

F.H.R.

Etudes et Réalisations d'Urbanisme

53 avenue de l'Europe
80080 AMIENS

Téléphone : 03 22 51 79 15

Fax : 03 22 51 79 40

E-mail : FHR@wanadoo.fr



Département de la Manche

COMMUNE D'ORVAL

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT



***P.L.U. approuvé
par délibération du Conseil Municipal
le***

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES **Page 4**

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- **Chapitre I - Zone U**, comprenant les secteurs UA et UB **Page 7**
- **Chapitre II - Zone UE** **Page 13**

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

- **Chapitre III - Zone 1 AU** **Page 18**
- **Chapitre IV - Zone 1 AUE**, comprenant le secteur 1AUEa **Page 23**
- **Chapitre V - Zone 2 AU** **Page 28**
- **Chapitre VI - Zone 2 AUE** **Page 30**

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

- **Chapitre VII - Zone A** **Page 33**
- **Chapitre VIII - Zone N**, comprenant les secteurs 1N, Ns, Nr et Nt **Page 38**

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R.123-9 et R.123-10 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE I – CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement du P.L.U s'applique à la totalité du territoire de la commune d'ORVAL.

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

Sont et demeurent notamment applicables les dispositions ci-après :

Code de l'Urbanisme

- 1) Les règles générales de l'urbanisme fixées par les articles R.111-1 et suivants et notamment les règles dites d'ordre public fixées aux articles R. 111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.
- 2) Les prescriptions nationales et particulières prises en application des lois d'aménagement et d'urbanisme (article L.111-1-1).
- 3) Les articles L.111-9, L.111-10 et L.313-2 (alinéa 2) relatifs au sursis à statuer.
- 4) L'article L.421-6 relatif notamment aux opérations déclarées d'utilité publique.
- 5) L'article L.111-4 relatif à la desserte par les réseaux.
- 6) L'article L.123-1-3 relatif aux aires de stationnement concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

ARTICLE III – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

I – Le territoire couvert par ce Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser et en zones naturelles et agricoles

- 1) **Les zones urbaines dites « zones U »**, dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II.

Les zones urbaines sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre **U**, ce sont :

- La **zone U**, zone urbaine mixte à vocation principal d'habitat. La zone U comprend deux secteurs :
 - Un **secteur UA**, secteur urbain du centre dense,
 - Un **secteur UB**, secteur urbain mixte de moyenne densité,
- La **zone UE**, zone d'activités industrielles et artisanales.

- 2) **Les zones à urbaniser** équipées ou non auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III.

Les zones à urbaniser sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre **AU**, ce sont :

- **Zone 1 AU**, zone mixte d'urbanisation future à court terme,
- **Zone 1 AUE**, zone d'urbanisation future à court terme, à vocation d'activités économiques industrielles, artisanales et commerciales, comprenant le secteur

- 1AUEa, réservés aux activités artisanales,
- **Zone 2 AU**, zone mixte d'urbanisation future à long terme,
- **Zone 2 AUE**, zone d'urbanisation future à long terme, à vocation d'activités économiques tertiaires, industrielles et artisanales.

3) **Les zones agricoles et naturelles** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre IV.

- **La zone agricole** est repérée au plan de zonage par un indice commençant par la lettre **A**, c'est une zone de richesses naturelles à vocation d'exploitation agricole.
- **Les zones naturelles** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre **N**, ce sont des zones de protection des espaces naturels. Les zones naturelles comprennent trois secteurs :
 - un secteur **1N**, secteur naturel des constructions isolées,
 - un secteur **Ns**, secteur naturel des sports,
 - un secteur **Nr**, des espaces remarquables,
 - un secteur **Nt**, secteur naturel du stand de tir.

II – Les documents graphiques font apparaître

- 1) Les zones soumises à un risque inondation, correspondant à l'atlas des zones inondables, établi par la DIREN.
- 2) Les terrains comportant des espaces boisés.
- 3) Les haies repérées au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme.
- 4) Les secteurs soumis à l'arrêté de classement des infrastructures terrestres de transport.

ARTICLE IV – ADAPTATIONS MINEURES

- 1) **Les règles et servitudes** définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des « adaptations mineures » à l'application stricte d'une des règles 3 à 13 rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Ces adaptations font l'objet d'une décision motivée de l'autorité compétente.

2) Bâtiments existants de toute nature

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

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

Il s'agit d'une zone destinée à accueillir de l'habitat, des services et certains types d'activités.

La zone U comprend deux secteurs :

- le secteur UA, secteur urbain du centre dense,
- le secteur UB, secteur urbain mixte de moyenne densité.

Cette zone comprend également des secteurs à risque d'inondation. Ces secteurs identifiés, sur le plan de zonage, correspondent à la délimitation de l'atlas des zones inondables.

La commune est également concernée par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Seine. Le règlement du PPRI s'applique aux différentes zones délimitées suivant les enjeux et les aléas.

ARTICLE U 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- la création d'établissement à usage d'activités industrielles,
- la création de sièges d'exploitation agricole et de bâtiments d'élevage,
- la création de terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé de caravanes ou mobilhome,
- l'ouverture de carrières,
- les puits et forages,
- les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation, à l'exception des installations de chantier,
- les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les pistes de karting,
- les éoliennes.

ARTICLE U 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après, des interdictions énumérées à l'article 1, et du respect du PPRI de la Seine.

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'activités comportant ou non des installations classées, dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'elles produisent, il ne subsistera plus pour leur voisinage ni risque important pour la sécurité, ni nuisance polluante qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone.
- Les groupes de garages individuels sous réserve qu'ils ne comportent pas plus de cinq unités, et qu'ils disposent d'un accès unique.
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation dans l'atlas des zones inondables :

- L'adaptation de l'habitation au risque pour les constructions existantes est autorisée.
- Les sous-sols et caves sont interdits.

Concernant les haies identifiées au plan de zonage au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer une haie identifiée au plan de zonage au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable, conformément au code de l'urbanisme.

Ces travaux ne seront autorisés que :

- si la haie est déplacée et recrée à l'identique en vue de sa mise en valeur ,
- si les travaux visent à une mise en valeur des haies,
- si la haie présente un péril imminent.

ARTICLE U 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie.

1 – Accès

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

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et de la circulation des personnes à mobilité réduite.

Aucun accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès en sens unique.

2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Aucune voie ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le Domaine Public ne doit avoir une emprise inférieure à 8 mètres. La largeur de la chaussée ne doit pas être inférieure à 5 mètres.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour. (Notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

Aucune voie privée ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Les voies en impasse doivent être prévues de telle façon, qu'elles pourront être prolongées sans destruction de bâtiments.

ARTICLE U 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.

2 – Assainissement

a) Eaux usées domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être conçu et réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

b) Eaux résiduaire des activités

L'évacuation des eaux résiduaire et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public, ni dans les fossés.

c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, avec mise en place de traitements alternatifs et paysagers.

3 – Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

ARTICLE U 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau d'assainissement, le terrain doit avoir une superficie au moins égale à 800 m².

ARTICLE U 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit avec un recul de 5 mètres minimum.

Le recul minimum de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau doit être respecté.

ARTICLE U 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le secteur UA :

Dans une bande de 15 mètres de l'alignement, l'implantation doit se réaliser soit en limite séparative soit avec un recul au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit, avec un recul d'au minimum 4 mètres.

A l'extérieur de la bande de 15 mètres, le retrait est obligatoire, d'au moins la moitié de la hauteur du bâtiment, avec un minimum de 4 mètres.

L'implantation en limites séparatives est possible pour les rez-de-chaussée de moins de 3 mètres de hauteur à l'égout du toit.

Dans le secteur UB :

L'implantation des constructions peut être réalisée :

- en limites séparatives,
- avec un recul au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit, avec un recul d'au minimum 4 mètres.

ARTICLE U 08 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus à usage d'habitation, doit toujours être ménagée une distance d'au moins 4 mètres.

ARTICLE U 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UA, l'emprise maximale des constructions sera de 60%.

Dans le secteur UB, l'emprise maximale des constructions sera de 50%.

ARTICLE U 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 6 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faîtage.

ARTICLE U 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire ou les autorisations diverses peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits :

- l'utilisation à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit,
- les bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune.
- les clôtures en matériaux précaires.
- Les clôtures en plaques de béton, en façade.
- Les couleurs vives.

Toitures :

Les toitures des bâtiments principaux à usage principal d'habitation de volumes et de caractéristiques traditionnels doivent comporter deux pentes, comprises entre 35 et 45 ° et celle de leurs annexes entre 15 et 45 °, à partir du plan horizontal.

Les toitures terrasses et les toitures à une seule pente sont interdites sauf si elles s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble ou s'il s'agit d'annexes, d'extensions ou d'équipements d'infrastructure qui doivent être traités en harmonie avec l'architecture locale.

Les panneaux solaires ainsi que les toitures végétalisées sont autorisés.

Clôtures :

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Elles doivent être constituées :

- soit d'un mur traditionnel de forme et d'aspect
- soit d'un dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut
- soit d'une haie vive d'essences locales, doublée ou non d'un grillage.

ARTICLE U 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Pour les constructions neuves à usage d'habitation, il sera exigé deux places par logement.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

ARTICLE U 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres de toute construction, circulation et stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

Les essences locales doivent être privilégiées.

L'utilisation des haies monosphériques d'essences exotiques (thuya, laurier palme...) est interdites.

Les dépôts, les citernes et installations similaires, les aires de stockage extérieures doivent être masqués par des écrans de verdure.

ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Il s'agit d'une zone d'activités industrielles et artisanales.

ARTICLE UE 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations des sols non admises à l'article 2.

ARTICLE UE 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- Les établissements à usage d'activités industrielles, artisanales, de commerce, bureaux et services, comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité ou les nuisances susceptibles d'être produits ou de nature à les rendre indésirable dans la zone,
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est liée au fonctionnement des équipements publics ou nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien et la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone, à condition que ces constructions soient intégrées au bâtiment abritant l'activité.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- Les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations.

Concernant les haies identifiées au plan de zonage au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer une haie identifiée au plan de zonage au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable, conformément au code de l'urbanisme.

Ces travaux ne seront autorisés que :

- si la haie est déplacée et recrée à l'identique en vue de sa mise en valeur ,
- si les travaux visent à une mise en valeur des haies,
- si la haie présente un péril imminent.

ARTICLE UE 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie.

1 – Accès

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

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et de la circulation des personnes à mobilité réduite.

Aucun accès ne peut avoir une largeur inférieure à 6 mètres.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Aucune voie ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le Domaine Public ne doit avoir une emprise inférieure à 10 mètres. La largeur de la chaussée ne doit pas être inférieure à 6 mètres.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

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

ARTICLE UE 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvée par le gestionnaire du réseau.

2 – Assainissement

a) Eaux usées domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être conçu et réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

b) Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe, avec mise en place de traitements alternatifs et paysagers.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon les dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

3 – Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

ARTICLE UE 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

Ce recul peut être réduit à 5 mètres pour les locaux à usage de bureaux ou d'accueil.

Les installations, aménagements et constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent ne pas respecter ces reculs.

ARTICLE UE 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives selon une distance d'au moins la moitié de la hauteur à l'égout du toit, avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE UE 08 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UE 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise maximale autorisée est de 60%.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 12 mètres au faîtage.

Des dérogations peuvent être admises pour des raisons techniques.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire ou les autorisations diverses peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits :

- l'utilisation à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit.
- les bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune.

ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

ARTICLE UE 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les essences locales seront privilégiées.

L'utilisation des haies monosphériques d'essences exotiques (thuya, laurier palme...) est interdites.

Les aires de stationnement, les dépôts, les citernes et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les espaces libres de toute construction ou occupation, y compris les talus résultant des exhaussements, doivent être constitués soit d'un tapis végétal, soit d'espaces plantés d'arbres et arbustes.

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU

Il s'agit d'une zone mixte d'urbanisation future à vocation principale d'habitat, à court terme.

ARTICLE 1 AU 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- la création d'établissement à usage d'activités industrielles,
- la création de sièges d'exploitation agricole et de bâtiments d'élevage,
- la création de terrains de camping et de caravaning et le stationnement isolé de caravanes ou mobilhome,
- l'ouverture de carrières,
- les puits et forages,
- les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation, à l'exception des installations de chantier,
- les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les pistes de karting,
- les éoliennes.

ARTICLE 1 AU 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés, dans la mesure où tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération, qu'il s'agisse des équipements publics ou des équipements internes à l'opération sont assuré conformément au Code de l'Urbanisme, et que la localisation ne compromette pas l'aménagement de l'ensemble de la zone :

- Les constructions à usage d'habitation,
- Dans le cadre d'opération d'ensemble d'habitat, les constructions à usage d'activités commerciales, de bureaux ou de services, comportant des installations classées ou non sont admises dans la mesure où elles sont satisfait à la législation en vigueur les concernant et que, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'elles présentent habituellement, il ne subsistera plus dans le voisinage de risque pour la sécurité ou de nuisances,
- Les bâtiments annexes et les garages à condition qu'ils soient liés à l'habitation principale,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les aires de stationnement ouvertes au public liées aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- Les groupes de garages individuels sous réserve qu'ils ne comportent pas plus de cinq unités, et qu'ils disposent d'un accès unique.

ARTICLE 1 AU 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie.

1 – Accès

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

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

Aucun accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les aires de stationnement privées doivent être disposées sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès en sens unique.

2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Aucune voie ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le Domaine Public ne doit avoir une emprise inférieure à 8 mètres. La largeur de la chaussée ne doit pas être inférieure à 5 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

Les voies en impasse doivent être prévues de telle façon, qu'elles pourront être prolongées sans destruction de bâtiments.

ARTICLE 1 AU 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvée par le gestionnaire du réseau.

2 – Assainissement

a) Eaux usées domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être conçu et réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

b) Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires. Elle est subordonnée à une autorisation de rejet délivrée par le maître d'ouvrage assainissement.

c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, avec mise en place de traitements alternatifs et paysagers.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon les dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

3 – Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion

La réalisation des branchements et des réseaux nécessaires à la distribution des bâtiments devra se faire en souterrain depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la construction ou à la limite de parcelle.

ARTICLE 1 AU 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1 AU 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 7 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

Les installations, aménagements et constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent ne pas respecter ces reculs.

ARTICLE 1 AU 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en respectant une marge d'isolement d'au minimum 3 mètres.

Pour les abris de jardins, abris à bûches non attenants à l'habitation, une implantation à 1 mètre minimum de la limite séparative est possible à condition que la surface de l'abri soit inférieure à 12 m² de SHOB et que sa hauteur soit inférieure ou égale à 3 mètres au faîtage.

Les installations, aménagements et constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent ne pas respecter ces reculs.

ARTICLE 1 AU 08 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Cette distance est ramenée à 2 mètres lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et d'une hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 1 AU 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise maximale autorisée est de 50 %.

ARTICLE 1 AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 6 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faîtage.

ARTICLE 1 AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire ou les autorisations diverses peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...).
- les bâtiments annexes sommaires, réalisés avec des moyens de fortune.
- Les matériaux précaires.
- Les plaques de béton, en façades.
- Les couleurs vives.

Toitures :

Les toitures des bâtiments principaux à usage principal d'habitation de volumes et de caractéristiques traditionnels doivent comporter deux pentes, comprises entre 35 et 45 ° et celle de leurs annexes entre 15 et 45 °, à partir du plan horizontal.

Les toitures terrasses et les toitures à une seule pente sont interdites sauf si elles s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble ou s'il s'agit d'annexes, d'extensions ou d'équipements d'infrastructure qui doivent être traités en harmonie avec l'architecture locale.

Les panneaux solaires ainsi que les toitures végétalisées sont autorisés.

Clôtures :

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Elles doivent être constituées :

- soit d'un mur traditionnel de forme et d'aspect
- soit d'un dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut
- soit d'une haie vive d'essences locales, doublée ou non d'un grillage.

ARTICLE 1 AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception des logements locatifs aidés, il sera exigé au minimum deux places de stationnement par logement.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il sera exigé au maximum une place de stationnement par logement.

ARTICLE 1 AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction, circulation et stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

Les essences locales doivent être privilégiées.

L'utilisation des haies monosphériques d'essences exotiques (thuya, laurier palme...) est interdites.

Les dépôts, les citernes et installations similaires, les aires de stockage extérieures doivent être masqués par des écrans de verdure.

ARTICLE 1 AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales et tertiaires.

Elle comprend un secteur 1AUEa réservé aux activités artisanales.

ARTICLE 1AUE 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations des sols non admises à l'article 2.

ARTICLE 1AUE 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés, dans la mesure où tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération, qu'il s'agisse des équipements publics ou des équipements internes à l'opération sont assuré conformément au Code de l'Urbanisme, et que la localisation ne compromette pas l'aménagement de l'ensemble de la zone :

- Les établissements à usage d'activités économiques industrielles, artisanales, commerciales et tertiaires comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité ou les nuisances susceptibles d'être produits ou de nature à les rendre indésirable dans la zone,
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est liée au fonctionnement des équipements publics ou nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien et la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone, à condition que ces constructions soient intégrées au bâtiment abritant l'activité.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- Les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations.

Dans le secteur 1AUEa, sont autorisées dans la mesure où tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération, qu'il s'agisse des équipements publics ou des équipements internes à l'opération sont assuré conformément au Code de l'Urbanisme, et que la localisation ne compromette pas l'aménagement de l'ensemble de la zone :

- Les établissements à usage d'activités économiques artisanales comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité ou les nuisances susceptibles d'être produits ou de nature à les rendre indésirable dans la zone,
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est liée au fonctionnement des équipements publics ou nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien et la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone, à condition que ces constructions soient intégrées au bâtiment abritant l'activité.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- Les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations.

Concernant les haies identifiées au plan de zonage au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer une haie identifiée au plan de zonage au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable, conformément au code de l'urbanisme.

Ces travaux ne seront autorisés que :

- si la haie est déplacée et recrée à l'identique en vue de sa mise en valeur ,
- si les travaux visent à une mise en valeur des haies,
- si la haie présente un péril imminent.

ARTICLE 1AUE 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie.

1 – Accès

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

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et de la circulation des personnes à mobilité réduite.

Aucun accès ne peut avoir une largeur inférieure à 6 mètres.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Aucune voie ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le Domaine Public ne doit avoir une emprise inférieure à 10 mètres. La largeur de la chaussée ne doit pas être inférieure à 6 mètres.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

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

ARTICLE 1AUE 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par

un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvée par le gestionnaire du réseau.

2 – Assainissement

a) Eaux usées domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être conçu et réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

b) Eaux résiduaire des activités

L'évacuation des eaux résiduaire et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, avec mise en place de traitements alternatifs et paysagers.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon les dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

3 – Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

ARTICLE 1AUE 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUE 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

Ce recul peut être réduit à 5 mètres pour les locaux à usage de bureaux ou d'accueil.

Les installations, aménagements et constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent ne pas respecter ces reculs.

Dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme :

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions et installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 971. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune, l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.

ARTICLE 1AUE 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives selon une distance d'au moins la moitié de la hauteur à l'égout du toit, avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE 1AUE 08 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 1AUE 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise maximale autorisée est de 60 %.

ARTICLE 1AUE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 12 mètres au faîtage.

Des dérogations peuvent être admises pour des raisons techniques.

ARTICLE 1AUE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire ou les autorisations diverses peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits :

- l'utilisation à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit.
- les bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune.

ARTICLE 1AUE 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

ARTICLE 1AUE 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les essences locales seront privilégiées.

L'utilisation des haies monosphériques d'essences exotiques (thuya, laurier palme...) est interdites.

Les aires de stationnement, les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les espaces libres de toute construction ou occupation, y compris les talus résultant des exhaussements, doivent être constitués soit d'un tapis végétal, soit d'espaces plantés d'arbres et arbustes sous forme de bosquet.

ARTICLE 1AUE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à long terme.

Son ouverture à l'urbanisation est soumise à une modification ou une révision du document d'urbanisme.

ARTICLE 2 AU 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, à l'exception de ceux prévus à l'article 2 AU 02.

ARTICLE 2 AU 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés :

- Les équipements publics d'infrastructure.
- Les clôtures.

ARTICLE 2 AU 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AU 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AU 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AU 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 7 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

ARTICLE 2 AU 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en respectant une marge d'isolement d'au minimum 4 mètres.

ARTICLE 2 AU 08 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AU 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AUE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à long terme, à vocation d'activités économiques tertiaires, industrielles et artisanales.

Son ouverture à l'urbanisation est soumise à une modification ou une révision du document d'urbanisme.

ARTICLE 2 AUE 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, à l'exception de ceux prévus à l'article 2 AU 02.

ARTICLE 2 AUE 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés :

- Les équipements publics d'infrastructure.
- Les clôtures.

ARTICLE 2 AUE 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AUE 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AUE 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AUE 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

ARTICLE 2 AUE 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en respectant une marge d'isolement d'au minimum 4 mètres.

ARTICLE 2 AUE 08 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AUE 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AUE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AUE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AUE 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AUE 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AUE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE VII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Il s'agit d'une zone naturelle protégée à vocation exclusivement agricole.

N'y sont autorisés que les types d'occupation ou d'utilisation du sol liés à l'activité agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cette zone comprend également des secteurs à risque d'inondation. Ces secteurs identifiés, sur le plan de zonage, correspondent à la délimitation de l'atlas des zones inondables.

La commune est également concernée par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Sienne. Le règlement du PPRI s'applique aux différentes zones délimitées suivant les enjeux et les aléas.

ARTICLE A 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article A 02.

ARTICLE A 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les constructions ou installations agricoles sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article A 01 et du respect du PPRI de la Sienne :

Sont autorisées, sous réserve des conditions ci-après :

- Les constructions et installations liées à l'activité agricole :
 - o La création et l'extension de bâtiments indispensables aux activités agricoles ressortissant ou non de la législation sur les installations classées.
 - o Les constructions à usage d'habitation quand elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres du corps de ferme principal, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées. Les extensions de ces habitations sont admises en vue d'améliorer les conditions d'habitabilité.
- Les constructions et installations réputées agricoles par l'article L.311-1 du Code Rural :
 - o Les centres équestres, hors activités de spectacle,
 - o Les fermes auberges répondant à la définition réglementaire, à condition notamment d'être implantées sur une exploitation en activité,
 - o Le camping à la ferme répondant à la définition réglementaire, à la condition notamment d'être limité à six tentes ou caravanes et d'être implanté sur une exploitation en activité,
 - o Les locaux de vente directe de produits agricoles provenant essentiellement de l'exploitation,
 - o Les locaux de transformation des produits agricoles issus de l'exploitation,
 - o Les locaux de conditionnement des produits agricoles issus de l'exploitation,
 - o Les locaux relatifs à l'accueil pédagogique sur l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone.
- La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants.

Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation dans l'atlas des zones inondables :

- L'adaptation de l'habitation au risque pour les constructions existantes est autorisée.
- Les sous-sols et caves sont interdits.

Concernant les haies identifiées au plan de zonage au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer une haie identifiée au plan de zonage au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable, conformément au code de l'urbanisme.

Ces travaux ne seront autorisés que :

- si la haie est déplacée et recrée à l'identique en vue de sa mise en valeur ,
- si les travaux visent à une mise en valeur des haies,
- si la haie présente un péril imminent.

ARTICLE A 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie.

1 – Accès

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

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

Aucun accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. La largeur des voies ne doit pas être inférieure à 6 mètres.

ARTICLE A 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvée par le gestionnaire du réseau. Les réseaux divers de distribution seront souterrains.

Les forages sont autorisés lorsqu'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve de la réglementation en vigueur.

2 – Assainissement

a) Eaux usées domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être conçu et réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

b) Eaux résiduelles des activités

L'évacuation des eaux résiduelles et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public, ni dans les fossés.

c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, avec mise en place de traitements alternatifs et paysagers.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon les dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

3 – Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

ARTICLE A 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions autorisées doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 10 mètres de la limite d'emprise des voies publiques.

Les constructions autorisées doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 20 mètres de la limite d'emprise des routes départementales.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Les installations, aménagements et constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent ne pas respecter ces reculs.

Un recul minimum de 35 mètres des berges des cours d'eau doit être respecté.

Un recul minimum de 10 mètres doit être respecté par rapport aux chemins nécessaires à l'écoulement des eaux, inscrits sur le plan de zonage.

ARTICLE A 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les dépôts, installations diverses et les bâtiments d'élevage doivent respecter la réglementation en vigueur.

Les installations, aménagements et constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent ne pas respecter ces reculs.

ARTICLE A 08 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

La distance entre deux bâtiments peut être modulée pour des contraintes techniques.

ARTICLE A 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire ou les autorisations diverses peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...),
- les bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune,

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes sont à maintenir.

Les dépôts, les citernes et installations similaires, les aires de stockage doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les essences locales doivent être privilégiées.

L'utilisation des haies monosphériques d'essences exotiques (thuya, laurier palme...) est interdites.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE VIII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Il s'agit d'une zone naturelle de protection des espaces naturels.

Cette zone comporte :

- un secteur Nr, des espaces remarquables.
- Un secteur 1N, d'habitat isolé.
- Un secteur Ns, des sports.
- Un secteur Nt, du stand de tir.

Cette zone comprend également des secteurs à risque d'inondation. Ces secteurs identifiés, sur le plan de zonage, correspondent à la délimitation de l'atlas des zones inondables.

La commune est également concernée par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Sienna. Le règlement du PPRI s'applique aux différentes zones délimitées suivant les enjeux et les aléas.

ARTICLE N 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits : Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article N 02.

ARTICLE N 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone N et ses différents secteurs, à l'exception du secteur Nr :

Les constructions sont autorisées sous réserve des conditions ci-après, ainsi que du respect du Plan de Prévention des Risques d'Inondation dans les secteurs concernés :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ou à la réalisation des infrastructures routières,
- Les annexes liées aux constructions et installations existantes.

Dans le secteur Nr, sont admis :

- Les aménagements légers prévus à l'article R.146-2 du Code de l'Urbanisme, dans la mesure où ils sont conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Dans le secteur 1N, ne sont admises que :

- L'extension des bâtiments existants ainsi que leurs annexes, dans la limite de 25 % de l'emprise existante, à la date d'approbation du P.L.U.

Dans le secteur Ns, ne sont admises que :

- L'aménagement de terrain de sport.

Dans le secteur Nt, ne sont admises que :

- Les constructions, installations et aménagements liés au stand de tir.

Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation dans l'atlas des zones inondables :

- L'adaptation de l'habitation au risque pour les constructions existantes est autorisée.
- Les sous-sols et caves sont interdits.

Concernant les haies identifiées au plan de zonage au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer une haie identifiée au plan de zonage au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable, conformément au code de l'urbanisme.

Ces travaux ne seront autorisés que :

- si la haie est déplacée et recréée à l'identique en vue de sa mise en valeur ,
- si les travaux visent à une mise en valeur des haies,
- si la haie présente un péril imminent.

ARTICLE N 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie.

1 – Accès

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

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

Aucun accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

ARTICLE N 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvée par le gestionnaire du réseau. Les réseaux divers de distribution seront souterrains.

2 – Assainissement

a) Eaux usées domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être conçu et réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

b) Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public, ni dans les fossés.

c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, avec mise en place de traitements alternatifs et paysagers.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon les dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

3 – Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

ARTICLE N 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres de la limite d'emprise des voies.

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres des berges des cours d'eau.

Un recul minimum de 10 mètres doit être respecté par rapport aux chemins nécessaires à l'écoulement des eaux, inscrits sur le plan de zonage.

Les règles qui précèdent ne s'appliquent pas aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux.

ARTICLE N 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation en limite séparative est possible. Dans le cas contraire, le recul minimum obligatoire est de 4 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux.

ARTICLE N 08 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur 1N :

La hauteur des constructions à usage principal d'habitation mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit et de 11 mètres au faitage.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire ou les autorisations diverses peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...),
- les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune,

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales.

Les essences locales doivent être privilégiées.

L'utilisation des haies monosphériques d'essences exotiques (thuya, laurier palme...) est interdites.

Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts.

Les dépôts, les citernes et installations similaires, les aires de stockage extérieures doivent être masqués par des écrans de verdure.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.