

Commune des Istres-et-Bury

Plan Local d'Urbanisme



Règlement

«Vu pour être annexé à la délibération du 12/12/2011
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.»

Fait aux Istres-et-Bury,
Le Maire



B. Ancelet

ARRÊTÉ LE : 10/01/2011
APPROUVÉ LE : 12/12/2011

SOUS-PRÉFECTURE
13 DEC. 2011

SMAY

ACTE REÇU LE

30 DEC. 2011

PRÉFECTURE DE LA MARNE
D. R. C. L.

Etude réalisée par :



environnement Conseil
Urbanisme Environnement Communication

agence Nord
ZAC du Chevelment
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Est (siège social)
Espece Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
251 rue Clément Ader - Bât. B
27000 Evreux
Tél. 02 32 32 53 28

Groupe
auddicé



www.auddice.com

SOMMAIRE

SOMMAIRE	I
TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	3
I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL	3
II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL	3
III. DISPOSITIONS DIVERSES	3
IV. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	4
V. ADAPTATIONS MINEURES	5
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)	7
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)	13
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)	19
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)	24



TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme.

I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune des Istres-et-Bury.

II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1) les servitudes d'utilité publique créées en l'application de législations particulières conformément à l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme.
- 2) les articles : R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21 du Code de l'Urbanisme ci-après :

Article R. 111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autre installation.

Article R. 111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R. 111-15 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R. 111-21 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

III. DISPOSITIONS DIVERSES

Conformément aux articles L. 421-2, R. 421-18, R. 421-19 et/ou R. 421-23, R. 111-31 et R. 111-32, les dispositions des chapitres I, II, III et IV du titre IV du livre IV de la deuxième partie du Code de l'Urbanisme sont applicables dans les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé :

1. **Les clôtures** à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à déclaration (article R. 421-2, article R. 421-12).

2. Article R. 421-18 ; Les travaux, installations et aménagements, autres que ceux exécutés sur des constructions existantes, sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- a) de ceux, mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à permis d'aménager,
- b) de ceux, mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

3. Le camping et le stationnement des caravanes sont réglementés (articles R. 421-19 et/ou R. 421-23)

4. L'implantation des habitations légères de loisirs est soumise à conditions (articles R. 111-31 à R. 111-32).

IV, DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est partagé en quatre catégories de zones :

1, Les zones urbaines :

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.

Le PLU comporte une zone U définie sur l'ensemble du village qui correspond à un bâti mixte et hétérogène où constructions à usage d'habitation et des corps de ferme de différentes époques coexistent.

2. Les zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, « 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 1AU urbanisable sur le court à moyen terme, et un secteur 1AUa également urbanisable sur le court à moyen terme et sous condition de définir une opération d'aménagement d'ensemble.

3. Les zones agricoles :

Les zones agricoles sont dites "zones 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. Est également autorisé, en l'application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Cette zone A compte un secteur Ab qui correspond à une zone tampon où les activités agricoles nuisantes de type élevage ne sont pas autorisées.

4. Les zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, 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 atteinte ni à la préservation de sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers.

Par ailleurs, le PLU comporte des servitudes d'urbanisme particulières que sont les emplacements réservés (cf. liste des emplacements réservés sur les plans de zonage),

V. ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, introduit par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, les règles et servitudes définies par un 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.



TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

Rappel

- Les clôtures à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à déclaration (article R. 421-12).
- Les règles édictées par le PLU s'appliquent dans les lotissements et les permis valant division à chaque terrain issu de la division.

ARTICLE U 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à destination d'industrie,
- Les dancings et discothèques,
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- Les stationnements collectifs de caravanes,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- Les caravanes isolées à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les constructions et installations qui leur sont liées,
- Les niveaux enterrés des constructions sous le niveau du sol naturel,
- Les remblais de toute nature à l'exception de ceux strictement nécessaires aux accès des bâtiments,
- Les clôtures ne garantissant pas le libre écoulement des eaux,
- Les affouillements de sol destinés à la création d'un plan d'eau.

ARTICLE U 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone U, sont admis les constructions et installations à destination agricole ou forestière, d'artisanat, de commerces, d'entrepôt et les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) ni de périmètre de protection dépassant l'unité foncière.

ARTICLE U 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

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

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.

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.

ARTICLE U 4 ; DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du pétitionnaire.

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 pétitionnaire ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur les dispositifs de traitement autonomes conformément aux textes en vigueur. Les dispositifs doivent permettre le raccordement au réseau d'eaux usées dès sa mise en service. Ce raccordement est à la charge du constructeur.

Eaux usées non domestiques : L'évacuation des eaux des établissements de restauration et des activités agricoles dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement et être conforme au règlement en vigueur.

Eaux pluviales : le pétitionnaire doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration des eaux sur sa parcelle. En cas d'impossibilité due à la nature du sol, il devra prévoir des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation ou la récupération des eaux pluviales sur son terrain et ce à sa charge.

Electricité et téléphone :

Tout projet de construction doit prendre en compte l'enfouissement des réseaux ou en cas d'impossibilité la dissimulation en façade.

ARTICLE U 5 ; CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE U 6 ; IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent respecter un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des emprises et voies publiques.

Au niveau des parcelles route de Flavigny identifiées sur le plan :

- les constructions à destination d'habitation doivent être implantées dans une bande allant de 5 à 40 mètres à partir de l'alignement de l'emprise publique,

- les constructions à destination agricole ou forestière doivent observer un recul de 15 mètres à partir de l'alignement de l'emprise publique.

Cet article ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas ces règles, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U 7 ; IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit sur une ou deux limites séparatives, soit en recul par rapport aux limites séparatives.

En cas d'implantation en recul, la construction doit observer un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur mesurée au point le plus proche avec un minimum de 3 mètres, par rapport à la limite sur laquelle elle n'est pas implantée.

Cet article ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas ces règles, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U 8 ; IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions à destination d'habitation, non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter, l'une par rapport à l'autre, une distance minimale de 8 mètres.

ARTICLE U 9 ; EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie de la propriété. Elle peut être dépassée pour les bâtiments agricoles et d'activité (services, artisanat, commerces) dans la limite de 80%.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U 10 ; HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres au faîtage (ou à l'acrotère d'un toit terrasse).

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur absolue de toute extension ne doit pas excéder la hauteur absolue de la construction existante,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date

d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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

Les prescriptions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées pour les constructions nouvelles ou innovantes et les extensions et aménagements de construction existantes à la date d'approbation du PLU s'il s'agit d'un projet d'architecture utilisant des technologies énergétiques récentes ou relevant d'une démarche de qualité environnementale, sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée. Dans ce cas pourront être mis en œuvre des matériaux non traditionnels ou autre matériau renouvelable.

Généralités

- Toute architecture étrangère à la région (style provençal, scandinave, chalet montagnard par exemple) est interdite.
- Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits sauf en cas de contraintes techniques ou naturelles.
- Pour les annexes et dépendances, l'intégration au volume principal est à rechercher et l'unité architecturale à préserver.

Façades

- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings est interdit.
- Les couleurs vives ou discordantes par rapport à l'environnement immédiat sont interdites.
- Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec la construction principale.
- L'ensemble des appareils techniques (pompe à chaleur, climatisation...), à l'exception des appareils ayant recours à l'énergie solaire, doit se situer sur les façades, ou parties de la parcelle, non visibles depuis la rue ; ou bien être dissimulé.

Toitures

- Les constructions doivent présenter au moins deux pans, les annexes et dépendances pourront toutefois ne présenter qu'un seul pan.
- Les châssis de toit sont encastés dans la couverture et non pas posés en saillie.
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont admis à conditions qu'ils soient directement intégrés dans la toiture, selon la même pente, et qu'ils présentent une forme simple et régulière.

Clôtures sur rue

- La hauteur maximale des clôtures sur rue est de 2 mètres.
- Les murs aspect plaque de béton brut sont interdits.
- Les parties en maçonnerie doivent être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.
- Les couleurs vives ou discordantes par rapport à l'environnement immédiat sont interdites.

En limite séparative de propriété, la hauteur ne doit pas excéder 2 mètres.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas :

- aux reconstructions à l'identique après sinistre ou démolition ainsi qu'aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, l'extension doit présenter une cohérence et une harmonie avec la construction initiale.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement, dont une à l'air libre.

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

ARTICLE U 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet de construction devra comporter un programme d'environnement végétal et paysager visant à constituer, au bout de quelques années, un cadre de verdure de qualité.

ARTICLE U 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Rappel

- Les clôtures à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à déclaration (article R. 421-12).
- Les règles édictées par le PLU s'appliquent dans les lotissements et les permis valant division à chaque terrain issu de la division.

ARTICLE 1AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à destination d'industrie,
- Les constructions et installations à destination agricole ou forestière,
- Les dancings et discothèques,
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- Les stationnements collectifs de caravanes,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- Les caravanes isolées à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les constructions et installations qui leur sont liées,
- Les niveaux enterrés des constructions sous le niveau du sol naturel,
- Les remblais de toute nature à l'exception de ceux strictement nécessaires aux accès des bâtiments,
- Les clôtures ne garantissant pas le libre écoulement des eaux,
- Les affouillements de sol destinés à la création d'un plan d'eau.

ARTICLE 1AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol sont admises à condition :

- que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés, des terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone,
- que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés.

Sont également admises les constructions et installations à destination d'artisanat, de commerces, d'entrepôt et les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) ni de périmètre de protection dépassant l'unité foncière.

Dans le secteur 1AUa :

Les occupations et utilisations du sol sont admises à condition qu'elles soient autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, dans le respect des Orientations d'Aménagement.

ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

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

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.

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.

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du pétitionnaire.

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 pétitionnaire ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur les dispositifs de traitement autonomes conformément aux textes en vigueur. Les dispositifs doivent permettre le raccordement au réseau d'eaux usées dès sa mise en service. Ce raccordement est à la charge du constructeur.

Eaux usées non domestiques : L'évacuation des eaux des établissements de restauration et des activités agricoles dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement et être conforme au règlement en vigueur.

Eaux pluviales : le pétitionnaire doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration des eaux sur sa parcelle. En cas d'impossibilité due à la nature du sol, il devra prévoir des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation ou la récupération des eaux pluviales sur son terrain et ce à sa charge.

Electricité et téléphone :

Tout projet de construction doit prendre en compte l'enfouissement des réseaux.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent respecter un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des emprises et voies publiques.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit sur une ou deux limites séparatives, soit en recul par rapport aux limites séparatives.

En cas d'implantation en recul, la construction doit observer un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur mesurée au point le plus proche avec un minimum de 3 mètres, par rapport à la limite sur laquelle elle n'est pas implantée.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions à destination d'habitation, non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter, l'une par rapport à l'autre, une distance minimale de 8 mètres.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie de la propriété. Elle peut être dépassée pour les bâtiments d'activité (services, artisanat, commerces) dans la limite de 80%.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres au faitage (ou à l'acrotère d'un toit terrasse).

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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

Les prescriptions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées pour les constructions nouvelles ou innovantes et les extensions et aménagements de construction existantes à la date d'approbation du PLU s'il s'agit d'un projet d'architecture utilisant des technologies énergétiques récentes ou relevant d'une démarche de qualité environnementale, sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée. Dans ce cas pourront être mis en œuvre des matériaux non traditionnels ou autre matériau renouvelable.

Généralités

- Toute architecture étrangère à la région (style provençal, scandinave, chalet montagnard par exemple) est interdite.
- Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits sauf en cas de contraintes techniques ou naturelles.
- Pour les annexes et dépendances, l'intégration au volume principal est à rechercher et l'unité architecturale à préserver.

Façades

- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings est interdit.
- Les couleurs vives ou discordantes par rapport à l'environnement immédiat sont interdites.
- Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec la construction principale.
- L'ensemble des appareils techniques (pompe à chaleur, climatisation...), à l'exception des appareils ayant recours à l'énergie solaire, doit se situer sur les façades, ou parties de la parcelle, non visibles depuis la rue ; ou bien être dissimulé.

Toitures

- Les constructions doivent présenter au moins deux pans, les annexes et dépendances pourront toutefois ne présenter qu'un seul pan.
- Les châssis de toit sont encastés dans la couverture et non pas posés en saillie.
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont admis à conditions qu'ils soient directement intégrés dans la toiture, selon la même pente, et qu'ils présentent une forme simple et régulière.

Clôtures sur rue

- La hauteur maximale des clôtures sur rue est de 2 mètres.
 - Les murs aspect plaque de béton brut sont interdits.
 - Les parties en maçonnerie doivent être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.
 - Les couleurs vives ou discordantes par rapport à l'environnement immédiat sont interdites.
- En limite séparative de propriété, la hauteur ne doit pas excéder 2 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement, dont une à l'air libre.

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

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute unité foncière faisant l'objet d'une construction devra comporter au minimum 20% de sa surface en espaces verts définis à travers un programme d'environnement végétal et paysager visant à constituer, au bout de quelques années, un cadre de verdure de qualité.

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

Rappel

- Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22 sont soumis à permis d'aménager et ceux mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les clôtures à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à déclaration (article R. 421-12).

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone A et du secteur Ab :

- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier,
- Les constructions à destination d'artisanat,
- Les constructions à destination d'industrie,
- Les constructions d'entrepôts non agricoles,
- Les dancings et discothèques,
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- Les caravanes isolées,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Le stationnement des caravanes,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés dans le code de l'urbanisme,
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public visées dans le code de l'urbanisme,
- Les remblais de toute nature à l'exception de ceux strictement nécessaires aux accès des bâtiments,
- Les clôtures ne garantissant pas le libre écoulement des eaux,
- Les affouillements de sol destinés à la création d'un plan d'eau.

Dans le seul secteur Ab :

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement agricoles soumises à autorisation,
- Les constructions et installations liées à une activité d'élevage.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone A et du secteur Ab, sont admis :

- les entrepôts, hangars, constructions et installations à condition d'être nécessaires aux installations agricoles ou forestières,
- les constructions à destination d'habitation et leurs dépendances nécessaires à une activité agricole à condition d'être construites postérieurement à une construction agricole,
- la construction, l'extension, l'aménagement ou la reconstruction après sinistre de bâtiments et d'installations affectés à l'accueil et au développement d'activités agro-touristiques complémentaires à l'exploitation agricole s'ils sont situés sur le siège même de l'exploitation agricole et à moins de 100 mètres de l'habitation de l'exploitant ou de l'un des bâtiments qui la composent,

- les constructions à destination de commerces ou de bureaux à condition d'être nécessaires à une exploitation agricole et intégrées dans l'enceinte même d'un bâtiment agricole,
- les constructions, installations, équipements et ouvrages nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

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

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 secours et de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes au public, l'accès sur celle de ces voies qui présentait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE A 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 qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur. Une alimentation autonome conforme aux normes sanitaires en vigueur est admise.

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) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur les dispositifs de traitement autonomes conformément aux textes en vigueur. Les dispositifs doivent permettre le raccordement au réseau d'eaux usées dès sa mise en service. Ce raccordement est à la charge du constructeur.

Eaux usées non domestiques : L'évacuation des eaux des établissements de restauration et des activités agricoles dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement et être conforme au règlement en vigueur.

Eaux pluviales : le pétitionnaire doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration des eaux sur sa parcelle. En cas d'impossibilité due à la nature du sol, il devra prévoir des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation ou la récupération des eaux pluviales sur son terrain et ce à sa charge.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Dans la zone A, sauf secteur Ab :

- L'implantation des constructions doit observer un retrait d'au moins 25 mètres par rapport à la RD 19 et 15 mètres par rapport à la RD 337.
- L'implantation des constructions doit observer un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux autres voies publiques et privées,

Dans le secteur Ab :

- Les constructions à destination d'habitation doivent être implantées dans une bande allant de 5 à 40 m à partir de l'alignement de l'emprise publique.
- Les constructions à destination agricole ou forestière doivent observer un recul de 15 mètres à partir de l'alignement de l'emprise publique.

Cet article ne s'applique pas

- aux prolongements de façade des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas ces règles,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux constructions et installations nécessaires à la recherche et à l'exploitation des ressources énergétiques, notamment les aérogénérateurs,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics liés au transport d'énergies.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics liés au transport d'énergies.

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour les bâtiments agricoles ou forestiers, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres au faîtage de la toiture depuis le sol naturel. Elle peut être dépassée pour des impératifs techniques et fonctionnels sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation ne peut excéder 9 mètres au faîtage (ou à l'acrotère d'un toit terrasse).

Cet article ne s'applique pas :

- aux aménagements et extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur de la construction existante.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics liés au transport d'énergies.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

Les prescriptions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées pour les constructions nouvelles ou innovantes et les extensions et aménagements de construction existantes à la date d'approbation du PLU s'il s'agit d'un projet d'architecture utilisant des technologies énergétiques récentes ou relevant d'une démarche de qualité environnementale, sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée. Dans ce cas pourront être mis en œuvre des matériaux non traditionnels ou autre matériau renouvelable.

En ce qui concerne les constructions agricoles, sont interdits :

- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...,
- Les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage,
- Le ton blanc pur intégral et les matériaux de types brillants,
- Les effets de rayure et de fort contraste,
- En outre, toutes les façades secondaires du bâtiment doivent être traitées de la même manière que les murs des façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celles-ci.

Les constructions à destination d'habitation doivent respecter les prescriptions suivantes :

Généralités

- Toute architecture étrangère à la région (style provençal, scandinave, chalet montagnard par exemple) est interdite.
- Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits sauf en cas de contraintes techniques ou naturelles.
- Pour les annexes et dépendances, l'intégration au volume principal est à rechercher et l'unité architecturale à préserver.

Façades

- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings est interdit.
- Les couleurs vives ou discordantes par rapport à l'environnement immédiat sont interdites.
- Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec la construction principale.

- L'ensemble des appareils techniques (pompe à chaleur, climatisation...), à l'exception des appareils ayant recours à l'énergie solaire, doit se situer sur les façades, ou parties de la parcelle, non visibles depuis la rue ; ou bien être dissimulé.

Toitures

- Les constructions doivent présenter au moins deux pans, les annexes et dépendances pourront toutefois ne présenter qu'un seul pan.
- Les châssis de toit sont encastrés dans la couverture et non pas posés en saillie.
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont admis à conditions qu'ils soient directement intégrés dans la toiture, selon la même pente, et qu'ils présentent une forme simple et régulière.

Clôtures sur rue

- La hauteur maximale des clôtures sur rue est de 2 mètres.
 - Les murs aspect plaque de béton brut sont interdits.
 - Les parties en maçonnerie doivent être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.
 - Les couleurs vives ou discordantes par rapport à l'environnement immédiat sont interdites.
- En limite séparative de propriété, la hauteur ne doit pas excéder 2 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics liés au transport d'énergies.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, matériel tracté compris, correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public.

Il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement, dont une à l'air libre.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet de construction devra comporter un programme d'environnement végétal et paysager et une intégration paysagère visant à constituer, au bout de quelques années, un cadre de verdure de qualité.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.



TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

Rappel

- Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22 sont soumis à permis d'aménager et ceux mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les clôtures à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à déclaration (article R. 421-12),
- Tout défrichement est interdit dans les Espaces Boisés Classés.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à destination d'habitation,
- Les constructions à destination de commerce,
- Les constructions à destination de bureau,
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier,
- Les constructions à destination d'artisanat,
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions à destination d'industrie,
- Les constructions à destination d'entrepôt,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- Les dancings et discothèques,
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Le stationnement des caravanes,
- Les caravanes isolées,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs dans le code de l'urbanisme,
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public visées dans le code de l'urbanisme,
- Les clôtures ne garantissant pas le libre écoulement des eaux,
- Les affouillements de sol destinés à la création d'un plan d'eau.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les équipements publics et ouvrages techniques sont admis à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient strictement liés à la gestion des milieux humides et aquatiques.

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

N'est pas réglementé.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

N'est pas réglementé.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

L'implantation des occupations et utilisations admises est libre.

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

L'implantation des constructions doit observer un retrait d'au moins 25 mètres par rapport à la RD 19 et 15 mètres par rapport à la RD 337.

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

N'est pas réglementé.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

N'est pas réglementé.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

N'est pas réglementé.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

N'est pas réglementé.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.