

Commune de Montmort-Lucy

Plan Local d'Urbanisme



Règlement

ACTE REÇU LE

06 MAI 2009

PREFECTURE DE LA MARNE
D. R. C. L.

«Vu pour être annexé à la délibération du 05/12/2008
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.»

Fait à Montmort-Lucy,
Le Maire,

24 MARS 2009



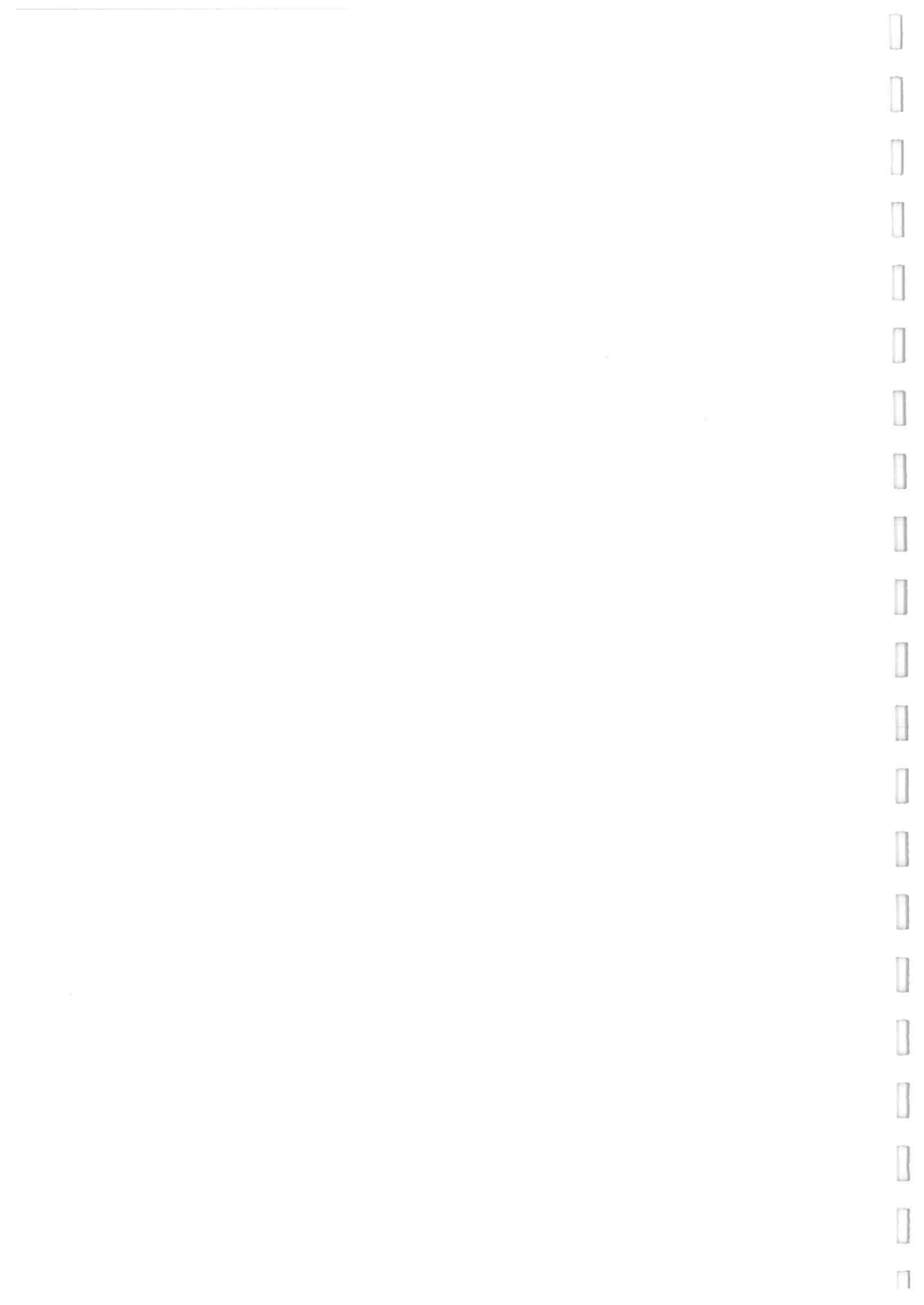
SOUS-PREFECTURE
25 MARS 2009
D'ÉPERNAY

ARRÊTÉ LE : 07/02/2008
APPROUVÉ LE : 05/12/2008

Etude réalisée par :

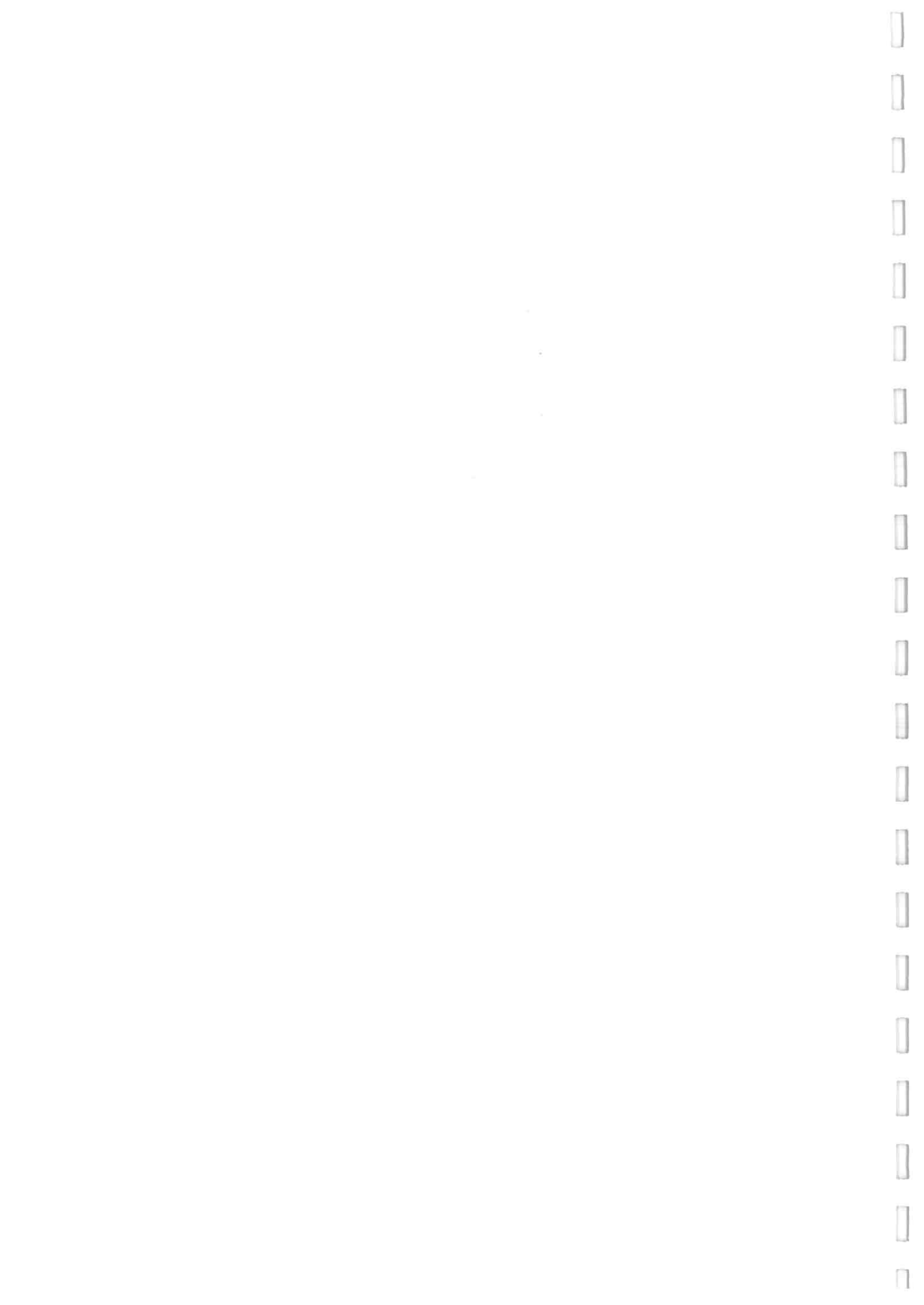


environnement Conseil
Urbanisme Environnement Communication
Pépinière Technologique du Mont-Bernard - Rue Dom Pérignon
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. : 03.26.64.05.01 Fax : 03.26.64.73.32
www.environnement-conseil.fr



SOMMAIRE

SOMMAIRE 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
VI. 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).....	15
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU	15
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE.....	21
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUEP.....	27
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU	31
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)	33
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)	39



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 d'applique à tout le territoire de la commune de Montmort-Lucy

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 aux communes dotées d'un PLU:

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 sa 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 et suivants, 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).

VI. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

1. Les zones urbaines :

Définition (article R. 123-5) : Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine U, 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 urbaine U qui correspond aux secteurs urbanisés et desservis par les réseaux des villages et hameaux, et un secteur Uc qui correspond au centre ancien du village de Montmort.

2. Les zones à urbaniser :

Définition (article R. 123-6) : Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, « les orientations d'aménagement » et le règlement définissent les conditions d'aménagement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement = **zone 1 AU dans le PLU**.

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 PLU = **zone 2 AU dans le PLU**.

Le PLU comporte :

- Plusieurs zones à urbaniser 1 AU (urbanisation court et moyen terme) destinées à l'habitat principalement,
- Une zone à urbaniser AUE à vocation d'activités,
- Une zone à urbaniser AUEP destinée à recevoir des équipements publics,
- Plusieurs zones à urbaniser 2 AU (réserve foncière).

3. Les zones agricoles :

Définition (article R. 123-7) : 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.

4. Les zones naturelles et forestières

Définition (article R. 123-8) : 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.

La zone N comprend plusieurs secteurs :

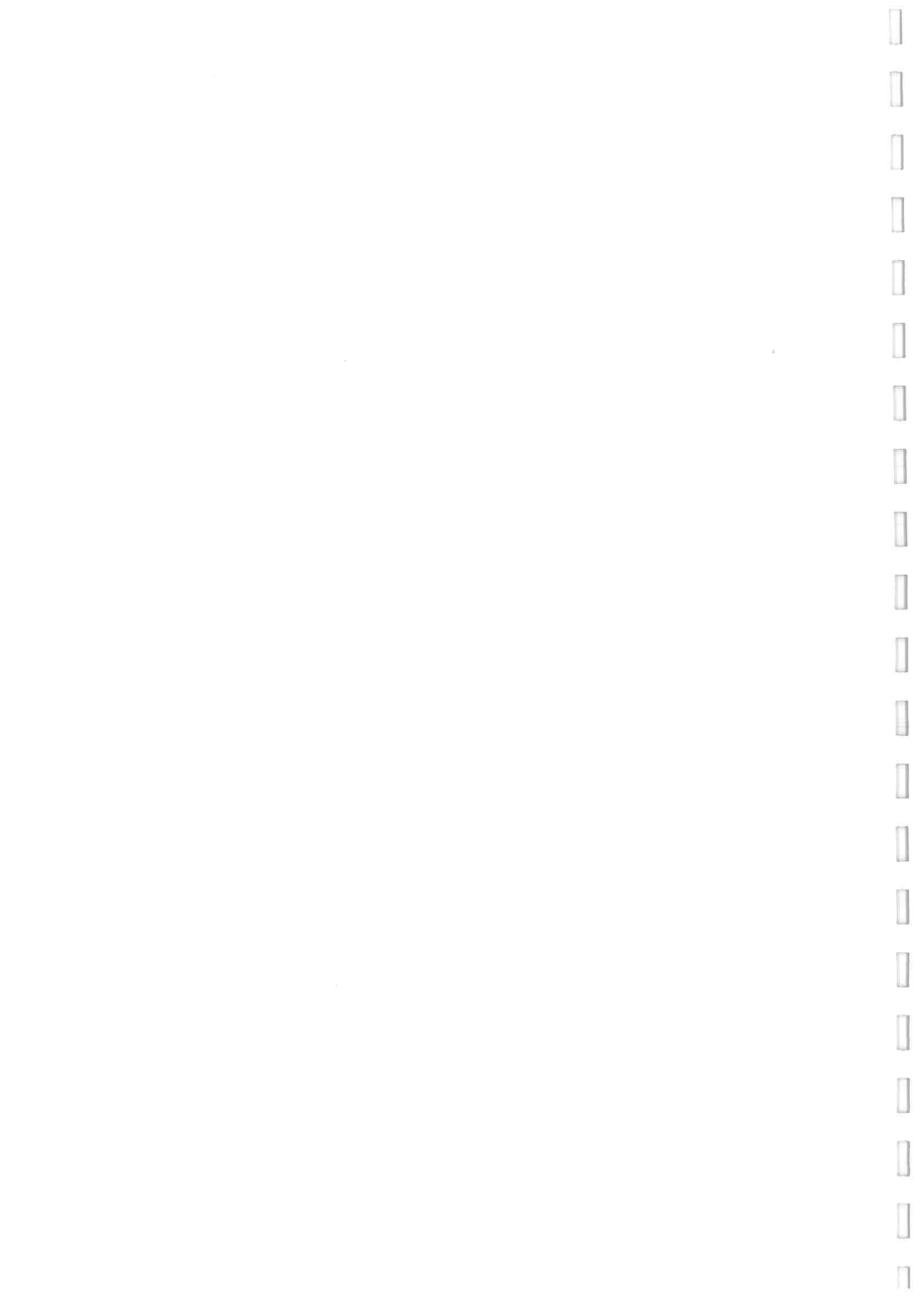
- Ne destiné à l'activité loisirs autour de la pêche et de la chasse,
- Nep destiné à l'installation d'équipements publics,
- Nf lié à l'activité forestière,
- Nh destiné à l'habitat isolé,
- Ns à vocation sportive et de loisirs.

Le PLU comporte des servitudes d'urbanisme particulières :

- Des Espaces Boisés Classés (cf. article 13 du règlement),
- Des servitudes d'alignement (EL7),
- Des Emplacements Réservés.

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)

Caractère de la zone :

Les zones urbaines sont dites "U".

Peuvent être classés en U, 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.

A Montmort-Lucy, la zone U est destinée à l'habitat, aux commerces, aux services et aux activités touristiques.

Elle intègre aussi les activités économiques existantes compatibles avec son caractère résidentiel.

Il existe un secteur Uc correspondant au centre ancien du village de Montmort.

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 démolitions sont soumises à autorisation.

Les clôtures sont soumises à déclaration.

Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE U 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à usage d'industrie,
- Les dancings et discothèques,
- Les garages collectifs de caravanes non couverts et non clos,
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- Les affouillements et exhaussements de sol visés dans le Code de l'Urbanisme,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les caravanes isolées à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur,
- Le stationnement de caravanes et des camping-car hors terrains aménagés visés dans le Code de l'Urbanisme,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés dans le Code de l'Urbanisme,
- Les habitations légères de loisirs dont les mobile-homes visés dans le Code de l'Urbanisme.

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

Les constructions à usage artisanal, agricole, de bureaux, de services, de commerces, d'hôtellerie-restauration et les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

Les dépôts d'hydrocarbures à condition qu'ils soient destinés à la consommation domestique ou à la chaufferie collective d'immeubles d'habitation ou nécessaire au stockage du carburant destiné au matériel agricole et que les dispositions soient prises pour limiter les risques de pollution et éviter la propagation.

ARTICLE U 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil.

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

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

Voirie :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles doivent avoir au minimum 6 mètres d'emprise pour les voies à sens unique et 8 mètres d'emprise pour les voies à double sens.

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 constructeur.

Pour toute construction nouvelle, le compteur d'eau devra être implanté en limite de la voirie afin d'être directement accessible.

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

Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.

A défaut de réseau existant ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est admis. Le dispositif d'assainissement individuel fera l'objet d'une demande spécifique en mairie avant le dépôt du permis de construire.

L'évacuation des eaux des établissements d'hôtellerie-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 : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe et s'il est suffisant.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation ou la récupération des eaux pluviales.

Réseaux secs (Electricité, téléphone...) :

Tout projet de construction doit prendre en compte l'enfouissement des réseaux ou, en cas d'impossibilité technique, l'effacement 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

Pour le seul secteur Uc :

La façade principale de toute construction doit, pour tous ses niveaux être implantée :

- dans le prolongement de la ou des constructions voisines.
- lorsque l'implantation des constructions voisines est différente, la construction doit s'implanter dans le prolongement de l'une d'elles ou entre les deux,
- lorsque qu'il n'existe pas de construction voisine, l'implantation peut se faire en retrait, mais dans ce cas l'alignement doit être matérialisé par une clôture minérale,

Cet article ne s'applique pas aux annexes et dépendances.

Pour le reste de la zone U :

Les constructions doivent s'implanter en tout ou partie à l'alignement des voies et emprises publiques ou observer un recul minimum de 5 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, ainsi qu'à leur reconstruction à l'identique après sinistre, et aux équipements publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE U 7 : 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 la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, ainsi qu'à leur reconstruction à l'identique après sinistre, ainsi qu'aux équipements publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Deux constructions non contiguës à usage d'habitation, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 6 mètres.

ARTICLE U 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE U 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour le seul secteur Uc :

Quand une construction (annexes et dépendances exclues) s'implante entre deux constructions, sa hauteur mesurée du sol naturel à l'égout de la toiture doit être égale à la hauteur d'une des constructions voisines ou bien comprise entre les hauteurs mesurées aux égouts des toitures des constructions voisines.

Quand une construction (annexes et dépendances exclues) s'implante contre une seule construction contiguë, sa hauteur mesurée à l'égout de la toiture doit se situer dans une fourchette allant de plus ou moins un mètre de la hauteur mesurée à l'égout de la toiture de la construction voisine.

Pour le reste de la zone U :

En ce qui concerne les constructions individuelles :

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Dans le cas de parcelles en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade.

Cette hauteur ne doit pas dépasser 10 mètres au faîtage.

La hauteur mesurée à partir du sol jusqu'à l'égout des toits ne devra pas être supérieure à 7 mètres.

En ce qui concerne les constructions collectives :

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Cette hauteur ne doit pas dépasser 14 mètres ^{au} faîtage.

La hauteur mesurée à partir du sol jusqu'à l'égout des toits ne devra pas être supérieure à 10 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, ainsi qu'à leur reconstruction à l'identique après sinistre, ainsi qu'aux équipements publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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.

Règles générales :

Les constructions nouvelles doivent être conçues en harmonie avec la typologie architecturale du secteur ou de la rue.

Cette harmonie est recherchée dans le respect du gabarit des volumes environnants et dans le choix des matériaux employés qui, de par leur texture et leur coloration, doivent s'harmoniser avec les matériaux traditionnels.

Les modifications de volume doivent être réalisées en respectant le caractère du bâti, ses règles de composition et son échelle.

Sont interdits :

- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région,
- L'emploi à nu 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.

Les coffrets liés aux installations électriques, d'eau, de télécommunication, etc., s'ils sont indispensables, sont implantés de façon discrète dans les soubassements ou les murs de clôture. Ils peuvent être incorporés à des niches fermées par un portillon peint dans la teinte du mur.

1) Pour les seules constructions à usage d'habitation, leurs annexes et dépendances

- Façade sur rue

Dans l'ensemble de la zone U et du secteur Uc :

- Les éléments tels les frontons, les colonnes, les colonnades, les balustrades en potelets sont interdits,
- L'utilisation des briques de verre est interdite.

Dans le seul secteur Uc :

- Les éléments de structure (balcons, appui de fenêtre...), les accessoires (potence, enseigne, antenne parabolique...) faisant saillie sur les façades donnant sur la rue sont interdits,
- Les ouvertures doivent être plus hautes que larges (sauf pour les portes de garage, de grange...).

- Toiture

- Les toitures ont au minimum deux pans et leur pente est comprise entre 30° et 45°,
- Le matériau de couverture doit être d'aspect et de teinte similaire aux matériaux traditionnels : la tuile rouge ou brune vieillie et l'ardoise. Néanmoins, les vérandas peuvent adopter d'autres types de matériaux de couverture,
- Les toitures terrasses sont interdites sauf pour l'extension de toiture terrasse existante et pour les éléments de jonction,
- Les chiens-assis (lucarne retroussée à contre-pente) sont interdits,
- Les châssis de toit sont encastrés dans la couverture et non pas posés en saillie,
- Les panneaux solaires sont admis à conditions qu'ils soient plaqués sur la toiture, selon la même pente ou bien directement intégrés à la toiture.

Les dispositions citées précédemment ne s'appliquent pas aux petites extensions telles que des vérandas, piscines couvertes...

- Menuiseries (portes, fenêtres...)

- Les volets roulants sont admis à conditions qu'ils ne soient pas disposés en saillie et que leur couleur soit identique à celle des huisseries.
- L'aluminium teinte naturelle est interdit pour toute construction.

- Clôtures

- Les clôtures sur rue ont une hauteur maximale de 2 mètres et sont constituées :
 - soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale d'un mètre surmonté d'un dispositif à claire voie doublé ou non d'une haie vive,
 - soit d'un grillage doublé d'une haie vive (essences locales de préférence),
 - soit d'un mur plein.
- Les plaques de béton et les tôles sont interdites.
- De manière générale, les murs et éléments de clôtures anciens existants, même s'ils ne respectent pas ces règles, seront conservés, restaurés ou reconstruits à l'identique si possible.

2) Pour les constructions autres que les habitations : agricoles, artisanales, commerciales...

- Façade sur rue

Les constructions agricoles, artisanales et les hangars, quelle que soit leur nature, donnant sur la rue ou visibles depuis la rue ne peuvent pas être réalisés intégralement en bardage. Dans ce cas, les façades doivent être maçonnées et faire apparaître au moins 2 matériaux différents : maçonnerie combinée à un bardage bois ou métallique peint en harmonie avec le reste de la construction.

Les façades aveugles et unies de bâtiments d'activités sont interdites ou doivent être compensées par une animation de façade.

Le traitement des façades des bâtiments doit s'harmoniser avec les murs des constructions voisines.

- Toiture

Le matériau de couverture sera d'aspect et de teinte similaire aux matériaux traditionnels : la tuile rouge ou brune vieillie, l'ardoise et le zinc.

- Clôtures

- Les clôtures ont une hauteur maximale de 2 mètres et seront constituées :
 - soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un dispositif à claire voie doublé ou non d'une haie vive,
 - soit d'un grillage doublé d'une haie vive (essences locales de préférence),
 - soit d'un mur plein.
- Les plaques de béton non enduites et les tôles sont interdites,
- De manière générale, les murs et éléments de clôtures anciens existants, même s'ils ne respectent pas ces règles, seront conservés, restaurés ou reconstruits à l'identique si possible.

- Enseignes et panneaux publicitaires

Enseignes et panneaux publicitaires sont soumis à autorisation du Maire.

Cet article ne s'applique pas aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, ainsi qu'à leur reconstruction à l'identique après sinistre, ainsi

qu'aux équipements publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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.

Dans le seul secteur Uc, pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum 1 place de stationnement.

Pour le reste de la zone U, les caractéristiques minimales sont fixées comme suit :

- construction à usage d'habitation : 2 places de stationnement minimum par logement.
- construction à usage commercial : 2 places de stationnement minimum pour 50 m² de surface de vente + 1 place de stationnement par emploi.
- construction à usage d'hôtel-restaurant : 1 place par chambre + 1 place minimum par 10 m² de surface de restauration.
- construction à usage artisanal : 1 place de stationnement par emploi.

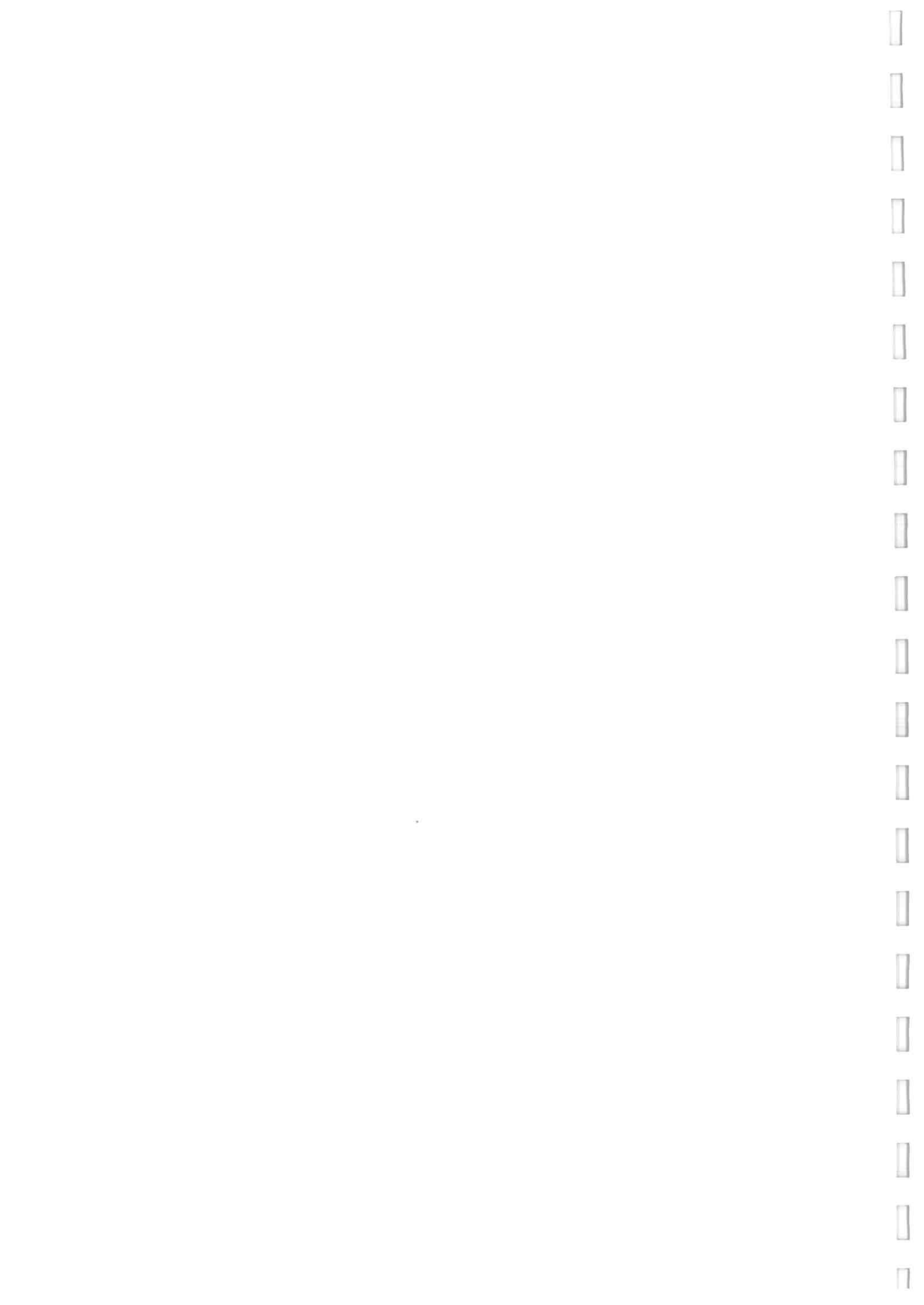
ARTICLE U 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

- tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements sont interdits,
- les défrichements sont interdits,
- les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

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 1 AU

Caractère de la zone :

Les zones à urbaniser sont dites « AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser, les secteurs à caractère naturel 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.

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 sont soumises à déclaration.

Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

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

- Les constructions à usage d'industrie,
- Les constructions à usage agricole,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- Les dancings et discothèques,
- Les garages collectifs non couverts et non clos de caravanes,
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- Les affouillements et exhaussements de sol visés dans le Code de l'Urbanisme,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les caravanes isolées à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés dans le Code de l'Urbanisme,
- Le stationnement de caravanes hors terrains aménagés visés dans le Code de l'Urbanisme,
- Les habitations légères de loisirs dont les mobile-homes visés dans le Code de l'Urbanisme.

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

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises dans la zone 1AU qu'à condition que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaisés, de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec les orientations d'aménagement retenues (toutefois, plusieurs phases de réalisation sont possibles).

Les constructions à usage d'artisanat, de commerce, de service, de bureaux à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité (bruits, trépidations, odeurs...) et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Les dépôts d'hydrocarbures à condition qu'ils soient destinés à la consommation domestique ou à la chaufferie collective d'immeubles d'habitation et que les dispositions soient prises pour limiter les risques de pollution et éviter la propagation.

ARTICLE 1 AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil.

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

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

Il ne peut-être pas créé plus d'un accès sur la RD 951 par unité foncière.

Voirie :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles devront avoir au minimum une chaussée roulante de 5 mètres de large et au minimum 1,5 mètres d'emprise de trottoir.

Les voies nouvelles en impasse de plus de 30 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 1 AU 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.

Pour toute construction nouvelle, le compteur d'eau devra être implanté en limite de la voirie afin d'être directement accessible.

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

En ce qui concerne la défense incendie, si le dispositif de défense public est insuffisant, le projet devra comprendre des réserves incendie réglementaires.

Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.

A défaut de réseau existant ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est admis. Le rejet des eaux épurées se fera dans le réseau collecteur.

Eaux usées non domestiques : l'évacuation des eaux des bâtiments d'activité dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement et être conforme au règlement en vigueur.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Réseaux secs (Electricité, téléphone...) :

Tout projet de construction doit prendre en compte l'intégration et la dissimulation de ces réseaux.

ARTICLE 1 AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans le cas d'un assainissement individuel, la superficie minimale de terrain exigée pour la construction d'une habitation est de 800 m² compte tenu des contraintes liées à la mise en place du système.

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

La façade principale des constructions à usage d'habitation doit observer un recul minimum de 5 mètres et un maximum de 15 mètres par rapport voies et emprises publiques.

Les constructions doivent observer un recul de 20 mètres par rapport à limite de l'emplacement réservé n°10 localisé le long la route départementale 951.

Les constructions doivent observer un recul de 10 mètres par rapport à limite de l'emplacement réservé n°14 localisé le long la route départementale 18.

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

ARTICLE 1 AU 7 : 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 la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions doivent observer un recul de 15 mètres par rapport à limite séparative du parc du château de Montmort.

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

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

Deux constructions non contiguës à usage d'habitation, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 6 mètres.

ARTICLE 1 AU 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise maximale au sol ne pourra excéder 25% de la surface de la parcelle.

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

ARTICLE 1 AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet de la construction. Dans le cas de parcelles en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade.

La hauteur des constructions ne peut excéder un maximum de 9 mètres au faîtage.

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

ARTICLE 1 AU 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.

Règles générales

Les constructions nouvelles seront conçues en harmonie avec la typologie architecturale du secteur ou de la rue. Cette harmonie sera recherchée dans le respect du gabarit des volumes environnants et dans le choix des matériaux employés qui, de par leur texture et leur coloration, devront s'harmoniser avec les matériaux traditionnels.

Sont interdits :

- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région.
- L'emploi à nu 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.

Les coffrets liés aux installations électriques, d'eau, de télécommunication, etc., s'ils sont indispensables, sont implantés de façon discrète dans les soubassements ou les murs de clôture. Ils peuvent être

incorporés à des niches fermées par un portillon peint dans la teinte du mur.

1) Pour les seules constructions à usage d'habitation, leurs annexes et dépendances

- Façade sur rue

- Les éléments tels les frontons, les colonnes, les colonnades, les balustrades en potelets sont interdits.
- L'utilisation des briques de verre est interdite.

- Toiture

- Les toitures ont au minimum deux pans et leur pente est comprise entre 30° et 45°,
- Le matériau de couverture doit être d'aspect et de teinte similaire aux matériaux traditionnels : la tuile rouge ou brune vieillie et l'ardoise. Néanmoins, les vérandas peuvent adopter d'autres types de matériaux de couverture,
- Les toitures terrasses sont interdites sauf pour les éléments de jonction,
- Les chiens-assis (lucarne retroussée à contre-pente) sont interdits,
- Les châssis de toit sont encastrés dans la couverture et non pas posés en saillie,
- Les panneaux solaires sont admis à conditions qu'ils soient plaqués sur la toiture, selon la même pente ou bien directement intégrés à la toiture.

Les dispositions citées précédemment ne s'appliquent pas aux petites extensions telles que des vérandas, piscines couvertes...

- Menuiseries (portes, fenêtres...)

- Les volets roulants sont admis à conditions qu'ils ne soient pas disposés en saillie et que leur couleur soit identique à celle des huisseries.
- L'aluminium teinte naturelle est interdit pour toute construction.

- Clôtures

- Les clôtures sur rue ont une hauteur maximale de 2 mètres et sont constituées :
 - soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un dispositif à claire voie doublé ou non d'une haie vive,
 - soit d'un grillage doublé d'une haie vive (essences locales de préférence).
- Les plaques de béton et les tôles sont interdites.

- Clôtures donnant sur la RD 951

Les clôtures implantées le long de la RD 951 et visibles depuis la RD 951 doivent être constituées d'un dispositif à claire voie dont la teinte uniforme sera sombre (vert bouteille, brun, noir...).

2) Pour les constructions autres que les habitations : artisanales, commerciales...

- Façade sur rue ou donnant sur la RD 951

Les constructions artisanales, quelle que soit leur nature, donnant sur la rue ou donnant sur la RD 951 ou bien visibles depuis la rue ou la RD 951 ne pourront pas être réalisés intégralement en bardage. Dans ce cas, les façades doivent être maçonnées et faire apparaître au moins 2 matériaux différents : maçonnerie combinée à un bardage bois ou métallique peint en harmonie avec le reste de la construction.

Les façades aveugles et unies de bâtiments d'activités sont interdites ou doivent être compensées par une animation de façade.

Le traitement des façades des bâtiments doit s'harmoniser avec les murs des constructions voisines.

- Toiture

Le matériau de couverture sera d'aspect et de teinte similaire aux matériaux traditionnels : la tuile rouge ou brune vieillie, l'ardoise et le zinc.

- Clôtures

- Les clôtures ont une hauteur maximale de 2 mètres et seront constituées :
 - soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un dispositif à claire voie doublé ou non d'une haie vive,
 - soit d'un grillage doublé d'une haie vive (essences locales de préférence).
- Les plaques de béton non enduites et les tôles sont interdites.

- Clôtures donnant sur la RD 951

Les clôtures implantées le long de la RD 951 et visibles depuis la RD 951 doivent être constituées d'un dispositif à claire voie dont la teinte sera sombre (vert bouteille, brun, noir...) et uniforme.

- Enseignes et panneaux publicitaires

Enseignes et panneaux publicitaires sont soumis à autorisation du Maire.

Cet article ne s'applique pas aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, ainsi qu'à leur reconstruction à l'identique après sinistre, ainsi qu'aux équipements publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1 AU 12 : STATIONNEMENT

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

Les caractéristiques minimales sont fixées comme suit :

- construction à usage d'habitation : 2 places de stationnement minimum par logement.
- construction à usage commercial : 2 places de stationnement minimum pour 50 m² de surface de vente + 1 place de stationnement par emploi.
- construction à usage d'hôtel-restaurant : 1 place par chambre + 1 place minimum par 10 m² de surface de restauration.
- construction à usage artisanal : 1 place de stationnement par emploi.

ARTICLE 1 AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

N'est pas réglementé.

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

Le COS est fixé à 0,5.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE

Caractère de la zone :

La zone AUE est une zone à vocation d'activités.

Elle peut accueillir des activités industrielles ainsi que des activités artisanales, ou commerciales (bureaux, ateliers, entrepôts...), de services...

Les réseaux existants (voirie, eau, électricité) à la périphérie immédiate des zones ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions.

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 de la zone.

Dans tous les cas, l'opération devra être compatible avec le document « Orientations d'Aménagement ».

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 sont soumises à déclaration.

ARTICLE AUE 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions liées à l'activité agricole,
- Les dépôts de véhicules,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Le stationnement des caravanes hors terrain aménagés,
- Les terrains de camping et de caravanning,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- Les caravanes isolées,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les affouillements et exhaussements des sols.

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

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises dans la zone AUE qu'à condition que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés, de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec les orientations d'aménagement retenues (toutefois, plusieurs phases de réalisation sont possibles), et que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés.

Les constructions à usage d'habitation (gardiennage, surveillance, direction) ne sont admises qu'à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone et qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ne sont admises qu'à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

ARTICLE AUE 3 : ACCÈS ET VOIRIE

Accès :

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

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne sont autorisées que 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.

Il ne peut-être pas créé plus d'un accès sur la RD 951 par unité foncière.

Voirie :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

ARTICLE AUE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable :

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

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

Toute consommation (industrielle) exceptionnelle dépassant les normes habituelles relèvera d'un accord préalable avec les services qualifiés qui pourront imposer un maximum.

Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.

Eaux usées non domestiques : l'évacuation des eaux des bâtiments d'activité dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement et être conforme au règlement en vigueur.

En cas d'implantation d'une activité consommant des quantités d'eau dépassant la capacité des canalisations d'évacuation, il sera imposé un système tampon de rejet. Le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation de rejet.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés (bac de rétention) permettant l'évacuation des eaux pluviales.

Réseaux secs (Electricité, téléphone...) :

Tout projet de construction doit prendre en compte l'intégration et la dissimulation de ces réseaux.

ARTICLE AUE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Les bâtiments doivent être implantés en observant un recul minimum de :

- 20 mètres par rapport à l'emplacement réservé n°9 localisé le long la route départementale 951,
- 5 mètres par rapport à limite de parcelle le long des autres voies.

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

ARTICLE AUE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation en recul est autorisée en observant un minimum de 5 mètres.

L'implantation en limite est autorisée lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies, notamment par l'édification de murs coupe-feu.

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

ARTICLE AUE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

N'est pas réglementé.

ARTICLE AUE 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 80% de la superficie de l'îlot de la propriété.

ARTICLE AUE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet de la construction. Dans le cas de parcelles en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade.

La hauteur des constructions ne peut excéder un maximum de 12 mètres mesuré au faîtage de la toiture.

Elle peut être majorée en fonction d'impératifs techniques et fonctionnels si elle reste compatible avec une bonne insertion dans le tissu environnant.

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

ARTICLE AUE 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.

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 intégral,
- Les effets de rayure et de fort contraste.

Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec les murs des façades principales.

- Façades donnant sur la RD 951

- Les façades aveugles ou unies sont interdites,
- L'utilisation de deux matériaux au minimum (métal, bois, verre par exemple) est obligatoire.

- Toiture

Le matériau de couverture sera d'aspect et de teinte similaire aux matériaux traditionnels : la tuile rouge ou brune vieillie et l'ardoise.

- Clôtures donnant sur la RD 951

Les clôtures implantées le long de la RD 951 et visibles depuis la RD 951 doivent être constituées d'un dispositif à claire voie dont la teinte uniforme sera sombre (vert bouteille, brun, noir...).

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

ARTICLE AUE 12 : STATIONNEMENT

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

Les caractéristiques minimales sont fixées comme suit :

- construction à usage commercial : 2 places de stationnement minimum pour 50 m² de surface de vente + 1 place de stationnement par emploi.

- construction à usage d'hôtel-restaurant : 1 place par chambre + 1 place minimum par 10 m² de surface de restauration.
- construction à usage artisanal : 1 place de stationnement par emploi.

Le stationnement doit en outre comporter une aire pour les bicyclettes, les vélomoteurs et les motos.

ARTICLE AUE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour les aménagements paysagers des espaces communs, il est conseillé d'utiliser des essences locales pour les plantations.

Les aires de stationnement :

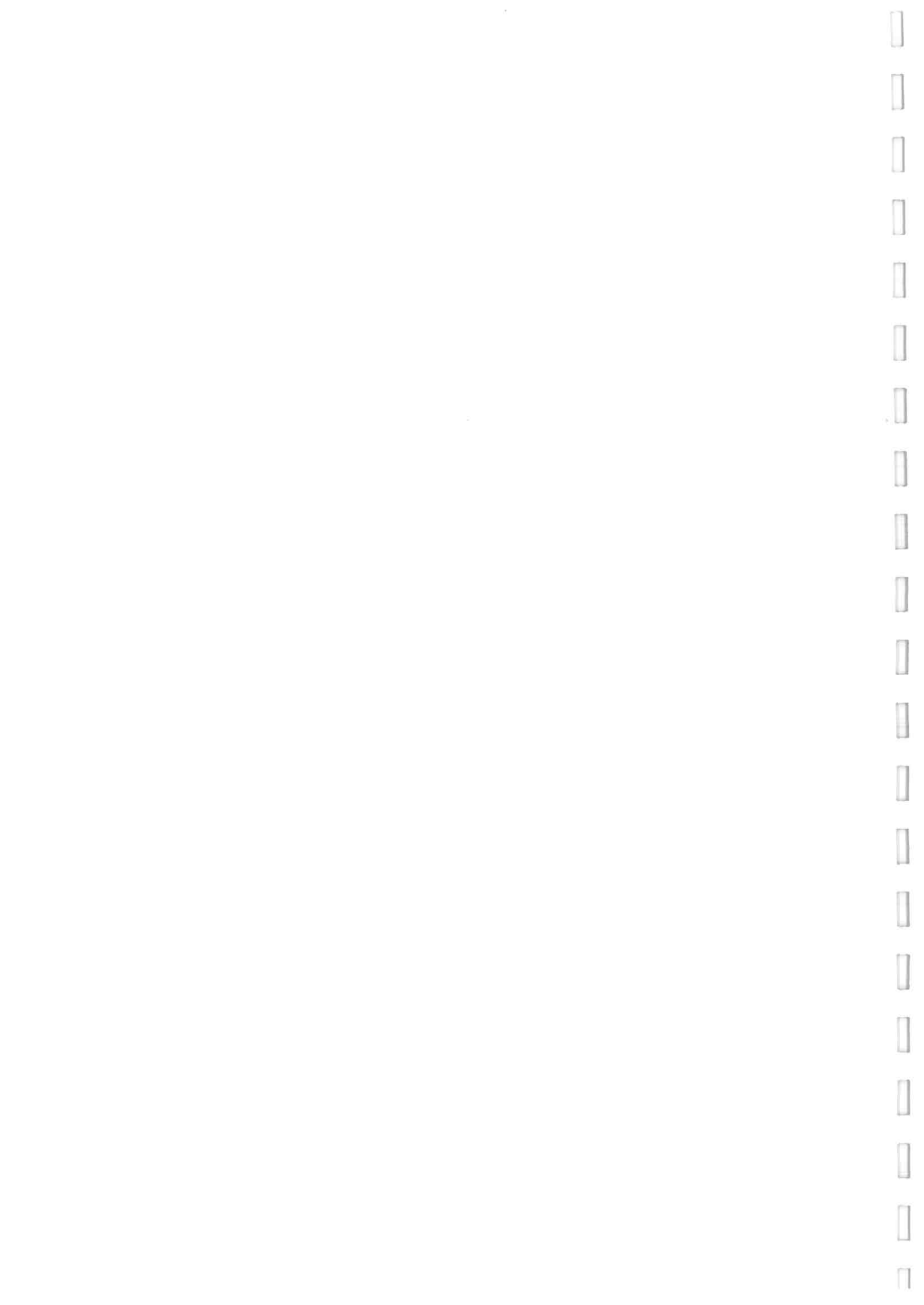
Les parkings de surface doivent recevoir un aménagement végétal (arbres, engazonnement...).

Les aires de stockage :

Les dépôts et les aires de stockage sont situés dans la partie la moins visible de la RD 951 et isolés par un écran végétal et/ou des clôtures.

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

N'est pas réglementé.





DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUEP

Caractère de la zone :

La zone AUEP est une zone destinée à recevoir uniquement des équipements publics.

Les réseaux existants (voirie, eau, électricité) à la périphérie immédiate des zones ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions.

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 de la zone.

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 sont soumises à déclaration.

ARTICLE AUEP 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Est interdit tout type de constructions à l'exception des équipements publics ou d'intérêt collectif et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE AUEP 3 : ACCÈS ET VOIRIE

Accès :

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

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

Voirie :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

ARTICLE AUEP 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable :

Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute

opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.

Pour toute construction nouvelle, le compteur d'eau devra être implanté en limite de la voirie afin d'être directement accessible.

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

En ce qui concerne la défense incendie, si le dispositif de défense public est insuffisant, le projet devra comprendre des réserves incendie réglementaires.

Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur. A défaut de réseau existant ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est admis. Le rejet des eaux épurées se fera dans le réseau collecteur.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Réseaux secs (Electricité, téléphone...) :

Tout projet de construction doit prendre en compte l'intégration et la dissimulation de ces réseaux.

ARTICLE AUEP 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Les constructions seront implantées à l'alignement ou en recul par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE AUEP 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions seront en limite ou en recul par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE AUEP 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

N'est pas réglementé.

ARTICLE AUEP 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE AUEP 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

N'est pas réglementé.

ARTICLE AUEP 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Le permis de construire 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.

ARTICLE AUEP 12 : STATIONNEMENT

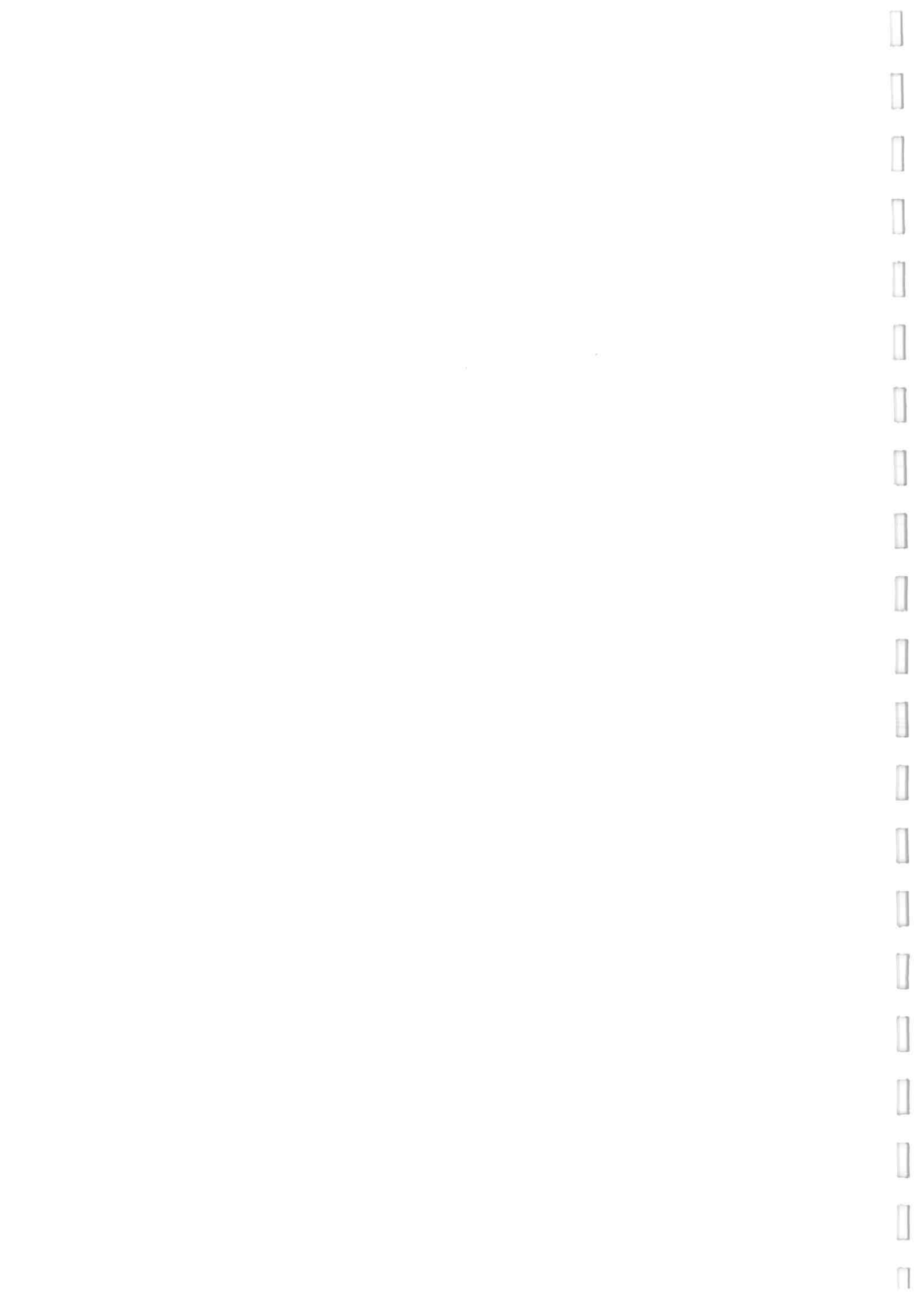
N'est pas réglementé.

ARTICLE AUEP 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

N'est pas réglementé.

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

N'est pas réglementé.





DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle non ou insuffisamment équipée destinée à l'extension, à long terme. Ces terrains, à vocation d'habitat, constituent une réserve foncière.

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 PLU.

ARTICLE 2 AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Est interdit tout type de constructions jusqu'à la prochaine révision ou modification du PLU, à l'exception des ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Est interdit tout type de constructions jusqu'à la prochaine révision ou modification du PLU, à l'exception des ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 2 AU 3 : ACCÈS ET VOIRIE

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AU 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AU 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation ^{des} ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics est libre.

ARTICLE 2 AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation ^{des} ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics est libre.

ARTICLE 2 AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AU 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AU 12 : STATIONNEMENT

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES (A)

Caractère de la zone :

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.

La RD 951 étant classée à grande circulation, l'application de l'article L. 111-1-4 interdit toute construction, en dehors des espaces urbanisés des communes, à moins de 75 mètres de son axe exceptées les constructions liées aux infrastructures routières, aux services publics nécessitant la proximité de l'infrastructure, aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public.

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 coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan.

Les clôtures sont soumises à déclaration.

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à usage de service,
- Les constructions à usage d'hôtellerie-restauration,
- Les constructions à usage d'artisanat,
- Les constructions d'entrepôt et hangars non agricoles,
- Les constructions à usage d'industrie,
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés,
- Les caravanes isolées,
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- Toute construction ou installation située à moins de 15 mètres des rives du Surmelin.

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

Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances sont autorisées à condition d'être nécessaires à une activité agricole et construites simultanément ou postérieurement à une construction agricole existante.

Sont également autorisés :

- Les constructions, installations et équipements à condition d'être nécessaires aux exploitations agricoles,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement agricoles à condition que leur périmètre d'isolement ne compromette pas l'urbanisation des zones U et AU,
- Les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient destinées à la consommation domestique ou nécessaires au stockage du carburant utile au matériel agricole et que les dispositions soient prises pour limiter les risques de pollution et éviter la propagation,
- La construction, l'aménagement ou la reconstruction après sinistre des bâtiments et installations affectés à l'accueil et au développement d'activités agro-touristiques complémentaires à l'exploitation agricole à condition qu'ils soient 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 usage de commerces et bureaux à condition d'être nécessaires à une exploitation agricole,
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être nécessaires à une activité piscicole et aquacole ou à l'exploitation d'une carrière,
- La création de plans d'eau de moins de 1500 m² à condition d'être strictement destinés à l'abreuvement d'un élevage,
- La création de plans d'eau de plus de 1500 m² sous réserve de l'avis favorable des autorités compétentes en la matière,
- Tout type de construction ou installation à condition d'être nécessaire à la recherche et à l'exploitation des ressources énergétiques, notamment les aérogénérateurs à condition que ceux-ci respectent une distance minimale de 200 mètres par rapport aux boisements et haies,
- Tout type de construction ou installation à condition d'être des équipements publics ou des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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 lutte contre l'incendie.

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, quand il existe, 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) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

En ce qui concerne la défense incendie, si le dispositif de défense public est insuffisant, le projet devra comprendre des réserves incendie réglementaires.

Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.

En cas d'impossibilité technique de se raccorder ou en l'absence de réseau, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes sanitaires en vigueur est admis.

Eaux usées non domestiques : l'évacuation des eaux des bâtiments d'activité dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement et être conforme au règlement en vigueur.

En cas d'implantation d'une activité consommant des quantités d'eau dépassant la capacité des canalisations d'évacuation, il sera imposé un système tampon de rejet. Le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation de rejet.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Réseaux secs (Electricité, téléphone...) :

Tout projet de construction doit prendre en compte l'intégration et la dissimulation de ces réseaux.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Aucune construction ne peut être implantée dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de la RD 951 exceptées les constructions liées aux infrastructures routières, aux services publics nécessitant la proximité de l'infrastructure, aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public.

Pour les bâtiments d'exploitation agricole situés le long de la RD 951, les habitations doivent être implantées avec une marge de recul minimale de 35 mètres et les autres constructions avec une marge de recul minimale de 25 mètres par rapport à l'axe de la chaussée.

Toute construction implantée le long des RD 18 et RD 411 doit respecter une marge de recul minimale de 15 mètres par rapport à l'axe de la chaussée.

Pour les autres axes, toutes constructions doit respecter une marge de recul minimale de 5 mètres par rapport à l'axe de la chaussée.

L'extension en prolongement ou en recul de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles est admise.

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

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

Les constructions doivent s'implanter avec un recul au moins égal 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Cet article ne s'applique pas aux constructions ne respectant pas ces règles : l'extension de l'existant ou sa reconstruction à l'identique après sinistre sont autorisées, 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, et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet de la construction. Dans le cas de parcelles en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 9 mètres au faîtage de la toiture depuis le sol naturel.

Pour les bâtiments agricoles, 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 ou fonctionnels sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à la recherche et à l'exploitation des ressources énergétiques, notamment les aérogénérateurs, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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.

En ce qui concerne les constructions agricoles à usage d'activités, 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 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 usage d'habitation doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Façade sur rue

- Les éléments tels les frontons, les colonnes, les colonnades, les balustrades en potelets sont interdits.
- L'utilisation des briques de verre est interdite.

- Toiture

- Les toitures ont au minimum deux pans et leur pente est comprise entre 30° et 45°,
- Le matériau de couverture doit être d'aspect et de teinte similaire aux matériaux traditionnels : la tuile rouge ou brune vieillie et l'ardoise. Néanmoins, les vérandas peuvent adopter d'autres types de matériaux de couverture,
- Les toitures terrasses sont interdites sauf pour les éléments de jonction,
- Les chiens-assis (lucarne retroussée à contre-pente) sont interdits,
- Les châssis de toit sont encastrés dans la couverture et non pas posés en saillie,
- Les panneaux solaires sont admis à conditions qu'ils soient plaqués sur la toiture, selon la même pente ou bien directement intégrés à la toiture.

Les dispositions citées précédemment ne s'appliquent pas aux petites extensions telles que des vérandas, piscines couvertes...

- Menuiseries (portes, fenêtres...)

- Les volets roulants sont admis à conditions qu'ils ne soient pas disposés en saillie et que leur couleur soit identique à celle des huisseries.
- L'aluminium teinte naturelle est interdit pour toute construction.

- Clôtures

- Les clôtures sur rue ont une hauteur maximale de 2 mètres et sont constituées :
 - soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un dispositif à claire voie doublé ou non d'une haie vive,
 - soit d'un grillage doublé d'une haie vive (essences locales de préférence).
- Les plaques de béton et les tôles sont interdites.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à la recherche et à l'exploitation des ressources énergétiques, notamment les aérogénérateurs, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

- tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements sont interdits,
- les défrichements sont interdits,
- les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

Un accompagnement végétal (essences locales de préférence) doit accompagner les constructions agricoles.

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

N'est pas réglementé.



TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

Caractère de la zone :

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.

Il existe 5 secteurs :

- Le secteur Ne liés aux activités de loisirs autour de la pêche et de la chasse,
- Le secteur Nep réservé à l'implantation d'équipements publics,
- Le secteur Nf lié à l'activité forestière,
- Le secteur Nh destiné à l'habitat isolé,
- Le secteur Ns à vocation sportive et de loisirs.

La RD 951 étant classée à grande circulation, l'application de l'article L. 111-1-4 interdit toute construction, en dehors des espaces urbanisés des communes, à moins de 75 mètres de son axe exceptées les constructions liées aux infrastructures routières, aux services publics nécessitant la proximité de l'infrastructure, aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public.

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 coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan.

Les clôtures sont soumises à déclaration.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation sauf en secteur Nh et Nf.
- Les constructions à usage de commerce,
- Les constructions à usage de bureau sauf en secteur Nf,
- Les constructions à usage de service,
- Les constructions à usage d'hôtellerie-restauration sauf en secteur Nh,
- Les constructions à usage d'artisanat,
- Les constructions d'entrepôt sauf en secteur Nf et en secteur Nep,
- Les constructions à usage d'industrie,
- Les constructions agricoles,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sauf en secteur Nf,
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- Les garages collectifs de caravanes,

- Les aires de stationnement de caravanes,
- Le stationnement des caravanes hors terrain aménagés
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- Les caravanes isolées,
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public sauf dans le secteur Ns,
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf aménagements liés à la mise en place du système d'assainissement collectif ou non,
- Les cabanes de jardin,
- Les abris de chasse et de pêche sauf en secteur Ne.

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

Dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs sont admis :

- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics,
- Les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'exploitation des ressources énergétiques et les relais de téléphonie mobile à condition d'un bon aménagement paysager du site d'implantation,
- La création de plans d'eau de moins de 1500 m² à condition d'être strictement destinés à l'abreuvement d'un élevage,
- La création de plans d'eau de plus de 1500 m² sous réserve de l'avis favorable des autorités compétentes en la matière.

Dans le seul secteur Ne sont en plus admises :

Les constructions strictement liées aux activités de pêche et de chasse à condition que l'ensemble ne dépasse pas une surface maximale de 80 m² d'emprise au sol par unité foncière.

Dans le seul secteur Nep sont en plus admis :

Les installations et équipements publics à condition d'une bonne insertion paysagère.

Dans le seul secteur Nf sont en plus admises :

Les constructions et installations strictement liées à l'activité forestière ainsi que les constructions à usage d'habitation et leurs annexes et dépendances qui leur sont liées à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements du secteur à condition de ne pas dépasser une surface maximale de 100 m² d'emprise au sol pour l'habitation.

Dans le seul secteur Nh sont en plus admises :

Les constructions à usage d'habitation leurs annexes et dépendances et les constructions à vocation touristique à condition d'une bonne insertion paysagère.

Dans le seul secteur Ns sont en plus admises :

Les constructions et installations strictement liées aux activités sportives et de loisir à condition d'une bonne insertion paysagère.

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

Dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs :

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil.

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

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

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 N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs :

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 constructeur.

Pour toute construction nouvelle, le compteur d'eau devra être implanté en limite de la voirie afin d'être directement accessible.

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

Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.

A défaut de réseau existant ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est admis. Le dispositif d'assainissement individuel fera l'objet d'une demande spécifique en mairie avant le dépôt du permis de construire.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe et s'il est suffisant.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation ou la récupération des eaux pluviales.

Réseaux secs (Electricité, téléphone...) :

Tout projet de construction doit prendre en compte l'enfouissement des réseaux ou, en cas d'impossibilité

technique, l'effacement en façade.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs :

Aucune construction ne peut être implantée dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de la RD 951 exceptées les constructions liées aux infrastructures routières, aux services publics nécessitant la proximité de l'infrastructure et aux réseaux d'intérêt public.

Toute construction implantée le long des RD 18 et RD 411 doit respecter une marge de recul minimale de 15 mètres par rapport à l'axe de la chaussée.

Pour les autres axes, toutes constructions doit respecter une marge de recul minimale de 5 mètres par rapport à l'axe de la chaussée.

Une distance supérieure peut être demandée si les conditions de sécurité l'exigent.

Cet article ne s'applique pas aux constructions ne respectant pas ces règles : l'extension de l'existant ou sa reconstruction à l'identique après sinistre sont autorisées, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la sécurité routière, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs :

Les constructions doivent s'implanter avec un recul au moins égal 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Cet article ne s'applique pas aux constructions ne respectant pas ces règles : l'extension de l'existant ou sa reconstruction à l'identique après sinistre sont autorisées, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la sécurité routière, et aux équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Pour le **secteur Ne**, l'emprise au sol des cabanes de pêche et de chasse ne peut excéder 80 m².

Pour le **secteur Nf**, l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation est limitée à 100 m², et l'emprise au sol totale ne peut excéder 50% de l'unité foncière.

Pour les **secteurs Nh et Ns**, l'emprise au sol est limitée à 25% de l'unité foncière.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet de la construction. Dans le cas de parcelles en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade.

Dans le **secteur Nh**, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres au faîtage de la toiture.

Dans le **secteur Ne**, la hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres au faîtage de la toiture.

Dans les **secteurs Nep et Ns**, la hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au faîtage de la toiture.

Dans le **secteur Nf**, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage de la toiture.

Cet article ne s'applique pas aux constructions ne respectant pas ces règles : l'extension de l'existant ou sa reconstruction à l'identique après sinistre sont autorisées, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la sécurité routière, et aux équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Il ne s'applique pas non plus aux constructions et installations destinées à l'exploitation des ressources énergétiques (dont les aérogénérateurs).

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

Dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs :

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.

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 intégral et les matériaux de types brillants,
- Les effets de rayure et de fort contraste.

Dans le **secteur Ne** en ce qui concerne toutes les constructions, et dans les **secteurs Nh et Nf** en ce qui concerne les constructions à usage d'habitation, les prescriptions suivantes doivent être en plus respectées:

- Façade sur rue

- Les éléments tels les frontons, les colonnes, les colonnades, les balustrades en potelets sont interdits.
- L'utilisation des briques de verre est interdite.

- Toiture

- Les toitures ont au minimum deux pans et leur pente est comprise entre 30° et 45°,
- Le matériau de couverture doit être d'aspect et de teinte similaire aux matériaux traditionnels : la tuile rouge ou brune vieillie et l'ardoise. Néanmoins, les vérandas peuvent adopter d'autres types de matériaux de couverture,
- Les toitures terrasses sont interdites sauf pour les éléments de jonction,
- Les chiens-assis (lucarne retroussée à contre-pente) sont interdits,

- Les châssis de toit sont encastrés dans la couverture et non pas posés en saillie,
- Les panneaux solaires sont admis à conditions qu'ils soient plaqués sur la toiture, selon la même pente ou bien directement intégrés à la toiture.

Les dispositions citées précédemment ne s'appliquent pas aux petites extensions telles que des vérandas, piscines couvertes...

- Menuiseries (portes, fenêtres...)

- Les volets roulants sont admis à conditions qu'ils ne soient pas disposés en saillie et que leur couleur soit identique à celle des huisseries.
- L'aluminium teinte naturelle est interdit pour toute construction.

- Clôtures

- Les clôtures sur rue ont une hauteur maximale de 2 mètres et sont constituées :
 - soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un dispositif à claire voie doublé ou non d'une haie vive,
 - soit d'un grillage doublé d'une haie vive (essences locales de préférence).
- Les plaques de béton et les tôles sont interdites.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs :

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

Pour le **secteur Nh**, doivent être aménagées 2 places de stationnement minimum par logement.

ARTICLES N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs :

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

- tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements sont interdits,
- les défrichements sont interdits,
- les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

Dans le **secteur Ns**, tout aménagement doit prévoir le maintien de 90% des surfaces boisées existantes sur la parcelle.

ARTICLE N 14 : COS

Dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs :

Le COS est fixé à 0,5.