérées par des hachures sur le plan de zonage.
- Les surfaces commerciales de plus de 300 mètres carrés de surface de vente.
- Les entrepôts d'une surface hors œuvre nette supérieure à 300 mètres carrés.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les dancings et discothèques.
- Toute construction ou activité économique de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat.
- Les parcs d'attractions.
- Les dépôts de déchets à l'exception de ceux liés à une activité autorisée dans la zone.
- Les étangs.
- Les carrières et les gravières.
- Les bâtiments soumis à autorisation.
- Dans une bande de 200 mètres de part et d'autre de la RN 71, voie bruyante de type I repérée au plan de zonage, les bâtiments d'habitation à l'exception de ceux respectant les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.
- L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs et de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes, à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

ARTICLE UC 2-TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et l'agrandissement des établissements existants relevant de cette catégorie lorsque les activités envisagées sont susceptibles d'être compatibles avec la zone d'habitat.
- Les silos à usage privé.

SECTION II: CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 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 des articles 682 et suivants du Code Civil.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un accès unique dans l'intérêt de la sécurité. 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 la lutte contre l'incendie et l'intervention de la protection civile.

Lorsqu'un terrain est en même temps riverain de la route Nationale 71 et d'une rue adjacente, l'accès doit se faire uniquement sur la rue adjacente (en l'occurrence la RD67) et conformément aux indications du plan.

De surcroît, dans les opérations d'aménagement

La desserte interne de toute opération d'aménagement doit être adaptée aux usages qu'elle supporte et à l'importance de l'opération concernée.

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.

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

ARTICLE UC 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. Le raccordement est à la charge du constructeur. Un dispositif de non retour doit être installé à l'aval immédiate du compteur d'eau, afin d'éviter les phénomènes de retour d'eau sur le réseau public.
- Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prise 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) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur 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 non domestiques : l'évacuation des eaux issues des activités autorisées dans la zone peut être subordonnée à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.
- Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux et être adaptés à l'opération et au terrain. Aucun rejet d'eaux pluviales dans le réseau d'assainissement ne peut être toléré.

Électricité - téléphone - télédistribution :

- Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

ARTICLE UC 5- CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Sauf indications contraires portées au plan, tout point d'un bâtiment doit être implanté à au moins 5 mètres de la limite de la voie.

Cette règle d'implantation s'applique également le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique, ou susceptible de l'être.

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 à la règle énoncée ci-dessus.
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pour lesquelles le recul minimum est ramené à 2 mètres.
- À la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre.

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

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.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment implanté en limite séparative, la hauteur maximum des points de cette construction mesurée en limite séparative est fixée à :

- 4 m à l'égout du toit pour une croupe, ou un long pans,
- Ou 6 m au faîtage le plus bas pour un pignon droit (les détails d'architecture tels que cheminées, ne sont pas pris en compte dans cette hauteur maximum).

De plus, la longueur des façades implantées sur chaque limite séparative, ne doit pas dépasser 30 mètres.

Ces règles ne s'appliquent 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 ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

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

La distance séparant deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 3 mètres.

Cette règle d'implantation ne s'applique pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à la règle énoncée ci-dessus.
- Aux bâtiment annexes et dépendances, remises et abris de jardin pour lesquels l'implantation est libre.
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum de toutes constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout principal du toit, ne doit pas dépasser 7 mètres.

Lorsque le toit comporte une petite croupe, ou des éléments d'architecture tels que lucarnes, clochetons, tourelles, etc... l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Néanmoins, la hauteur maximum des silos ne peut excéder le faîtage du bâtiment le plus élevé de la propriété. En l'absence de construction sur le terrain, ou lorsque la hauteur totale des constructions existantes est inférieure à la limite mentionnée au 1er alinéa, cette hauteur maximum est fixée à 7 mètres hors tout.

Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- Aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci.
- À la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre d'une hauteur initiale supérieure à la limite édictée. Cependant la hauteur du nouveau bâtiment ne peut pas dépasser celle du bâtiment détruit.
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux installations sportives.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

Forme

Les toitures doivent être de volumétrie générale à deux ou plusieurs pans. Néanmoins, les vérandas et les annexes et dépendances (remise, abris de jardins et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan, dans la mesure où elles sont adossées à un bâtiment principal ou à un mur. Certaines constructions accolées à une autre construction et édifiées en limite de propriété peuvent avoir un toit à un seul pan. La pente des toits doit être comprise entre 20 et 45 degrés selon le type de couverture employé à l'exception de celle des bâtiments d'activités et des annexes définies ci avant ; laquelle ne peut être cependant inférieure à 15 degrés.

Les toitures à faibles pentes dites « terrasses » pourront être autorisées en limite séparative à moins d'1 m 90 du voisin si elles ne sont pas accessibles.

Toute extension ou surélévation 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 et les teintes vives intégrales sont interdits.

Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes (ton ardoise ou ton de tuile de terre cuite).

La reproduction peinte ou dessinée de matériaux est interdite.

Les chalets de bois destinés à l'habitation sont interdits.

les façades d'une construction doivent être constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant.

Les bardages métalliques en façade sur rue sont interdits.

D'autres dispositions peuvent être autorisées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturel ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Clôtures

La hauteur des murs pleins doit s'harmoniser à celle des murs pleins avoisinants.

En l'absence d'autres murs pleins, la hauteur est au maximum de 2 mètres, non compris les éléments du portail.

Les clôtures faites en ciment seront peintes ou enduites et s'harmoniseront avec le ton du bâtiment.

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.

Au niveau des carrefours et quelle que soit la nature des voies, cette hauteur est admise si un pan coupé est aménagé assurant ainsi la visibilité de l'intersection. Dans le cas contraire, la partie opaque de la clôture ne doit pas excéder une hauteur maximum de 1 mètre.

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 au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE UC 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.

Pour les différentes occupations du sol suivantes, il est exigé la réalisation de places de stationnement en nombre suffisant soit :

- + constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places de stationnement par logement,
- + constructions à usage d'habitat collectif : 1,5 place par logement,
- + constructions à usage d'hôtels : une place par chambre,
- + constructions à usage de commerces courants : une surface équivalente à 100 % de la surface de vente,
- + constructions à usage de bureaux : une surface équivalente à 60 % de la surface de plancher hors œuvre brute de la construction,
- + constructions à usage de restaurant : une place par 10 m² de salle de restaurant.

Les règles mentionnées ci-dessus s'appliquent également aux constructions dont les usages sont très voisins de celles énumérées.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacement nécessaire au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain des zones urbaines situé à moins de 200 mètres de la construction principale, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat en application des dispositions de l'article L 123-2-1 du Code de l'Urbanisme modifié par l'article 46 de la loi n° 98-657 du 29 Juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions et du décret d'application du 1er Avril 1999 visant à faciliter la réalisation de logements locatifs sociaux.

Le stationnement sera autorisé à moins de 200 m du lieu d'habitation quand les aires de stationnement des véhicules ne peuvent pas être prévues.

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

Aucune limite de densité n'est fixée dans la présente zone.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 2 **Dispositions applicables aux zones U**

CARACTÈRE DE LA ZONE UD

La zone UD est destinée principalement à l'habitat individuel, groupé ou non et correspond à l'extension plus récente du village. Elle peut accueillir également les commerces, services et activités non polluantes. Une partie de la zone est exposée au bruit consécutif au trafic de la RN 71.

Une partie de la zone UD est concernée par le PPRI (Plan de Prévention contre les Risques d'inondation). Vous voudrez bien vous reporter au zonage et règlement du PPRI annexés au PLU.

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

ARTICLE UD 1-OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

- Les sous sols sont interdits dans les zones repérées par des hachures sur le plan de zonage.
- Les surfaces commerciales de plus de 300 mètres carrés de surface de vente.
- Les entrepôts d'une surface hors œuvre nette supérieure à 300 mètres carrés.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les dancings et discothèques.
- Toute construction ou activité économique de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat.
- Les parcs d'attractions.
- Les dépôts de déchets à l'exception de ceux liés à une activité autorisée dans la zone.
- Les étangs.
- Les carrières et les gravières.
- Les bâtiments soumis à autorisation.
- Dans une bande de 200 mètres de part et d'autre de la RN 71, voie bruyante de type I repérée au plan de zonage, les bâtiments d'habitation à l'exception de ceux respectant les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.
- L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs et de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes, à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

ARTICLE UD 2 -TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et l'agrandissement des établissements existants relevant de cette catégorie lorsque les activités envisagées sont susceptibles d'être compatibles avec la zone d'habitat.
- Les silos à usage privé.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 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 des articles 682 et suivants du Code Civil.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un accès unique dans l'intérêt de la sécurité. 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 la lutte contre l'incendie et l'intervention de la protection civile.

Lorsqu'un terrain est en même temps riverain de la route Nationale 71 et d'une rue adjacente, l'accès doit se faire uniquement sur la rue adjacente (en l'occurrence la RD67) et conformément aux indications du plan.

De surcroît, dans les opérations d'aménagement

La desserte interne de toute opération d'aménagement doit être adaptée aux usages qu'elle supporte et à l'importance de l'opération concernée.

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.

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

ARTICLE UD 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. Un dispositif de non retour doit être installé à l'aval immédiate du compteur d'eau, afin d'éviter les phénomènes de retour d'eau sur le réseau public.
- Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prise 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) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur 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 non domestiques : l'évacuation des eaux issues des activités autorisées dans la zone peut être subordonnée à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.
- Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux et être adaptés à l'opération et au terrain. Aucun rejet d'eaux pluviales dans le réseau d'assainissement ne peut être toléré.

Électricité - téléphone - télédistribution :

- Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Sauf indications contraires portées au plan, tout point d'un bâtiment doit être implanté à au moins 5 mètres de la limite de la voie.

Cette règle d'implantation s'applique également le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique, ou susceptible de l'être.

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 à la règle énoncée ci-dessus.
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pour lesquelles le recul minimum est ramené à 2 mètres.
- À la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre.

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

Les bâtiments liés à l'activité agricole et viticole et les autres bâtiments (hors garages et annexes) ne peuvent pas être implantés en limite séparative-. Tout point d'un bâtiment agricole ou viticole 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 le cas d'un bâtiment implanté en limite séparative, la hauteur maximum des points de cette construction mesurée en limite séparative est fixée à :

- 4 m à l'égout du toit pour une croupe, ou un long pans,
- Ou 6 m au faîtage le plus bas pour un pignon droit (les détails d'architecture tels que cheminées, ne sont pas pris en compte dans cette hauteur maximum).

De plus, la longueur des façades implantées sur chaque limite séparative, ne doit pas dépasser 30 mètres.

Ces règles ne s'appliquent 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 ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

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

La distance séparant deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 3 mètres.

Cette règle d'implantation ne s'applique pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à la règle énoncée ci-dessus.
- Aux bâtiment annexes et dépendances, remises et abris de jardin pour lesquels l'implantation est libre.
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum de toutes constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout principal du toit, ne doit pas dépasser 5 mètres.

Lorsque le toit comporte une petite croupe, ou des éléments d'architecture tels que lucarnes, clochetons, tourelles, etc... l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Néanmoins, la hauteur maximum des silos ne peut excéder le faîtage du bâtiment le plus élevé de la propriété. En l'absence de construction sur le terrain, ou lorsque la hauteur totale des constructions existantes est inférieure à la limite mentionnée au 1er alinéa, cette hauteur maximum est fixée à 5 mètres hors tout.

Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- Aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci.
- À la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre d'une hauteur initiale supérieure à la limite édictée. Cependant la hauteur du nouveau bâtiment ne peut pas dépasser celle du bâtiment détruit.
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux installations sportives.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

Forme

Les toitures doivent être de volumétrie générale à deux ou plusieurs pans. Néanmoins, les vérandas et les annexes et dépendances (remise, abris de jardins et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan, dans la mesure où elles sont adossées à un bâtiment principal ou à un mur. Certaines constructions accolées à une autre construction et édifiées en limite de propriété peuvent avoir un toit à un seul pan. La pente des toits doit être comprise entre 20 et 45 degrés selon le type de couverture employé à l'exception de celle des bâtiments d'activités et des annexes définies ci avant ; laquelle ne peut être cependant inférieure à 15 degrés.

Les toitures à faibles pentes dites « terrasses » pourront être autorisées.

Toute extension ou surélévation 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 et les teintes vives intégrales sont interdits.

Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes (ton ardoise ou ton de tuile de terre cuite).

La reproduction peinte ou dessinée de matériaux est interdite.

Les chalets de bois destinés à l'habitation sont interdits.

les façades d'une construction doivent être constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant.

Les bardages métalliques en façade sur rue sont interdits.

D'autres dispositions peuvent être autorisées si elles ne sont pas 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.

Clôtures

La hauteur des murs pleins doit s'harmoniser à celle des murs pleins avoisinants.

En l'absence d'autres murs pleins, la hauteur est au maximum de 2 mètres, non compris les éléments du portail.

Les clôtures faites en ciment seront peintes ou enduites et s'harmoniseront avec le ton du bâtiment.

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.

Au niveau des carrefours et quelle que soit la nature des voies, cette hauteur est admise si un pan coupé est aménagé assurant ainsi la visibilité de l'intersection. Dans le cas contraire, la partie opaque de la clôture ne doit pas excéder une hauteur maximum de 1 mètre.

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 au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE UD 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.

Pour les différentes occupations du sol suivantes, il est exigé la réalisation de places de stationnement en nombre suffisant soit :

- constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places de stationnement par logement,
- constructions à usage d'habitat collectif : 1,5 place par logement,
- constructions à usage d'hôtels : une place par chambre,
- constructions à usage de commerces courants : une surface équivalente à 100 % de la surface de vente,
- constructions à usage de bureaux : une surface équivalente à 60 % de la surface de plancher hors œuvre brute de la construction,
- constructions à usage de restaurant : une place par 10 m² de salle de restaurant.

Les règles mentionnées ci-dessus s'appliquent également aux constructions dont les usages sont très voisins de celles énumérées.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacement nécessaire au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain des zones urbaines situé à moins de 200 mètres de la construction principale, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat en application des dispositions de l'article L 123-2-1 du Code de l'Urbanisme modifié par l'article 46 de la loi n° 98-657 du 29 Juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions et du décret d'application du 1er Avril 1999 visant à faciliter la réalisation de logements locatifs sociaux.

Le stationnement sera autorisé à moins de 200 m du lieu d'habitation quand les aires de stationnement des véhicules ne peuvent pas être prévues.

ARTICLE UD 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 UD 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Aucune limite de densité n'est fixée dans la présente zone.

CHAPITRE 3

Dispositions applicables aux zones U

CARACTÈRE DE LA ZONE UY

La zone urbaine UY correspond à une partie urbanisée de la commune composée d'activités économiques et qui est destinée à en accueillir d'autres.

Une partie de la zone est exposée au bruit consécutif au trafic de la RN 71.

Une partie de la zone UY est concernée par le PPRI (Plan de Prévention contre les Risques d'Inondation). Vous voudrez bien vous reporter au zonage et règlement du PPRI annexés au PLU.

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

ARTICLE UY 1-TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOLS INTERDITS

En ce qui concerne les constructions, sont interdites :

- Les bâtiments d'habitation, à l'exception de ceux destinés à la direction ou au gardiennage des activités autorisées,
- Les bâtiments d'exploitation agricole,
- Cependant, dans une bande de deux cents mètres de part et d'autre de la RN 71, voie bruyante de type I repérée au plan, les bâtiments d'habitation ne sont admis que s'ils respectent des normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.

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 supérieure 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 et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 ou de l'article R 44-7 ainsi que des garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R 442-1.

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 UY 2 -TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS SOUS CONDITION

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 pourraient être admises,
- Les installations classées soumises à déclaration.

SECTION II: CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 3 - ACCES ET VOIRIE

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle desservira.
- Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie ou de ramassage des ordures, de tourner.
- Aucun projet ne peut prendre accès sur la RN 71 et le long des autres voies selon les indications du plan.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations qui ne nécessitent pas de desserte par une voirie et aux installations techniques des services publics.

De surcroît, dans les opérations d'aménagement

- La desserte interne de toute opération d'aménagement doit observer une emprise totale de 10 mètres minimum.

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.

ARTICLE UY 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementée par le plan d'occupation des sols.

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

Sauf indications contraire portées au plan, tout point d'un bâtiment doit être implanté à au moins 7 mètres de la limite des emprises publiques. Cette distance peut être réduite à 5 mètres pour les bâtiments isolés ou partie d bâtiments à usage de bureau ou d'habitation.

Ces règles s'appliquent également :

Le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptible de l'être.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent 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 des services publics, pour lesquelles le recul minimum est réduit à 2 mètres.

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

- Les bâtiments peuvent être implantés en limite séparative si des mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu, etc...) sont prévues.

- En cas de retrait, tout point d'un bâtiment qui ne jouxte pas la limite séparative doit en être éloigné d'une distance au moins égale à 5 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 installations techniques des services publics qui en cas de retrait peuvent s'implanter à partir de 2 mètres de la limite séparative.

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

La distance séparant les bâtiments non contigus est libre.

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée par le plan d'occupation des sols.

ARTICLE UY 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximum des bâtiments d'habitation isolés, 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, ou des éléments d'architecture tels que lucarnes, clochetons, tourelles, etc... l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.
- La hauteur maximum des autres bâtiments, mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut, ne doit pas dépasser 10 mètres.
- La hauteur des installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est libre.

ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR

Forme

- Les toitures doivent être à deux pans minimum ou à plusieurs pans avec croupes. Néanmoins, les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan, si elles sont accolées à un bâtiment principal.
- 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 - 15 degrés. Une pente inférieure peut être admise si un fronton est implanté sur le pourtour de la construction.

Matériaux et couleurs

Les façades des constructions doivent être constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant.
Les matériaux de couverture brillants à l'exception des éléments de second œuvre, sont interdits.
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 destinés à l'habitation sont interdits.

Clôtures (en façade sur rue - en limite séparative)

La qualité architecturale et paysagère est préservée par un ajout relatif à l'interdiction d'implanter des bardages métalliques en façade.
Les murs pleins sont interdits.
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.
Au niveau des carrefours et quelle que soit la nature des voies, cette hauteur est admise si un pan coupé est aménagé assurant ainsi la visibilité de l'intersection. Dans le cas contraire, la partie opaque de la clôture ne doit pas excéder une hauteur maximum de 1 mètre.
Les bardages métalliques en façade sur rue sont interdits.

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 UY 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique, et doit correspondre aux besoins des activités (personnel, clientèle, livraisons).

Les parkings seront implantés en façade de l'axe routier principal.

ARTICLE UY 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres et plantations ont été réglementés dans le but de favoriser les transitions naturelles entre les voies publiques et les terrains privés. Mais aussi d'agrémenter le parti d'aménagement par une qualité paysagère.

Un écran végétal composé de végétaux à feuillage persistant et de tailles adaptées doit être constitué autour de tous dépôts de déchets à l'air libre, afin d'assurer leur dissimulation visuelle. Les bâtiments d'activités doivent être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

- Les dessertes internes de la zone d'activités ainsi que les entrées et sorties des différents bâtiments peuvent être plantées de haies composées d'essences locales d'une hauteur maximale de 2 m.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

CHAPITRE 4

Dispositions applicables aux zones U

CARACTÈRE DE LA ZONE UL

La zone UL est une zone à vocation d'équipements publics, sportifs et de loisirs desservis par les réseaux.

- 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 UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article 2, Les constructions à usage de commerce
- Les constructions à usage de bureau, Les constructions à usage de service,
- Les constructions à usage d'hôtellerie restauration, Les constructions à usage d'artisanat,
- Les constructions d'entrepôt,
- Les constructions à usage d'industrie,
- Les installations Classées pour la protection de l'Environnement (y compris l'exploitation et l'ouverture des carrières et les exploitations agricoles),
- Les affouillements et exhaussements des sols,
- Les dépôts de véhicules,
Les garages collectifs de caravanes,
- Le stationnement des caravanes hors terrain aménagé visé aux articles R.443-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les caravanes isolées,
- Les constructions liées à l'activité agricole,
- Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances strictement liées à une activité agricole, Les habitations légères de loisirs,
- Les terrains de camping et de caravanning.

ARTICLE UL 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci- après :

Les constructions strictement liées aux équipements publics et sportifs et les constructions d'habitation à usage de gardiennage.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 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 suivant 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 ou 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 5 mètres.

VOIRIE :

Le terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles.

Les voies nouvelles se terminant en impasse de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle. Le branchement est à la charge du constructeur. Le raccordement est à la charge du constructeur. Un dispositif de non retour doit être installé à l'aval immédiate du compteur d'eau, afin d'éviter les phénomènes de retour d'eau sur le réseau public.
- Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonome 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 :

Eau usée domestiques :

- (Eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur. En cas d'impossibilité technique de se raccorder, un dispositif d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur est admis.

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'eau usée ne peut être admis.

Autres réseaux :

Les ensembles de constructions doivent être dotés de réseaux d'électricité basse tension et télécommunication enterrés. Il en est de même pour le réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective est nécessaire pour assurer une bonne réception.

ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

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

Les constructions doivent être édifiées au minimum à 5 mètres de l'emprise des voies publiques ou privées à la circulation.

Cette disposition, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant ces règles, aux reconstructions à l'identique après sinistre.

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

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

Les constructions doivent observer, par rapport aux limites séparatives sur lesquelles elles ne sont pas implantées, un recul d'un minimum de 5 m.

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

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

Les constructions non contiguës doivent respecter en tout point une distance minimale de 5 mètres les unes par rapport aux autres.

ARTICLE UL 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions mesurée du sol naturel à l'égout du toit ne peut excéder 12 mètres.

Au-dessus de cette hauteur, peuvent être seuls édifiés, les ouvrages indispensables et de faible hauteur tels que souche de cheminée, locaux techniques des ascenseurs, etc...

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur hauteur est libre.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

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 et urbains ainsi qu'à la conservation des ordonnancements architecturaux.

ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

La surface minimale pour les places de stationnement est de 25 m².

ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des écrans boisés seront aménagés autour de toute aire de stationnement privée ou publique de véhicules, d'une superficie de plus de 1000 m².

Au-delà de 1000 m² de superficie, 10 % au moins de cette superficie seront traités en espaces verts d'accompagnement.

Pour les aménagements paysagers des espaces communs, il est vivement conseillé de planter des essences locales (charme, tilleul, arbres fruitiers...).

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 14-COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

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

CARACTÈRE 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 seront autorisés s'ils respectent les orientations d'aménagement définies par la commune ultérieurement. Une partie de la AUc se trouve dans la zone inondable constructible sous conditions (voir annexes : PPRI).

Une partie de la zone AUc est concernée par le PPRI (Plan de Prévention contre les Risques d'inondation). Vous voudrez bien vous reporter au zonage et règlement du PPRI annexés au PLU.

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

ARTICLE AUc 1-TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- Les sous-sol sont interdits dans les zones repérés par des hachures sur le plan de zonage.
- Les surfaces commerciales de plus de 300 mètres carrés de surface de vente.
- Les entrepôts d'une surface hors œuvre nette supérieure à 300 mètres carrés.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les dancings et discothèques.
- Toute construction ou activité économique de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat.
- Les parcs d'attractions.
- Les dépôts de déchets à l'exception de ceux liés à une activité autorisée dans la zone.
- Les étangs.
- Les carrières et les gravières.
- Les bâtiments soumis à autorisation.
- Les relais de téléphonie mobile.
- Les éoliennes.

ARTICLE AUc 2 - TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS SOUS CONDITION

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et l'agrandissement des établissements existants relevant de cette catégorie lorsque les activités envisagées sont susceptibles d'être compatibles avec la zone d'habitat.
- Les silos à usage privé.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUc 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 5 mètres.

Voirie:

Le terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles.

Ces voies devront avoir au minimum 5 mètres d'emprise.

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

ARTICLE AUc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle. Le branchement est à la charge du constructeur. Le raccordement est à la charge du constructeur. Un dispositif de non retour doit être installé à l'aval immédiate du compteur d'eau, afin d'éviter les phénomènes de retour d'eau sur le réseau public.

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. Le branchement est à la charge du constructeur. En cas d'impossibilité technique de se raccorder, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur est admis.

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'eau usée ne peut être admis.

Autres réseaux:

Les ensembles de constructions et les lotissements doivent être dotés de réseaux d'électricité basse tension et télécommunication enterrés. Il en est de même pour le réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective est nécessaire pour assurer une bonne réception.

ARTICLE AUc 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Sauf indications contraires portées au plan, tout point d'un bâtiment doit être implanté à au moins 5 mètres de la limite de la voie.

Cette règle d'implantation s'applique également le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique, ou susceptible de l'être.

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 à la règle énoncée ci-dessus.
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pour lesquelles le recul minimum est ramené à 2 mètres.
- À la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre.

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

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.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment implanté en limite séparative, la hauteur maximum des points de cette construction mesurée en limite séparative est fixée à :

- 4 m à l'égout du toit pour une croupe, ou un long pans,
- Ou 6 m au faîtage le plus bas pour un pignon droit (les détails d'architecture tels que cheminées, ne sont pas pris en compte dans cette hauteur maximum).

De plus, la longueur des façades implantées sur chaque limite séparative, ne doit pas dépasser 30 mètres.

Ces règles ne s'appliquent 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 ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pour lesquels leur implantation est libre.

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

La distance séparant deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 3 mètres.

Cette règle d'implantation ne s'applique pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à la règle énoncée ci-dessus.
- Aux bâtiment annexes et dépendances, remises et abris de jardin pour lesquels l'implantation est libre.
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pour lesquels leur implantation est libre.

ARTICLE AUc 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUc 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum de toutes constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout principal du toit, ne doit pas dépasser 7 mètres.

Lorsque le toit comporte une petite croupe, ou des éléments d'architecture tels que lucarnes, clochetons, tourelles, etc... l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. Leur hauteur est libre.

ARTICLE AUc 11 - ASPECT EXTERIEUR

Forme

Les toitures doivent être de volumétrie générale à deux ou plusieurs pans. Néanmoins, les vérandas et les annexes et dépendances (remise, abris de jardins et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan, dans la mesure où elles sont adossées à un bâtiment principal ou à un mur. Certaines constructions accolées à une autre construction et édifiées en limite de propriété peuvent avoir un toit à un seul pan. La pente des toits doit être comprise entre 20 et 45 degrés selon le type de couverture employé à l'exception de celle des bâtiments d'activités et des annexes définies ci avant ; laquelle ne peut être cependant inférieure à 15 degrés.

Les toitures à faibles pentes dites « terrasses » pourront être autorisées.

Toute extension ou surélévation 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 et les teintes vives intégrales sont interdits.

Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes (ton ardoise ou ton de tuile de terre cuite).

La reproduction peinte ou dessinée de matériaux est interdite.

Les chalets de bois destinés à l'habitation sont interdits.

les façades d'une construction doivent être constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant.

Les bardages métalliques en façade sur rue sont interdits.

D'autres dispositions peuvent être autorisées si elles ne sont pas 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.

Clôtures

La hauteur des murs pleins doit s'harmoniser à celle des murs pleins avoisinants.

En l'absence d'autres murs pleins, la hauteur est au maximum de 2 mètres, non compris les éléments du portail.

Les clôtures faites en ciment seront peintes ou enduites et s'harmoniseront avec le ton du bâtiment.

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.

Au niveau des carrefours et quelle que soit la nature des voies, cette hauteur est admise si un pan coupé est aménagé assurant ainsi la visibilité de l'intersection. Dans le cas contraire, la partie opaque de la clôture ne doit pas excéder une hauteur maximum de 1 mètre.

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 au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE AUc 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des activités (personnels, clientèles, livraisons).

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

Aucune limite de densité n'est fixée dans la présente zone.

CHAPITRE 2

Dispositions applicables à la zone AU

CARACTÈRE DE LA ZONE IIAUc

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée pour laquelle est envisagée à long terme une extension de l'urbanisation et comportant donc des terrains dont il importe de ne pas obérer l'avenir. Une partie de la zone IIAUc se trouve dans la zone inondable constructible sous conditions (voir annexes : PPRI).

Une partie de la zone IIAUc est concernée par le PPRI (Plan de Prévention contre les Risques d'inondation). Vous voudrez bien vous reporter au zonage et règlement du PPRI annexés au PLU.

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

ARTICLE IIAUc 1-TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

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 AUTORISEES 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 RESEAUX

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE IIAUc 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé dans 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 dans le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE IIAUc 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé dans le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE IIAUc 11-ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE IIAUc 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

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

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IIAUc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

CHAPITRE 3

Dispositions applicables à la zone IIAU

CARACTÈRE DE LA ZONE IIAU_y

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée pour laquelle est envisagée à long terme une extension de l'urbanisation destinée à accueillir des activités économiques.

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

ARTICLE IIAU_y 1-TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

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_y 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS AUTORISEES 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 IIAUy 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE IIAUy 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE IIAUy 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementée dans le Plan Local d'Urbanisme.

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

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

ARTICLE IIAUy 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 IIAUy 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée dans le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE IIAUy 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE IIAUy 11-ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE IIAUy 12-STATIONNEMENT

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

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

Non réglementé dans le Plan Local d'Urbanisme.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES
D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IIAUy 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé dans le Plan Local d'Urbanisme.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

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

CARACTÈRE DE LA ZONE A

La zone A est une zone naturelle, économiquement productive à protéger en raison de la richesse de son sol favorable à l'agriculture.

Une partie est de la zone est exposée au bruit, consécutif au trafic de la RN 71.

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

ARTICLE A 1-OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITS

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.

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 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

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

Les silos agricoles collectifs à condition que leur implantation soit compatible avec une bonne insertion du bâtiment dans son environnement.

Les dépôts de produits nécessaires à l'activité agricole et ceux d'hydrocarbure destinés à la distribution de détail de carburant automobile ou à la consommation domestique à condition que des dispositions particulières soient prises pour limiter les risques d'incendies et d'infiltration dans le sol ainsi que le logement de gardiennage indispensable à leur fonctionnement.

Les installations indispensables au fonctionnement d'infrastructures publiques.

Cependant, dans une bande de cent mètres de part et d'autre de la RN 71, voie bruyante de type III repérée au plan, ces bâtiments d'habitation ne sont admis que s'ils respectent les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.

Éoliennes sur le plateau.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est à la charge du constructeur. Un dispositif de non retour doit être installé à l'aval immédiate du compteur d'eau, afin d'éviter les phénomènes de retour d'eau sur le réseau public.

A défaut, l'alimentation en eau potable pourra se faire par captage particulier à condition que cet ouvrage soit autorisé par les autorités administratives compétentes.

Assainissement

Eaux usées

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 pourra être autorisé par les services compétents.

Toute construction ou installation nouvelle située dans la zone concernée par l'assainissement non collectif, devra se raccorder au réseau d'assainissement collectif dès sa mise en service.

Ce dispositif d'assainissement non collectif devra être conforme aux annexes sanitaires et notamment tenir compte de l'aptitude des sols.

Il est rappelé que tout système d'assainissement non collectif doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité.

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 dans le réseau de collecte spécifique (article 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 permettant le libre écoulement de ces eaux dans le respect du droit des tiers.

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées par le P.L.U.

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

- Sauf indications contraires portées au plan, tout point d'un bâtiment doit être situé à au moins :
 - 10 m de la limite des routes nationales et départementales
 - 3 m de la limite des chemins ruraux ou d'exploitation
- Cette règle ne s'applique pas : Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, pour lesquelles le recul minimum est réduit à 3 mètres.

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

Tout point d'un bâtiment doit être éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 4 mètres.

Des constructions en limite séparatives sont autorisées :

- Soit pour édifier des bâtiments jointifs de dimensions quasi équivalentes,
- Soit pour édifier des bâtiments ne dépassant pas 4 mètres à l'égout du toit le plus haut.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux travaux effectués sur un bâtiment existant lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité du bâtiment par rapport à celle-ci,
- À 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,
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

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

La distance entre deux constructions non contiguës sur une même propriété doit être au moins égale à 4 m.

ARTICLE A 9-EMPRISE AU SOL

Non réglementées par le P.L.U.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder :

- 6 m à l'égout du toit le plus haut à usage d'habitation,
- 10 m pour les bâtiments agricoles.

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

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Forme

Les toits doivent avoir au minimum un pan pour les bâtiments et deux pans pour les habitations, Néanmoins, les bâtiments annexes (garages, remises, abris de jardins) peuvent avoir un toit à un seul pan s'ils sont accolés à un autre bâtiment,
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 15 degrés.
Toute extension d'un bâtiment doit s'intégrer à la composition existante,

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.

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 ce site urbain et 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 réalisé en dehors des voies publiques.

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

Les espaces boisés classés existants et 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.

De plus au sein des Espaces Boisés Classés à conserver et à créer :

- Les coupes et abattages d'arbres sont autorisés sous réserve de ne pas mener de coupes rases, à blanc afin de maintenir un écran végétal suffisant autour du parc photovoltaïque. Sont exclues de cette prescription, les coupes sanitaires qui seraient rendues nécessaires du fait d'un dépérissement du peuplement (attaque parasitaire significative, effets du dérèglement climatique...) sous réserve d'actions de repeuplements adaptées anticipant cette dégradation de l'état sanitaire ;
- Un couvert boisé suffisamment dense doit être maintenu, pouvant nécessiter un renforcement des plantations ;
- Des individus de taille suffisante doivent être plantés pour accompagner et dissimuler les panneaux photovoltaïques ainsi que les installations notamment depuis la RD189 et des vallées de la Seine et de la Laignes. Les individus seront de taille variée assimilables à terme à des boisements spontanés et naturels, des espèces qui seront adaptées au sol et au climat.

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

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé par le Plan local d'Urbanisme.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 **Dispositions applicables aux zones N**

CARACTÈRE DE LA ZONE N

Sont classés en zone **N** les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger soit en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt.

Une partie de la zone **N** est concernée par le PPRI (Plan de Prévention contre les Risques d'Inondation). Vous voudrez bien vous reporter au zonage et règlement du PPRI annexés au PLU.

La zone **N** comporte un secteur **Npv** dans lequel sont autorisées les constructions et installations liées à la centrale photovoltaïque.

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

ARTICLE N 1 -TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

RAPPELS:

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation à l'exception des clôtures de parc.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir à l'intérieur des périmètres de protection.
- Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

SONT INTERDITES DANS LA ZONE N. SECTEUR Npv INCLUS:

Les occupations et utilisation du sol non mentionnées à l'article N 2

ARTICLE N 2 - TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS SOUS CONDITION

Dans la zone N, secteur Npv inclus :

L'implantation d'abris de jardins à condition que :

- leur nombre n'excède pas un abri par unité foncière,
- leur emprise au sol n'excède pas 20m².

Dans le secteur Npv uniquement :

Sont autorisées, les constructions et installations liées et nécessaires à la production d'énergie électrique solaire.

Sont autorisés les abris pour animaux.

Sont autorisés les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés dans la mesure où ils sont nécessaires à la production d'énergie électrique solaire.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

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

Dans la zone N uniquement :

Toutes constructions doivent être édifiées au minimum à 15 mètres de l'emprise des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

Dans le secteur Npv uniquement :

Toutes les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres mesuré par rapport à l'alignement.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations à destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés.

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

Dans la zone N, secteur Npv inclus :

Les constructions devront être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives.

Toutes constructions en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 4 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux installations techniques des services publics et d'intérêt collectif.

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

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE N 9- EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Npv uniquement :

L'emprise au sol totale de l'ensemble des constructions, hors emprise des modules de panneaux photovoltaïques et leur structure, est limitée à 125 m² dans la limite de 30 m² par construction.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone N, secteur Npv inclus :

La hauteur totale de toute construction ne devra pas excéder 4 mètres.

Dans la zone N uniquement

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

Dans le secteur Npv uniquement :

Aucune dérogation à la hauteur définie (4 m) ne sera possible.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans la zone N, secteur Npv inclus :

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.

Dans le secteur Npv uniquement :

Les teintes des façades des constructions doivent s'intégrer dans le paysage local et être en accord avec le fond sur lequel elles s'inscrivent en toute saison

Les clôtures de murs pleins sont interdites.

Les clôtures doivent être de composition simple.

Les teintes de toutes installations grillages et clôtures devront être dans les tons gris à bruns.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Dans la zone N, secteur Npv inclus :

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

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans la zone N, secteur Npv inclus :

Les Espaces Boisés Classés à conserver figurant sur les plans sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme stipulant que :

- Les défrichements sont interdits,
- Les coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable.

De plus au sein des Espaces Boisés Classés à conserver et à créer :

- Les coupes et abattages d'arbres sont autorisés sous réserve de ne pas mener de coupes rases, à blanc afin de maintenir un écran végétal suffisant autour au parc photovoltaïque. Sont exclues de cette prescription, les coupes sanitaires qui seraient rendues nécessaires du fait d'un dépérissement du peuplement (attaque parasitaire significative, effets du dérèglement climatique...) sous réserve d'actions de repeuplements adaptées anticipant cette dégradation de l'état sanitaire ;
- Un couvert boisé suffisamment dense doit être maintenu, pouvant nécessiter un renforcement des plantations ;
- Des individus de taille suffisante doivent être plantés pour accompagner et dissimuler les panneaux photovoltaïques ainsi que les installations notamment depuis la RD189 et des vallées de la Seine et de la Laignes. Les individus seront de taille variée assimilables à terme à des boisements spontanés et naturels, des espèces qui seront adaptées au sol et au climat.

Dans la bande boisée à créer il devra être assuré :

- La création de la bande boisée doit se traduire par la mise en place d'une haie, dont la hauteur serait voisine de celle de la clôture, plantée au plus proche de cette dernière afin de la fondre dans la masse végétale.
- La création de cette haie vive doit être assurée par la plantation d'individus pour partie à feuillage marcescent, de taille variée avec une conduite de la haie apparaissant libre.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé 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 : EMBLEMENTS RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRES PUBLICS AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

Aux documents graphiques, sont soulignés par des hachures fines perpendiculaires, les terrains réservés pour lesquels s'appliquent les dispositions suivantes :

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

Article L 123-1

« Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, ils peuvent :

go Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts »

Article L 433-3

« Le bénéficiaire du permis de construire ou son ayant droit doit enlever sans indemnité la construction et remettre, à ses frais, le terrain en l'état :

b) lorsque la construction est située sur un emplacement réservé ou dans le périmètre d'une déclaration d'utilité publique, à la première demande du bénéficiaire de la réserve ou de l'expropriant ».

Article R 123-10

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Article R 123-11

« Les zones U, AU, A et N sont délimitées sur un ou plusieurs documents graphiques.

Les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître s'il y a lieu :

d) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ».

Article R 123-12

« Les documents graphiques prévus à l'article R. 123-11 font également apparaître, s'il y a lieu :

1° Dans les zones U :

c) Les emplacements réservés en application du b de l'article L. 123-2 en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes ».

Article R 433-1

« L'arrêté accordant un permis de construire à titre précaire comporte obligatoirement l'indication du délai à l'expiration duquel le pétitionnaire doit enlever la construction autorisée dans les cas suivants :

a) Lorsque le terrain d'assiette du projet n'est situé ni dans une zone urbaine, une zone à urbaniser ou un emplacement réservé délimités par un plan local d'urbanisme ni dans un secteur constructible délimité par une carte communale ;

b) Ou lorsque le terrain est situé dans un secteur sauvegardé ou un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 du code de l'urbanisme, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et suivants du code de l'environnement, dans le champ de visibilité d'un monument historique tel que défini par le code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ».

Article R 443-6

« Le permis d'aménager impose le respect des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement visées, selon les cas, aux articles R. 111-45 ou R. 111-46. Il fixe le nombre maximum d'emplacements.

Pour les terrains de camping, il fixe le nombre d'emplacements réservés indistinctement aux tentes, aux caravanes et aux résidences mobiles de loisirs et délimite, lorsque l'implantation d'habitations légères de loisirs est envisagée, leurs emplacements ».

Article A 424-13

« Lorsque le projet porte sur un terrain de camping, l'arrêté fixe :

a) Le nombre d'emplacements réservés indistinctement aux tentes, aux caravanes et aux résidences mobiles de loisirs ;

b) Lorsque l'implantation d'habitations légères de loisirs est envisagée, leur localisation. Lorsque le projet porte sur un terrain de camping devant faire l'objet d'une exploitation saisonnière, l'arrêté fixe la période d'exploitation, en dehors de laquelle aucune tente ou caravane ne peut être ou rester installée sur le terrain ».

Article A 424-16

« Le panneau prévu à l'article A. 424-1 indique le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

Il indique également, en fonction de la nature du projet :

- a) Si le projet prévoit des constructions, la superficie du plancher hors œuvre nette autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel ;
- b) Si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus ;
- c) Si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs.
- d) Si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des bâtiments à démolir ».

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 R 433.1 DU CODE DE L'URBANISME, rappelés ci-dessous :

« L'arrêté accordant un permis de construire à titre précaire comporte obligatoirement l'indication du délai à l'expiration duquel le pétitionnaire doit enlever la construction autorisée dans les cas suivants :

- a) Lorsque le terrain d'assiette du projet n'est situé ni dans une zone urbaine, une zone à urbaniser ou un emplacement réservé délimités par un plan local d'urbanisme ni dans un secteur constructible délimité par une carte communale ;
- b) Ou lorsque le terrain est situé dans un secteur sauvegardé ou un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 du code de l'urbanisme, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et suivants du code de l'environnement, dans le champ de visibilité d'un monument historique tel que défini par le code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ».

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...

