

DEPARTEMENT DE LA MARNE



COMMUNE DE MOURMELON LE GRAND

ACTE REÇU LE
03 JUIL. 2012
PRÉFECTURE DE LA MARNE
D. R. G. L.

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

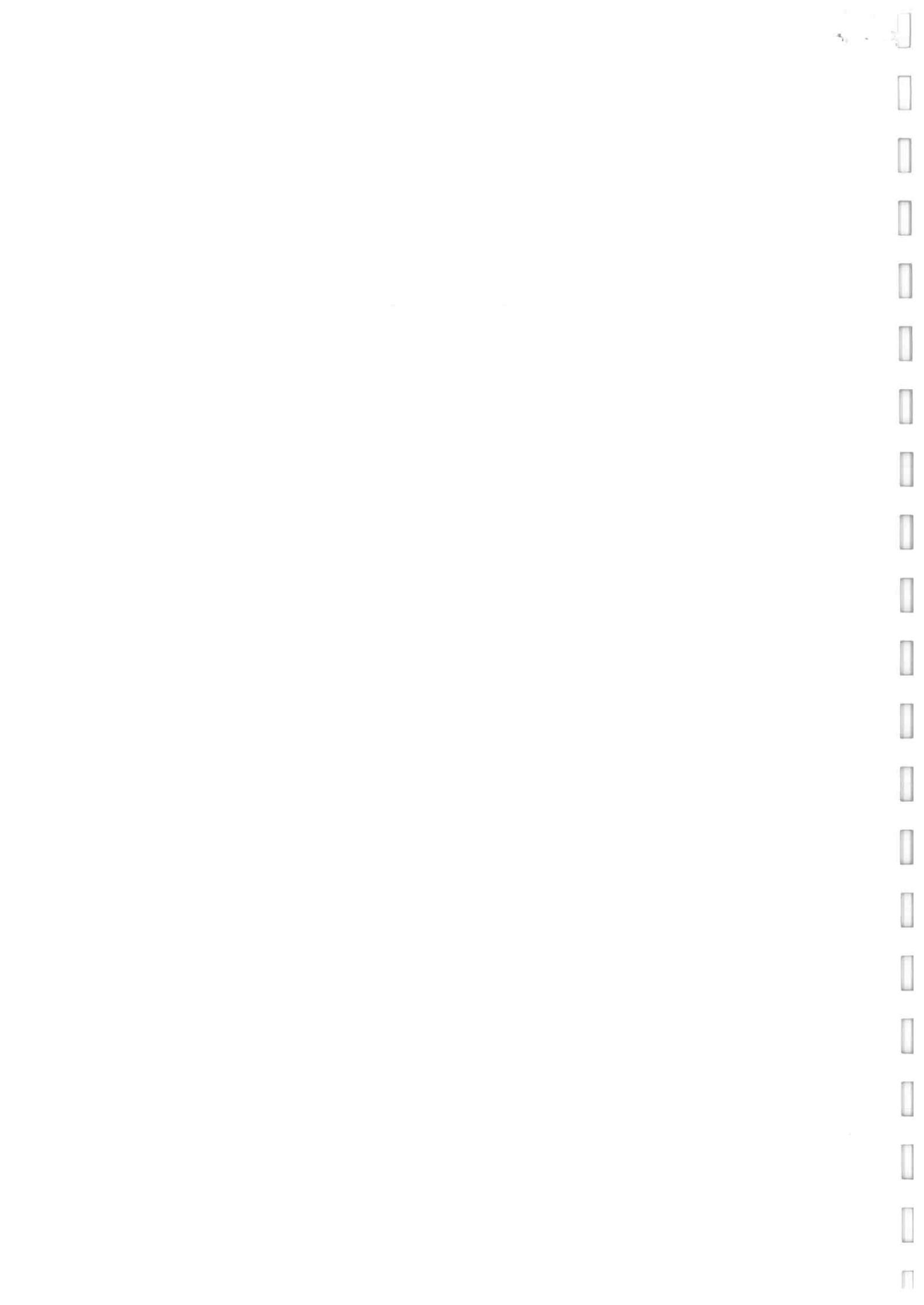
3

Arrêté par délibération du Conseil municipal en date du :
23 novembre 2011

Approuvé par délibération du conseil municipal en date du :
14 juin 2012



Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme
11 rue Pargeas 10000 TROYES Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53
cdhu.10@wanadoo.fr



TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la Commune de **MOURMELON LE GRAND**

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL

1 – Sont et demeurent applicables les articles R.111-1 et suivants du code de l'Urbanisme

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal conformément à l'article R. 111-1 du code de l'Urbanisme (Nouvelle rédaction de l'article R. 111-1 à compter du 1^{er} octobre 2007)

Art. *R. 111-1 (*D. n° 2007-18, 5 janv. 2007, art. 1^{er}, I et 26, al. 1^{er} mod. par D. n° 2007-817, 11 mai 2007, art. 4*, Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

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

2 -Les articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'Urbanisme qui déterminent les principes généraux d'équilibre entre l'aménagement et la protection, de développement durable et de mixité sociale et urbaine.

3 -Les périmètres visés à l'article R. 123-13, qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols, et qui sont reportés à titre d'information, sur les documents graphiques.

4 -Les articles L. 111-9, L. 111-10, L. 123-6, L. 313-2, ainsi que l'article 7 de la loi n° 85-1496 du 31 Décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.

5 -L'article L.123-1-13 qui rend inapplicables la réalisation d'aire de stationnement de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la création de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, de même lors de la réalisation de travaux sur des bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat aucune place de stationnement ne peut être exigée en complément de l'existant.

6 -L'article L. 111-4, relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.

7 -Les servitudes d'utilité publique conformément à l'article L 126-1 du Code de l'Urbanisme.
Elles sont répertoriées dans une annexe spécifique du présent dossier.

8 -Les règles spécifiques des lotissements.

Conformément à l'article L.442-9 ces règles s'appliquent concomitamment aux règles du Plan Local d'Urbanisme, durant une période de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Ces règles peuvent être maintenues conformément à l'article L.442-10 et suivants les formes définies par l'article R. 442-23,

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le PLU divise le territoire intéressé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

- Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « **U** », elles sont regroupées au titre II du présent règlement et comprend les zones :
 - UA : zone à vocation d'habitat et d'activités commerciales elle correspond aux parties bâties anciennes de la commune
 - UB : zone à vocation principale d'habitat, elle correspond aux parties bâties récentes de la commune
 - UE : zone à vocation d'activités économiques
 - UL : zone à vocation d'activités culturelles, de sports et de loisirs
 - UM : zone correspondant à l'emprise bâtie la plus dense du camp militaire de Mourmelon
 - UY : zone à vocation d'activités économiques essentiellement commerciales et tertiaires
- Les zones d'urbanisation future sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « **AU** », elles sont regroupées au titre III du présent règlement et sont composées des zones :
 - 1AU : zone d'urbanisation future à court moyen terme
 - 2AU : zone d'urbanisation future à long terme
- Les zones agricoles, repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre « **A** » elles sont regroupées au titre IV du présent règlement
- Les zones naturelles, repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre « **N** » elles sont regroupées au titre V du présent règlement et comprend les secteurs
 - Nh : secteur d'habitat diffus où les possibilités d'extension de l'existant sont limitées voire interdites
 - Nj : secteur à vocation de jardins et de vergers à protéger
 - Nm : qui recouvre les emprises peu ou non densément bâtis du camp militaire de Mourmelon
 - Np : secteur de protection du captage d'eau potable
- Les emplacements réservés, les espaces boisés classés et éléments identifiés au titre de la Loi Paysage :
 - Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans la légende de ce dernier
 - Les espaces boisés classés, au titre de l'article L 130-1, sont repérés aux documents graphiques et sont mentionnés en rappels pour chaque zone concernée

- Les éléments identifiés au titre de l'art L123-1-5 7° sont repérés sur les documents graphiques

ARTICLE 4 -ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

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

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour :

- Permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles
- Favoriser la performance énergétique des bâtiments
- Favoriser la mixité sociale
- Favoriser l'accessibilité des personnes handicapées

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS DIVERSES

1. **Les clôtures** à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière (R.421-2) sont soumises à déclaration conformément aux dispositions de l'article R.421-12d et une délibération du Conseil Municipal en date du 19 décembre 2007.

2. **Les constructions, installations et travaux non soumises à permis de construire** peuvent être soumises à déclaration préalable :

- Pour les constructions neuves définies aux articles R.421-9 à R.421-12
- Pour les travaux sur les constructions existantes définies à l'article R 421-17
- Pour les travaux, installations et aménagements définies à l'article R.421-23

3. **Le camping et le stationnement des caravanes** est réglementé (article R 111-37 et suivants).

a) le stationnement de caravanes en dehors des terrains aménagés peut être interdit par arrêté dans certaines zones. Tout stationnement d'une durée supérieure à 3 mois est soumis à déclaration préalable conformément aux dispositions de l'article R.421-23

b) l'aménagement de terrains devant recevoir soit plus de vingt campeurs sous tente, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois est soumis à autorisation et à classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

4. **L'implantation des habitations légères de loisirs** est soumise à conditions (article R.111-31 et suivants).

5. **Les interventions ayant pour effet de détruire un des éléments boisés à protéger** identifiés sur les documents graphiques au titre de l'art L.123-1-5 7° sont soumises à déclaration préalable (art. R.421-23)

6. **Archéologie Préventive et richesse archéologique**

Article R 111-3-2 du code de l'urbanisme : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

Conformément aux dispositions du code du patrimoine (livre V, art L.522-4), les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques.

En dehors de ces dispositions, toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée immédiatement à la Direction régionale des Affaires Culturelles de Champagne-Ardenne (code du patrimoine – article L.521-1 et suivants)

La DRAC demande que lui soient communiqués pour avis au titre de l'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme :

1/ Dans le périmètre des sites identifiés tous les dossiers de demande de permis d'aménager, de construire ou de démolir et des installations et travaux affectant le sous-sol de la commune.

2/ Dans le reste de la commune : les opérations de lotissement par « les articles R. 442-1 et suivants » du code de l'urbanisme ainsi que la réalisation de zones d'aménagement concerté créées conformément à l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, ainsi que :

Les travaux d'affouillements d'exhaussements de sol liés à des opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 10 000 m² et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre

Cette seconde mesure est transitoire, dans l'attente de l'arrêté fixant les secteurs et les seuils dans et à partir desquels la DRAC devra être consultée.

Enfin, dès sa publication, le Plan Local d'Urbanisme ouvre droit à l'instauration par la commune d'un **Droit de Préemption Urbain** (D.P.U) sur les zones U et AU conformément aux dispositions de l'article L.211-1 du code de l'Urbanisme, ce périmètre est indiqué sur un plan annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme conformément à l'article R.123-13 du code de l'Urbanisme.

---~~~---

DEFINITION SOMMAIRE DES DIFFERENTS TYPES

DE ZONES ET DE SECTEURS

I - ZONES URBAINES (U)

Les zones urbaines comprennent 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.

Ce statut dépend du niveau d'équipements publics (voirie - eau - assainissement - électricité et équipements communaux).

Lorsqu'il est insuffisant ou inexistant, **la collectivité s'engage à renforcer ou à réaliser ces équipements. Ces zones sont donc constructibles dès l'instant où leur viabilisation est effective.** La réalisation de ces équipements peut être assujettie à une participation conformément aux dispositions des articles L.332-1 et suivants du code de l'urbanisme

Néanmoins, **tous les terrains convenablement équipés ne peuvent pas pour autant être classés en zone urbaine.** La délimitation du zonage doit tenir compte des paramètres suivants :

- . des parties actuellement non urbanisées,
- . de la gestion économe de l'espace,
- . de la qualité des terres agricoles,
- . de l'intérêt des sites et milieux naturels,
- . etc.....

La zone UA

- Zone destinée principalement à l'habitat dense et aux activités commerciales. Elle couvre l'ensemble des parties bâties anciennes de la commune de Mourmelon le Grand et plus particulièrement les rues Général Gouraud, Georges Clemenceau, Maréchal Foch, et une partie de la rue Thiers.

La zone UB

- Zone destinée principalement à l'habitat mais qui peut également accueillir des activités compatibles avec la proximité de l'habitat, elle correspond aux espaces d'extension récente de l'urbanisation à l'échelle de la commune. Cet espace accueille de l'habitat individuel ou collectif, des activités économiques ainsi que des commerces et services et des équipements publics. Cette zone comprend deux secteurs spécifiques
 - Secteur UBa : relatif aux espaces dévolus au parc collectif social
 - Secteur UBb : relatif au secteur d'urbanisation du lotissement « Le Buisson Filot » où des règles spécifiques s'appliquent.

La zone UE

- Zone destinée aux activités économiques (quelles soient industrielles, artisanales, commerciales ou tertiaires).

La zone UL

- Zone destinée uniquement aux équipements sportifs, de loisirs et culturels de la commune.

La zone UM

- Zone spécifique qui correspond à l'emprise bâtie la plus dense du camp National de Mourmelon où conformément aux dispositions de l'article R.421-8 et A.421-1 du code de l'Urbanisme, les constructions sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'Urbanisme. Ce classement doit permettre par une modification du PLU, la constructibilité des terrains sortis du domaine militaire.

La zone UY

- Zone mixte destinée aux activités de commerces, services et tertiaires

II - ZONES A URBANISER (AU)

Ces zones sont équipées ou non, peu ou pas construites, dans lesquelles la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales.

Zones constituant en quelque sorte des "réserves foncières" en vue de l'extension future de l'urbanisation.

Deux types secteurs composent cette zone :

➤ **Le secteur 1 AU** d'urbanisation à court terme qui comprend des secteurs **1AUa** à vocation principale d'habitat et un secteur **1AUe** à vocation d'accueil des activités économiques.

L'urbanisation de ce secteur se fera par la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité ou une partie de ces zones dans les conditions fixées par le règlement et dans le respect des principes définis par les orientations d'aménagement et de programmation.

➤ **Le secteur 2 AU** d'urbanisation à long terme

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur se fera par une **modification** du Plan Local d'Urbanisme dès qu'un projet d'aménagement cohérent aura été et validé par le conseil municipal, et que les réseaux nécessaires à une viabilisation effective de ces espaces seront disponibles à proximité de ces zones.

III - ZONE AGRICOLE (A)

Il s'agit d'une zone équipée ou non, peu ou pas construite, dans laquelle la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales.

Cette zone recouvre les terrains à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cette délimitation contribue au maintien de la vocation de ces espaces qui constituent le support d'activités économiques indispensables à la collectivité.

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

Elle comprend un secteur **Ah**, relatif à des espaces occupés par des constructions non liées à l'activité agricole et pour lesquelles le règlement certaines possibilités d'évolutions.

IV - ZONE NATURELLE (N)

Il s'agit d'une zone équipée ou non, peu ou pas construite, dans laquelle la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales.

Zone naturelle et forestière englobant les terrains qui méritent d'être préservés 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 ou du rôle qu'ils jouent sur la préservation de la ressource.

Les 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 des sols forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Trois secteurs ont été prévus :

- **Nj**, à vocation de jardins et de vergers
- **Nm**, qui couvre la plus grande partie du camp militaire de Mourmelon ou conformément aux dispositions de l'article R.421-8 et A.421-1 du code de l'Urbanisme, les constructions sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'Urbanisme.
- **Np**, relative au périmètre de protection du captage d'eau potable de la commune

LE PLAN LOCAL D'URBANISME DELIMITE EGALEMENT :

- **des emplacements réservés** pour la réalisation ultérieure d'équipements ou ouvrages publics et de programmes de logements à vocation sociale. Le bénéficiaire de cette réserve indique son intention d'achat. Le propriétaire d'un terrain ainsi réservé ne peut plus construire. Il peut mettre le bénéficiaire en demeure d'acquérir son bien.

- **des espaces boisés classés à protéger ou à créer** pour assurer la pérennité de l'état existant, ou la création d'un espace végétal. La gestion du boisement (coupe et abattage d'arbres) est autorisée mais le défrichement est interdit, ainsi que la plupart des constructions. La réduction ou la suppression de cette protection implique la mise en œuvre de la procédure de révision du PLU.



TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE : La zone UA correspond au centre ancien de la commune, constituant le cœur du bourg s'organisant essentiellement le long des rues Maréchal Foch, Thiers, Général Gouraud et place Clémenceau.
Elle est caractérisée par un bâti dense, le plus souvent implanté à l'alignement des voies.

Cette zone intègre les principaux services à la population, elle accueille à la fois de l'habitat individuel ou groupé, mais également des commerces services et équipements. Des activités y sont également présentes.

Les dispositions de l'article R.123-10-1 ne sont pas applicables à l'ensemble de la zone UA

Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à l'article R.421-12d du code de l'urbanisme et à une délibération du conseil municipal en date du 19 décembre 2007 à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.

- les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.

- la Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme.

- conformément au décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé qui envisage la réalisation des travaux énumérés aux annexes I à VII du présent décret, doit, au stade de l'élaboration du projet, se renseigner auprès de la mairie sur l'existence et les zones d'implantation éventuelles des ouvrages définis à l'article 1er (décret en annexe).

UA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

Toutes les occupations et utilisations incompatibles de fait avec la proximité de l'habitat et plus particulièrement :

- Les nouvelles constructions à usage agricole à l'exception de ce qui est mentionné à l'article UA 2
- Les constructions et installations à usage industriel
- Les constructions et installations à vocation artisanale dès l'instant où ces dernières sont susceptibles de générer des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat
- Les entrepôts sauf s'ils viennent compléter une surface commerciale
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles mentionnées à l'article UA 2
- Les Habitations Légères de Loisirs définies à l'article R.111-31 du code de l'Urbanisme ainsi que celles définies à l'article R.421-23 j du Code de l'Urbanisme.
- Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement de caravanes isolées (« en garage mort ») en dehors de bâtiments ou remises, sauf dans les conditions prévues à l'article 2.
- Les dépôts de toute nature à l'exception de ceux mentionnés à l'article UA 2
- Les dépôts et le stockage des matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux de ceux mentionnés à l'article UA 2
- Les antennes de radiotéléphonie mobile

UA 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

Sont admis :

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article UA.1, dès l'instant où elles sont compatibles avec le caractère de la zone en particulier la proximité des habitations.
- L'extension des bâtiments agricoles existants sous réserve que ces extensions ne génèrent pas des nuisances incompatibles avec la proximité des habitations
- Les constructions, installations, équipements et travaux constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires à la vie de la population.
- La reconstruction des bâtiments détruits par un sinistre, initialement non conformes aux dispositions de l'article 1 conformément aux dispositions de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, dès l'instant où leur reconstruction n'est pas de nature à remettre en cause le caractère général de la zone UA

- La reconstruction, l'aménagement, l'extension d'une construction existante non conforme à l'application des règles des articles 3 à 14 ci après, s'ils n'aggravent pas la non conformité, et si la construction existante est régulièrement autorisée à la date d'approbation du PLU.
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, dès l'instant où elles concourent aux besoins de la population et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni insalubrité dans leur fonctionnement
- Le stationnement d'une caravane isolée (« en garage mort ») sur la propriété où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- les dépôts lorsqu'ils ne sont pas visibles de l'espace public et sont liés à une activité présente dans la zone.

UA 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1) Rappel

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

2) Accès

- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre, un seul accès pourra être autorisé.

- Pour les terrains d'une largeur inférieure à 30 m et pour les constructions individuelles, un seul accès est autorisé sur la voirie. Cet accès devra cependant faire un minimum de 4 m de large.

3) Voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.

- Les voies en impasse, publiques ou privées, sont à éviter ; toutefois si elles sont nécessaires ces dernières devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules (sécurité civile, collecte ordures ménagères,...) de faire demi-tour.

UA 4 **CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

1) Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

2) Assainissement

- Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente en matière d'assainissement.

- Les effluents issus des activités ne peuvent être raccordés qu'après autorisation de la collectivité compétente en assainissement collectif. L'autorisation pourra être assortie d'une convention spéciale de déversement si la nature du déversement l'exige.

3) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent permettre le traitement des eaux à l'échelle de la parcelle ou du périmètre de projet, sauf impossibilité technique

- Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

4) Autres réseaux

- Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

UA 5 **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

- Non réglementée

UA 6 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques

- Dans le cadre d'opérations groupées et pour les constructions ayant une façade sur rue supérieure à 30 m, des retraits peuvent être admis sous réserve d'un recul minimum de 10 m et d'une bonne insertion dans le tissu urbain environnant

- Ces dispositions s'appliquent également aux limites des voies privées affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.

- Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 10 m des rives du Cheneu à l'exception des installations, constructions et équipements des services publics et d'intérêt collectif

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie, sous réserve que cet accès fasse au minimum 4m de large

- aux annexes édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant partiellement ou en totalité situé en façade sur rue,

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité (respect de l'alignement des façades existantes)

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation,...) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

- A la reconstruction d'un bâtiment détruit après sinistre, initialement non conforme aux prescriptions ci-dessus dès l'instant où il avait été régulièrement édifié, sous réserve que sa reconstruction ne soit pas de nature à remettre en cause le caractère de la zone UA

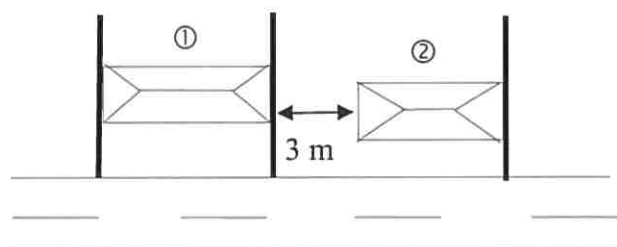
- Un recul peut être imposé et déterminé au niveau des carrefours et quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter :

- Soit de l'une à l'autre des limites séparatives aboutissant aux voies ①

- Soit sur au moins une des limites séparatives latérales aboutissant aux voies ②

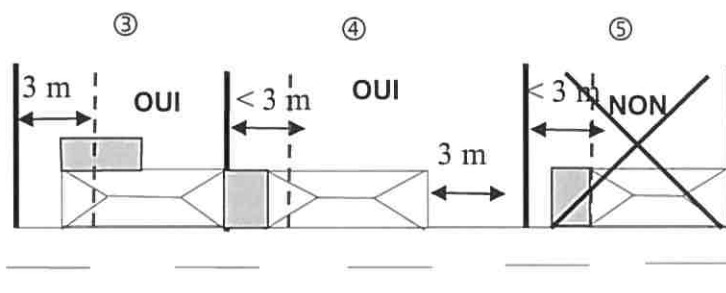


- Tout point d'une construction qui ne jouxte pas la limite séparative, doit en être situé à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout du toit le plus haut, mesurée à partir du sol naturel, sans être inférieure à 3 mètres ②.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux bâtiments et équipements des services publics et d'intérêt collectif, si des nécessités techniques ou architecturales l'imposent,

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus^{③④⑤}.



- Aux constructions, installations, travaux et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

UA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Pas de prescription en ce qui concerne l'implantation des constructions sur une même propriété, sauf dans le cas de constructions à vocation d'habitation. Si ces dernières ne sont pas contiguës elles devront respecter une distance minimale entre chaque au moins égale à la moitié de leur hauteur ($R=H/2$) avec un minimum de 6 m.

- Par ailleurs cette distance est portée à 8 m dans le cadre de construction en vis-à-vis.

UA 9 EMPRISE AU SOL

- Non réglementée

UA 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximum des constructions est limitée à R+2

- Conformément aux dispositions des articles L.123-1-5§7 et R.123-9 alinéa 11, le long des rues Foch, Thiers, Gouraud et des places Clemenceau et Léon Bourgeois la hauteur des constructions ne peut être inférieure à 5 m à l'égout du toit (R+1), à l'exception des dépendances, annexes à l'habitation et extensions des constructions existantes d'une hauteur initiale inférieure à celle mentionnée ci-dessus.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux extensions des constructions existantes dont la hauteur initiale dépasse la limite fixée, lorsqu'elles n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celles-ci,

- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite,

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

UA 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Les constructions nouvelles, les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :

- les volumes
- la morphologie, la couleur, la pente des toits
- le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures
- le traitement et la coloration des façades

- Une architecture contemporaine, dérogeant aux dispositions du présent article, peut être envisagée dans le cadre d'une étude au cas par cas, sous réserve d'une bonne intégration dans le cadre urbain environnant.

Le recours à des matériaux et des mises en oeuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis

Forme :

- Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

- Concernant le bâti ancien :

- le percement d'ouvertures nouvelles devra se faire dans les proportions et l'ordonnancement des baies existantes.

Matériaux et couleurs :

- Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes : ton tuile de terre cuite (dans les nuances de rouge à brun), ton ardoise s'il est préexistant, ou matériaux d'aspect similaires teintés dans la masse.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas ou aux constructions présentant des innovations technologiques (ex : énergie solaire) qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune

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

Clôtures :

- En façade sur rue la hauteur des clôtures doit s'harmoniser à celle des clôtures avoisinantes. En l'absence de clôtures voisines, la hauteur est au maximum de 2 m (éléments de portail et de composition exclus)
- Les clôtures sur rue pourront être constituées :
 - de murs pleins
 - de murets surmontés d'éléments métalliques à barreaudage vertical (la hauteur du mur bahut est limitée au tiers de l'ensemble, les autres tiers étant constitués par l'appareillage)
- Les clôtures mitoyennes, doublées ou non d'une haie vive, ne dépasseront pas 2 m de haut. Elles pourront être constituées de mur plein.
- Des murs d'une hauteur supérieure pourront être autorisés s'ils sont édifiés en continuité de mur préexistant d'une hauteur supérieure à celle énoncée ci-dessus
- Les clôtures constituées de matériaux destinés à être revêtus seront peintes ou enduites et s'harmoniseront avec le ton du bâtiment.
- Les palplanches béton sont interdites en façade sur rue.

Equipements d'intérêt général :

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

UA 12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
- le nombre de place de stationnement requis est le suivant :
 - Une place par logement, pour les logements d'une surface de plancher inférieure à 50 m²
 - Deux places par logement pour les logements d'une surface de plancher supérieure à 50 m²
 - Dans le cadre d'opération d'aménagement (ZAC, permis d'aménager, permis groupé,...) un nombre de places supérieur sera exigé si le stationnement est prévu dans les espaces communs de ces opérations (1 place supplémentaire par logement créé)

- Pour les constructions dont la vocation initiale n'est pas l'habitat, le stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et du type d'activité exercé.

- En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires aux installations, les dispositions des articles L.123-1-12, L.332-7-1 et R.332-17 du Code de l'Urbanisme pourront être mises en œuvre.

- La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement est une emprise de 2,5 m sur 5 m non compris les voies de desserte ou de manœuvre.

UA 13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces libres doivent être paysagés et végétalisés, en particulier les retraits par rapport aux voies et emprises publiques (ce paysagement pourra mêler aménagement minéral et végétal)

- Les aires de stationnement de surface doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et être plantées d'au moins un arbre de hautes tiges pour quatre emplacements.

- Pour les aires de stationnement de moins de 10 unités, les arbres pourront être regroupés afin de constituer des massifs arborés.

- Les essences locales seront à privilégier.

- Des éléments boisés sont identifiés au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du code de l'Urbanisme, tout projet de construction ou d'aménagement devra donc veiller à assurer une protection et un maintien de ces boisements.

UA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de C.O.S.

UA 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- sans objet

UA 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

- Tout nouveau projet de construction ou toute nouvelle opération d'aménagement devra prévoir son raccordement futur aux réseaux de communication électronique à haut Débit (fibre optique,...) par l'implantation de fourreau d'attente à même de permettre une diffusion et raccordement aisés à ces réseaux

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE : La zone UB correspond aux espaces d'extensions de la ville de Moumelson le Grand. Ce vaste secteur principalement dévolu à l'habitat tant individuel que collectif regroupe également les commerces, services et équipements qui en sont le complément nécessaire.

Cette zone comprend deux secteurs :

- Secteur **UBa** : relatif aux espaces dévolus au parc collectif social
- Secteur **UBb** : relatif au secteur d'urbanisation du lotissement « Le Buisson Filot » ou des règles spécifiques s'appliquent.

Les dispositions de l'article R.123-10-1 ne sont pas applicables à l'ensemble de la zone UB

Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à l'article R.421-12d du code de l'urbanisme et à une délibération du conseil municipal en date du 19 décembre 2007 à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.

- les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.

- la Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme.

- conformément au décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé qui envisage la réalisation des travaux énumérés aux annexes I à VII du présent décret, doit, au stade de l'élaboration du projet, se renseigner auprès de la mairie sur l'existence et les zones d'implantation éventuelles des ouvrages définis à l'article 1er (décret en annexe).

UB 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

Toutes les occupations et utilisations incompatibles de fait avec la proximité de l'habitat et plus particulièrement :

- Les nouvelles constructions à usage agricole à l'exception de ce qui est mentionné à l'article UB 2
- Les constructions et installations à usage industriel
- Les constructions et installations à vocation artisanale dès l'instant où ces dernières sont susceptibles de générer des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat
- Les entrepôts sauf s'ils viennent compléter une surface commerciale
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles mentionnées à l'article UB 2
- Les Habitations Légères de Loisirs définies à l'article R.111-31 du code de l'Urbanisme ainsi que celles définies à l'article R.421-23 j du Code de l'Urbanisme.
- Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement de caravanes isolées (« en garage mort ») en dehors de bâtiments ou remises, sauf dans les conditions prévues à l'article 2.
- Les dépôts de toute nature à l'exception de ceux mentionnés à l'article UB 2
- Les dépôts et le stockage des matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux de ceux mentionnés à l'article UB 2
- Les antennes de radiotéléphonie mobile

UB 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

Sont admis :

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article UB 1, dès l'instant où elles sont compatibles avec le caractère de la zone en particulier la proximité des habitations.
- L'extension des bâtiments agricoles existants sous réserve que ces extensions ne génèrent pas des nuisances incompatibles avec la proximité des habitations
- Les constructions, installations, équipements et travaux constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires à la vie de la population.
- la reconstruction des bâtiments détruits par un sinistre, initialement non conformes aux dispositions de l'article 1 conformément aux dispositions de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, dès l'instant où leur reconstruction n'est pas de nature à remettre en cause le caractère général de la zone UB

- La reconstruction, l'aménagement, l'extension d'une construction existante non conforme à l'application des règles des articles 3 à 14 ci après, s'ils n'aggravent pas la non conformité, et si la construction existante est régulièrement autorisée à la date d'approbation du PLU.
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, dès l'instant où elles concourent aux besoins de la population et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni insalubrité dans leur fonctionnement
- Le stationnement d'une caravane isolée (« en garage mort ») sur la propriété où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- les dépôts lorsqu'ils ne sont pas visibles de l'espace public et sont liés à une activité présente dans la zone.

UB 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1) Rappel

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

2) Accès

- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre. Pour les constructions individuelles un **seul accès** véhicule sur la voie publique est autorisé

- Pour les constructions individuelles, l'accès principal devra faire une largeur minimale de 4 m.

- Pour les constructions groupées ou les ensembles comprenant plusieurs logements, cet accès devra faire un minimum de 5m.

De plus en secteur UBb aucun accès n'est autorisé au travers des espaces verts et des noues

3) Voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.

- Les voies en impasse, publiques ou privées doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules (sécurité civile, collecte ordures ménagères,...) de faire demi-tour.

- Les voiries publiques ou privées créent à la date d'approbation du présent PLU desservant plusieurs habitations ou constructions devront faire une emprise minimale de 6 m de large.

UB 4 CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1) Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

2) Assainissement

- Toute construction ou installation qui le requiert devra être raccordée au réseau public d'assainissement. Ce raccordement devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- Les effluents issus des activités ne peuvent être raccordés qu'après autorisation de la collectivité compétente en assainissement collectif. L'autorisation pourra être assortie d'une convention spéciale de déversement si la nature du déversement l'exige.
- A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel peut être admis, après avis de l'autorité compétente en matière d'assainissement et sous réserve que ce dispositif puisse être mis hors-circuit et que la construction soit directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

3) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent permettre le traitement des eaux à l'échelle de la parcelle ou du périmètre de projet.
- Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

En secteur UBb, les eaux pluviales devront être traitées à la parcelle.

4) Autres réseaux

- Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

UB 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementée

UB 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions peuvent s'implanter :
 - à l'alignement des voies et emprises publiques
 - en respectant un recul minimum de 5m par rapport aux limites d'emprise ou d'alignement
- Ces dispositions s'appliquent également aux limites des voies privées affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.
- Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 10 m des rives du Cheneu à l'exception des installations, constructions et équipements des services publics et d'intérêt collectif

Ces règles ne s'appliquent pas :

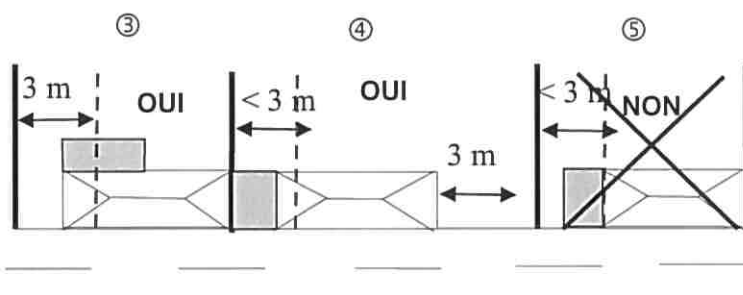
- aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie,
- aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant partiellement ou en totalité situé en façade sur rue,
- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité (respect de l'alignement des façades existantes)
- Aux constructions, installations, travaux et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.
- A la reconstruction d'un bâtiment détruit après sinistre, initialement non conforme aux prescriptions ci-dessus dès l'instant où il avait été régulièrement édifié, sous réserve que sa reconstruction ne soit pas de nature à remettre en cause le caractère de la zone UB
- Un recul peut être imposé et déterminé au niveau des carrefours et quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

UB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent s'implanter :
 - en limite séparative
 - en retrait des limites séparatives
- Tout point d'une construction qui ne jouxte pas la limite séparative, doit en être situé à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout du toit le plus haut, mesurée à partir du sol naturel, sans être inférieure à 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux bâtiments publics, si des nécessités techniques ou architecturales l'imposent,
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ③ ④ ⑤.



- Aux constructions, installations, travaux et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

UB 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Pas de prescription en ce qui concerne l'implantation des constructions sur une même propriété, sauf dans le cas de constructions à vocation d'habitation. Si ces dernières ne sont pas contiguës elles devront respecter une distance minimale entre chaque de 6 m. Cette distance est portée à 10m en cas de construction en vis à vis.

Les constructions mitoyennes seront au maximum accolées deux par deux, et la mitoyenneté sera réalisé sur les parties non habitées des logements (garages,...).

- Pas de prescription en ce qui concerne l'implantation des constructions sur une même propriété, sauf dans le cas de constructions à vocation d'habitation. Si ces dernières ne sont pas contiguës elles devront respecter une distance minimale entre chaque au moins égale à la moitié de leur hauteur ($R=H/2$) avec un minimum de 6 m.

UB 9 EMPRISE AU SOL

- Non réglementée

UB 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Zone UB

- La hauteur maximum des constructions est limitée à R+2

Secteur UBa

- La hauteur maximum des constructions est limitée à R+3

Secteur UBb

- La hauteur des constructions est limitée à R+2

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux extensions des constructions existantes dont la hauteur initiale dépasse la limite fixée, lorsqu'elles n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celles-ci,
- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite,
- Aux constructions, installations, travaux et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

UB 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Les constructions nouvelles, les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :
 - les volumes
 - la morphologie, la couleur, la pente des toits
 - le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures
 - le traitement et la coloration des façades

- Une architecture contemporaine, dérogeant aux dispositions du présent article, peut être envisagée dans le cadre d'une étude au cas par cas, sous réserve d'une bonne intégration dans le cadre urbain environnant.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis indépendamment des règles énoncées dans le présent article.

Forme :

- Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

- Concernant le bâti ancien :

- le percement d'ouvertures nouvelles devra se faire dans les proportions et l'ordonnement des baies existantes.

- En terrain plat, la dalle du rez de chaussée ne peut être à plus de 0,8 m au dessus du terrain naturel.

Matériaux et couleurs :

- Les dispositions précitées peuvent ne pas être respectées dans le cadre de construction présentant des innovations technologiques ou environnementales, en particulier en ce qui concerne la forme des toitures et la nature de leurs matériaux.

Sont autorisés, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement urbain et dans la composition de la construction :

- Les toitures terrasse et/ou végétalisées
- Les panneaux solaires
- Tout autre dispositif technique ou architectural à même de renforcer le caractère durable des constructions

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

Clôtures :

- En façade sur rue la hauteur des clôtures doit s'harmoniser à celle des clôtures avoisinantes. En l'absence de clôtures voisines, la hauteur est au maximum de 2 m (éléments de portail et de composition exclus).

- Les clôtures sur rue pourront être constituées :

- de murs pleins
- de grillage doublé ou non de haies vives
- de murets surmontés d'éléments métalliques, en bois ou en plastique. (la hauteur du mur bahut est limitée au tiers de l'ensemble, les autres tiers étant constitués par l'appareillage)

- Les clôtures mitoyennes, doublées ou non d'une haie vive, ne dépasseront pas 2 m de haut. Elles pourront être constituées de mur plein.

- Des murs d'une hauteur supérieure pourront être autorisés s'ils sont édifiés en continuité de mur préexistant d'une hauteur supérieure à celle énoncée ci-dessus
- Les clôtures constituées de matériaux destinés à être revêtus seront peintes ou enduites et s'harmoniseront avec le ton du bâtiment.
- Les palplanches béton sont interdites en façade sur rue.

En secteur UBb :

Pour les constructions individuelles, les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste. Les clôtures sur rue et mitoyennes constituées de palplanches béton sont proscrites.

- Clôtures sur rue :
 - Le long des noues et espaces verts, les clôtures seront constituées d'un grillage doublé d'une haie vive. Les clôtures ne dépasseront pas 1,7 m de haut
- Le long des trottoirs, les clôtures seront constituées d'un muret de 0,6 maximum de hauteur surmonté d'une grille, d'un treillage ou de tout autre dispositif à claire voie doublé ou non d'une haie vive. La hauteur totale de l'ensemble ne pourra excéder 1,7 m. les essences comme le thuya ou lauriers palmes sont interdites.
- Les clôtures mitoyennes, doublées ou non d'une haie vive, ne dépasseront pas 2 m de haut. Elles pourront être constituées de mur plein.

Equipements d'intérêt général :

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

UB 12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
- le nombre de place de stationnement requis est le suivant :
 - Une place par logement, pour les logements d'une surface de plancher inférieure à 50 m²
 - Deux places par logement pour les logements d'une surface de plancher supérieure à 50 m²
 - Dans le cadre d'opération d'aménagement (ZAC, permis d'aménager, permis groupé,...) un nombre de places supérieur sera exigé si le stationnement est prévu dans les espaces communs de ces opérations (1 place supplémentaire par logement créé)
 - Pour les constructions dont la vocation initiale n'est pas l'habitat, le stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et du type d'activité exercé.

- En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires aux installations, les dispositions des articles L.123-1-12, L.332-6-1, L.332-7-1 et R.332-17 à R.332-24 du Code de l'Urbanisme pourront être mises en œuvre.

- La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement est une emprise de 2,5 m sur 5 m non compris les voies de desserte ou de manœuvre.

En secteur UBb : pour les constructions à usage d'habitation individuelle sont imposées au minimum deux places de stationnement par logement, dont un garage et une place extérieure matérialisée.

UB 13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces libres doivent être paysagés et végétalisés, en particulier les retraits par rapport aux voies et emprises publiques (ce paysagement pourra mêler aménagement minéral et végétal)

- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et être plantées d'au moins un arbre de hautes tiges pour quatre emplacements.

- Pour les aires de stationnement de moins de 10 unités, les arbres pourront être regroupés afin de constituer des massifs arborés.

- Les essences locales seront à privilégier.

- Les espaces végétalisés devront représenter au minimum :

- 10 % de l'emprise de l'opération pour les projets concernant au minimum 1500 m²
- 20 % de l'emprise de l'opération pour les projets concernant au minimum 5000 m²

UB 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de C.O.S. à l'exception du secteur UBb

Secteur UBb :

- constructions individuelles : 0,4
- autres constructions : 2

UB 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- sans objet

UB 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

- Tout nouveau projet de construction ou toute nouvelle opération d'aménagement devra prévoir son raccordement futur aux réseaux de communication électronique à haut Débit (fibre optique,...) par l'implantation de fourreau d'attente à même de permettre une diffusion et raccordement aisés à ces réseaux

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE : La zone UE est une zone spécifique destinée à l'accueil des activités économiques (industrie, artisanat, tertiaire et commerciale).

Cette zone en bordure de la RD 19, classée voie à grande circulation est concernée par les dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'Urbanisme

Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à l'article R.421-12d du code de l'urbanisme et à une délibération du conseil municipal en date du 19 décembre 2007 à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.
- les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.
- la Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme.
- conformément au décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé qui envisage la réalisation des travaux énumérés aux annexes I à VII du présent décret, doit, au stade de l'élaboration du projet, se renseigner auprès de la mairie sur l'existence et les zones d'implantation éventuelles des ouvrages définis à l'article 1er (décret en annexe).

UE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à vocation d'habitation
- Les Habitations Légères de Loisirs définies à l'article R.111-31 du code de l'Urbanisme ainsi que celles définies à l'article R.421-23 j du Code de l'Urbanisme.
- Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Le stationnement de caravanes isolées (« en garage mort ») en dehors de bâtiments ou remises.
- Les dépôts de toute nature à l'exception de ceux mentionnés à l'article UE 2
- Les dépôts et le stockage des matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux de ceux mentionnés à l'article UE 2

UE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

Sont admis :

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article UE 1, dès l'instant où elles sont compatibles avec le caractère de la zone.
- Les ouvrages d'infrastructures ou de superstructure, les installations techniques, les installations et travaux constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement de la zone
- La reconstruction, l'aménagement, l'extension d'une construction existante non conforme à l'application des règles des articles 3 à 14 ci après, s'ils n'aggravent pas la non conformité, et si la construction existante est régulièrement autorisée à la date d'approbation du PLU.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, dès l'instant où leur périmètre d'exclusion n'affecte pas une zone d'habitat située à proximité.
- Les dépôts, stockages (y compris de matières dangereuses ou toxiques) lorsqu'ils ne sont pas visibles de l'espace public et sont liés à une activité présente dans la zone.

UE 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1) Rappel

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

2) Accès

- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers, ces accès devront permettre l'accès aisé des véhicules lourds.

- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

- Aucun accès individuel n'est autorisé sur la RD 19.

3) Voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée. Et notamment la circulation des véhicules lourds.

- Les voies en impasse, publiques ou privées doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules (sécurité civile, collecte ordures ménagères,...) de faire demi-tour.

- Les voiries publiques ou privées créées postérieurement à la date d'approbation du présent PLU devront faire une emprise minimale de 10 m de large.

UE 4 CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1) Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

2) Assainissement

- Toute construction ou installation qui le requiert devra être raccordée au réseau public d'assainissement. Ce raccordement devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.

- Les effluents issus des activités ne peuvent être raccordés qu'après autorisation de la collectivité compétente en assainissement collectif. L'autorisation pourra être assortie d'une convention spéciale de déversement si la nature du déversement l'exige.

3) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent permettre le traitement des eaux de type séparatif à l'échelle de la parcelle ou du périmètre de projet.

- Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

4) Autres réseaux

- Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

UE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementée

UE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent s'implanter :
 - En respectant un recul minimum de 10 m des emprises des routes départementales
 - En respectant un recul minimum 5 m par rapport à la limite d'emprise ou de l'alignement des autres voies et emprises publiques
- Ces dispositions s'appliquent également aux limites des voies privées affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie,
- aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant partiellement ou en totalité situé en façade sur rue,
- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité (respect de l'alignement des façades existantes)
- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.
- A la reconstruction d'un bâtiment détruit après sinistre, initialement non conforme aux prescriptions ci-dessus dès l'instant où il avait été régulièrement édifié, sous réserve que sa reconstruction ne soit pas de nature à remettre en cause le caractère de la zone UE.
- Un recul peut être imposé au niveau des carrefours et quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

UE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent s'implanter :
 - en limite séparative
 - en retrait des limites séparatives

- Dans le cas d'une implantation en limite séparative des mesures spécifiques devront être mises en œuvre afin d'éviter la propagation des incendies.

- Tout point d'une construction qui ne jouxte pas la limite séparative, doit en être situé à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout du toit le plus haut, mesurée à partir du sol naturel, sans être inférieure à 5 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

UE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Pas de prescription en ce qui concerne l'implantation des constructions sur une même propriété.

UE 9 EMPRISE AU SOL

- Sans objet

UE 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximum des constructions est limitée à 15m ; cette hauteur est mesurée à partir du sol naturel ou du trottoir jusqu'à l'égout du toit le plus haut.

- Des hauteurs supérieures pourront être autorisées dès l'instant où elles répondent à des constructions spécifiques (silos, tour de réfrigération,...)

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci,

- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

UE 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

D'une manière générale les constructions devront chercher à s'insérer dans un ensemble homogène.

Matériaux et couleurs :

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

Clôtures :

- Les clôtures pourront être constituées :

En façade sur la RD 19 :

- de grillages doublées ou non d'une haie vive

A l'intérieur de la zone UE

- de murets surmontés d'éléments métalliques ou de grillages, la hauteur de ces murets est limitée à 0,8 m
- de grillages doublées ou non d'une haie vive

- La hauteur totale des clôtures, non compris les éléments de portails, ne doit pas dépasser 3 mètres

UE 12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

Le nombre de places et leur emprise devra être cohérent en fonction du nombre d'employés mais également de la quantité et de la nature des véhicules (VL, PL,...) et conforme à la réglementation des ERP.

UE 13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces libres doivent être paysagés et végétalisés, en particulier les retraits par rapport aux voies et emprises publiques. De plus les surfaces non bâties et non aménagées en zones de circulation et aires de service et de stationnement seront obligatoirement engazonnées et plantées d'arbres et d'arbustes. Ces espaces devront représenter au moins 10 % de l'emprise totale de l'opération.

Le long de la RD 19, la bande de recul définie dans le cadre de l'application des dispositions de l'article L.111-1-4 devra faire l'objet d'un traitement paysagé adapté

- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.
- Les essences locales seront à privilégier.

UE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de C.O.S.

UE 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- sans objet

UE 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

- Tout nouveau projet de construction ou toute nouvelle opération d'aménagement devra prévoir son raccordement futur aux réseaux de communication électronique à haut Débit (fibre optique,...) par l'implantation de fourreau d'attente à même de permettre une diffusion et raccordement aisés à ces réseaux

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

CARACTERE DE LA ZONE : La zone UL est une zone spécifique destinée à l'accueil des constructions et équipements publics à vocation culturelle, de sports et de loisirs, elle recouvre l'ensemble des installations du stade municipal.

Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à l'article R.421-12d du code de l'urbanisme et à une délibération du conseil municipal en date du 19 décembre 2007 à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.
- les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.
- la Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme.
- conformément au décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé qui envisage la réalisation des travaux énumérés aux annexes I à VII du présent décret, doit, au stade de l'élaboration du projet, se renseigner auprès de la mairie sur l'existence et les zones d'implantation éventuelles des ouvrages définis à l'article 1er (décret en annexe).

UL 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UL 2

UL 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions, installations et équipements des services publics et d'intérêt collectif

- Les constructions et installations nécessaires à toutes activités sportives, de loisirs, culturelles ou sociales ouvertes au public
- Les constructions et installations complémentaires à une activité sportive (buvette, restauration, ...)

UL 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1) Rappel

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

2) Accès

- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

3) Voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.

UL 4 CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1) Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

2) Assainissement

- Toute construction ou installation qui le requiert **devra être raccordée au réseau public d'assainissement**. Ce raccordement devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.

3) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent permettre le **traitement des eaux à l'échelle de la parcelle** ou du périmètre de projet.

- Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

4) Autres réseaux

- Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

UL 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementée

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

- Les constructions peuvent s'implanter :
 - à l'alignement des voies et emprises publiques
 - en retrait des voies et emprises publiques, ce retrait sera égal à la moitié de la hauteur de la construction ($R=H/2$) avec un minimum de 3 m.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

UL 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent s'implanter :
 - en limite séparative
 - en retrait des limites séparatives, ce retrait sera égal à la moitié de la hauteur de la construction ($R=H/2$) avec un minimum de 3 m.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

UL 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Pas de prescription en ce qui concerne l'implantation des constructions sur une même propriété.

UL 9 EMPRISE AU SOL

- Non réglementée

UL 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementée.

UL 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Non réglementée

UL 12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

Le nombre de place et leur emprise devra être cohérent en fonction de la nature des installations présentes au sein de la zone.

UL 13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces libres doivent être paysagés et végétalisés, ainsi que les espaces d stationnement.

UL 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de C.O.S.

UL 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- sans objet

UL 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

- Tout nouveau projet de construction ou toute nouvelle opération d'aménagement devra prévoir son raccordement futur aux réseaux de communication électronique à haut Débit (fibre optique,...) par l'implantation de fourreau d'attente à même de permettre une diffusion et raccordement aisés à ces réseaux

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM

CARACTERE DE LA ZONE : La zone UM est une zone spécifique qui correspond aux parties bâties les plus denses du camp national de Mourmelon, ou conformément aux dispositions des articles R.421-8 et A.421-1 du code de l'Urbanisme les constructions sont dispensées de toute formalité.

Rappels

Article R421-8

Sont dispensés de toute formalité au titre du présent code, en raison du fait qu'ils nécessitent le secret pour des motifs de sécurité :

- a) Les constructions couvertes par le secret de la défense nationale ;
- b) Les constructions situées à l'intérieur des arsenaux de la marine, des aérodromes militaires et des grands camps figurant sur une liste fixée par arrêté conjoint du ministre chargé de l'urbanisme et du ministre de la défense ;**
- c) Les dispositifs techniques nécessaires aux systèmes de radiocommunication numérique de la police et de la gendarmerie nationales ;
- d) Les constructions situées à l'intérieur de l'enceinte des établissements pénitentiaires.

UM 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sans objet

UM 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Sans objet

UM 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- Sans objet

UM 4 **CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

- Sans objet

UM 5 **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

- Sans objet

UM 6 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Sans objet

UM 7 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Sans objet

UM 8 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

- Sans objet

UM 9 **EMPRISE AU SOL**

- Sans objet

UM 10 **HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- Sans objet

UM 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Sans objet

UM 12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Sans objet

UM 13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Sans objet

UM 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans objet

UM 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- sans objet

UM 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

- Sans objet

CHAPITRE 6

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

CARACTERE DE LA ZONE : La zone UY est une zone spécifique destinée à l'accueil des activités économiques (principalement à vocation tertiaire et commerciale) en entrée Sud de la commune, où l'habitat n'est pas autorisé.

Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à l'article R.421-12d du code de l'urbanisme et à une délibération du conseil municipal en date du 19 décembre 2007 à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.
- les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.
- la Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme.
- conformément au décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé qui envisage la réalisation des travaux énumérés aux annexes I à VII du présent décret, doit, au stade de l'élaboration du projet, se renseigner auprès de la mairie sur l'existence et les zones d'implantation éventuelles des ouvrages définis à l'article 1er (décret en annexe).

UY 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole
- Les constructions industrielles
- Les constructions à vocation d'habitation
- Les Habitations Légères de Loisirs définies à l'article R.111-31 du code de l'Urbanisme ainsi que celles définies à l'article R.421-23 j du Code de l'Urbanisme.
- Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les dépôts de toute nature à l'exception de ceux mentionnés à l'article Uy 2
- Les dépôts et le stockage des matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux de ceux mentionnés à l'article Uy 2

UY 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

Sont admis :

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article UY 1, dès l'instant où elles sont compatibles avec le caractère de la zone.
- Les ouvrages d'infrastructures ou de superstructure, les installations techniques, les installations et travaux constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement de la zone
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, dès l'instant où leur périmètre d'exclusion n'affecte pas une zone d'habitat située à proximité.
- Les dépôts, stockages (y compris de matières dangereuses ou toxiques) lorsqu'ils ne sont pas visibles de l'espace public et sont liés à une activité présente dans la zone.

UY 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1) Rappel

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

2) Accès

- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers, et devra permettre l'accès des véhicules lourds, y compris en dehors des voies publiques. Des aires de manœuvres pourront être imposées.

- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

3) Voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée et notamment la circulation des véhicules lourds.

- Les voies en impasse, publiques ou privées doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules (sécurité civile, collecte ordures ménagères,...) de faire demi-tour.

- Les voiries publiques ou privées créent postérieurement à la date d'approbation du présent PLU devront faire une emprise minimale de 10 m de large.

UY 4 CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1) Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

2) Assainissement

- Toute construction ou installation qui le requiert devra être raccordée au réseau public d'assainissement. Ce raccordement devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.

- Les effluents issus des activités ne peuvent être raccordés qu'après autorisation de la collectivité compétente en assainissement collectif. L'autorisation pourra être assortie d'une convention spéciale de déversement si la nature du déversement l'exige.

3) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent permettre le traitement des eaux de type séparatif à l'échelle de la parcelle ou du périmètre de projet.
- Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

4) Autres réseaux

- Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

UY 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementée

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

- Les constructions doivent s'implanter :
 - En respectant un recul minimum de 10 m des emprises des routes départementales
 - En respectant un recul minimum 5 m par rapport à la limite d'emprise ou de l'alignement des autres voies et emprises publiques
- Ces dispositions s'appliquent également aux limites des voies privées affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie,
- aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant partiellement ou en totalité situé en façade sur rue,
- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité (respect de l'alignement des façades existantes)
- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.
- Un recul peut être imposé et déterminé au niveau des carrefours et quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

UY 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent s'implanter :
 - en limite séparative
 - en retrait des limites séparatives
- Dans le cas d'une implantation en limite séparative des mesures spécifiques devront être mises en œuvre afin d'éviter la propagation des incendies.
- Tout point d'une construction qui ne jouxte pas la limite séparative, doit en être situé à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout du toit le plus haut, mesurée à partir du sol naturel, sans être inférieure à 5 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

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

- Pas de prescription en ce qui concerne l'implantation des constructions sur une même propriété.

UY 9 EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser 50 % de la superficie du terrain.

UY 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximum des constructions est limitée à 15m ; cette hauteur est mesurée à partir du sol naturel ou du trottoir jusqu'à l'égout du toit le plus haut.
- Des hauteurs supérieures pourront être autorisées au cas par cas dès l'instant où elles répondent à des éléments techniques spécifiques (aérateur, élévateur,...)

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

UY 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

D'une manière générale les constructions devront chercher à s'insérer dans un ensemble homogène.

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

Clôtures :

- Les clôtures pourront être constituées :

- de murets surmontés d'éléments métalliques ou de grillages
- de grillages doublées ou non d'une haie vive

- La hauteur totale des clôtures, non compris les éléments de portails, ne doit pas dépasser 3 mètres

UY 12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

Le nombre de places et leur emprise devra être cohérent en fonction du nombre d'employés mais également de la quantité et de la nature des véhicules (VL, PL,...) et le statut des activités (commerces, services, accueil du public,...) et conforme à la législation des ERP.

UY 13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces libres doivent être paysagés et végétalisés, en particulier les retraits par rapport aux voies et emprises publiques. De plus les surfaces non bâties et non aménagées en zones de circulation et aires de service et de stationnement seront obligatoirement engazonnées et plantées d'arbres et d'arbustes. Ces espaces devront représenter au moins 10 % de l'emprise totale de l'opération.

- Les aires de stationnement ce doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et être plantées d'au moins un arbre de hautes tiges pour quatre emplacements.

- Les essences locales seront à privilégier.

UY 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de C.O.S.

UY 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- sans objet

UY 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

- Tout nouveau projet de construction ou toute nouvelle opération d'aménagement devra prévoir son raccordement futur aux réseaux de communication électronique à haut Débit (fibre optique,...) par l'implantation de fourreau d'attente à même de permettre une diffusion et raccordement aisés à ces réseaux

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE : La zone 1AU est une zone peu ou pas équipée, mais destinée à être ouverte à l'urbanisation dans les conditions du présent règlement. Son urbanisation ne se fera que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de programmation.

Elle comprend des secteurs spécifiques :

- secteur 1AUa à vocation principale d'habitat mais qui peut également accueillir, des activités commerces et services.
- secteur 1AUe à vocation principale d'accueil des activités économiques

Les dispositions de l'article R.123-10-1 ne sont pas applicables à l'ensemble de la zone 1AU

Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à l'article R.421-12d du code de l'urbanisme et à une délibération du conseil municipal en date du 19 décembre 2007 à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.

- les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.

- la Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme.

- conformément au décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé qui envisage la réalisation des travaux énumérés aux annexes I à VII du présent décret, doit, au stade de l'élaboration du projet, se renseigner auprès de la mairie sur l'existence et les zones d'implantation éventuelles des ouvrages définis à l'article 1er (décret en annexe).

1AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

Secteurs 1 AUa

Toutes les occupations et utilisations incompatibles de fait avec la proximité de l'habitat et plus particulièrement :

- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage industriel
- Les constructions à vocation artisanale
- Les entrepôts commerciaux
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AU 2
- Les Habitations Légères de Loisirs définies à l'article R.111-31 du code de l'Urbanisme
- Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les habitations légères de loisirs telles que définies à l'article R.421-23 j du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement de caravanes isolées (« en garage mort ») en dehors de bâtiments ou remises, sauf dans les conditions prévues à l'article 2.
- Les dépôts de toute nature

Secteur 1 AUe

- Les constructions à vocation agricole
- Les constructions à vocation d'habitation
- Les constructions à vocation d'hébergement hôtelier
- Les Habitations Légères de Loisirs définies à l'article R.111-31 du code de l'Urbanisme
- Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les habitations légères de loisirs telles que définies à l'article R.421-23 j du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement de caravanes isolées (« en garage mort ») en dehors de bâtiments ou remises, sauf dans les conditions prévues à l'article 2.
- Les dépôts à l'exception de ce qui est mentionné à l'article 2

1 AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

Sont admis :

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article 1AU1, qui sont compatibles avec le caractère de chaque secteur

Dans l'ensemble des zones 1AU

- les ouvrages d'infrastructures ou de superstructure, les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires à la vie de la population.

Secteur 1AUa

- les constructions ne seront autorisées que dans le cadre de projet d'aménagement cohérent s'appuyant sur les principes d'aménagement définis dans le présent dossier
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, dès l'instant où elles concourent aux besoins de la population et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni insalubrité dans leur fonctionnement
- Le stationnement d'une caravane isolée (« en garage mort ») sur la propriété où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur

Secteur 1 AUe

- Les constructions individuelles à vocation d'activités dès l'instant où leur implantation ne remet pas en cause les principes d'aménagement de la zone
- les installations classées pour la protection de l'environnement dès l'instant où leur périmètre d'exclusion ne recoupe pas une zone à vocation d'habitat
- les dépôts de matériaux lorsqu'ils sont liés à une activité présente dans la zone et ne sont pas visibles de l'espace public

1 AU 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1) Rappel

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

2) Accès

Secteur 1AUa

- Toute opération doit prévoir un nombre d'accès minimum sur les voies publiques.
- Le cheminement piéton doit toujours être assuré. Il devra être réalisé conformément aux prescriptions des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

De plus dans le Secteur 1AUe

- Les accès directs sont interdits sur la RD 19

3) Voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée
- Les voies en impasse, publiques ou privées, sont à éviter ; toutefois si elles sont nécessaires ces dernières devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules (sécurité civile, collecte ordures ménagères,...) de faire demi-tour

1 AU 4 CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Dans l'ensemble des zones 1AU

1) Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

2) Assainissement

- Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation du Maire.
- Les effluents issus des activités ne peuvent être raccordés qu'après autorisation de la collectivité compétente en assainissement collectif. L'autorisation pourra être assortie d'une convention spéciale de déversement si la nature du déversement l'exige.

3) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent permettre le traitement des eaux à l'échelle de la parcelle ou du périmètre de projet.

- Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

4) Autres réseaux

- Pour les nouvelles constructions, l'enfouissement des réseaux téléphoniques ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

1 AU 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementé,

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

Secteurs 1AUa

- Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait des voies et emprises publiques.
- En cas de retrait, les constructions doivent être implantées avec un recul d'une distance minimum de 3 mètres
- Ces dispositions s'appliquent également aux limites des voies privées affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.

Secteur 1AUe

- Les constructions devront respecter les règles d'implantation suivantes :
 - Le long de la RD 19, un recul minimum de 10 m
 - En respectant un recul minimum 5 m par rapport à la limite d'emprise ou de l'alignement des autres voies et emprises publiques
- Ces dispositions s'appliquent également aux limites des voies privées affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus (voir annexe définition),

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

- Un recul supérieur peut être imposé et déterminé au niveau des carrefours et quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

1 AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Secteurs 1AUa

- Les constructions peuvent s'implanter :

- en limite séparative
- en retrait des limites séparatives

- Tout point d'une construction qui ne jouxte pas la limite séparative, doit en être situé à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout du toit le plus haut, mesurée à partir du sol naturel, sans être inférieure à 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux bâtiments publics, si des nécessités techniques ou architecturales l'imposent,
- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Secteur 1AUe

- Les constructions peuvent s'implanter :

- en limite séparative
- en retrait des limites séparatives

- Dans le cas d'une implantation en limite séparative des mesures spécifiques devront être mises en œuvre afin d'éviter la propagation des incendies.

- Tout point d'une construction qui ne jouxte pas la limite séparative, doit en être situé à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout du toit le plus haut, mesurée à partir du sol naturel, sans être inférieure à 5 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

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

Secteur 1AUa

- Pas de prescription en ce qui concerne l'implantation des constructions sur une même propriété, sauf dans le cas de constructions à vocation d'habitation sur une même propriété.

Si ces dernières ne sont pas contiguës elles devront respecter une distance minimale entre chaque au moins égale à la moitié de leur hauteur ($R=H/2$) avec un minimum de 6 m.

Secteur 1AUe

- Non réglementé

1 AU 9 EMPRISE AU SOL

Secteurs 1AUa

- L'emprise au sol des constructions est limitée à 40 % de la surface du terrain, cette emprise peut être portée à 50 % dans le cadre de programme locatifs ou dans le cadre de construction « durable » (BBC, passive,...)

Secteur 1AUe

- Non réglementé

1 AU 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Secteurs 1AUa

- La hauteur maximum des constructions est limitée à R+2

- Les constructions implantées en limite séparative ne doivent pas dépasser pas les hauteurs suivantes, mesurées à partir du sol naturel :

- 4 mètres à l'égout du toit le plus haut, pour une croupe ou un long pan,
- 6 mètres au faîtage pour un pignon droit.

Secteur 1AUe

- La hauteur maximum des constructions est limitée à 15m ; cette hauteur est mesurée à partir du sol naturel ou du trottoir jusqu'à l'égout du toit le plus haut.

- Des hauteurs supérieures pourront être autorisées dès l'instant où elles répondent à des constructions spécifiques (silos, tour de réfrigération,...)

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci,
- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.
- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

1 AU 11 ASPECT EXTERIEUR

Secteurs 1AUa

- Les constructions nouvelles, les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :

- les volumes
- la morphologie, la couleur, la pente des toits
- le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures
- le traitement et la coloration des façades

- Une architecture contemporaine, dérogeant aux dispositions du présent article, peut être envisagée dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction des particularismes locaux dès l'instant où la construction projetée s'insère dans la trame,

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis indépendamment des règles énoncées ci-avant.

Forme :

- Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.
- En terrain plat, la dalle du rez de chaussée ne peut être à plus de 0,8 m au dessus du terrain naturel.

Matériaux et couleurs :

- Les dispositions précitées peuvent ne pas être respectées dans le cadre de construction présentant des innovations technologiques ou environnementales, en particulier en ce qui concerne la forme des toitures et la nature de leurs matériaux.

Sont autorisés, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement urbain et dans la composition de la construction :

- Les toitures terrasse et/ou végétalisées
- Les panneaux solaires
- Tout autre dispositif technique ou architectural à même de renforcer le caractère durable des constructions

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

Clôtures :

- En façade sur rue la hauteur des clôtures est limitée à 2 m (éléments de portail et de composition exclus)

- Les clôtures sur rue pourront être constituées :

- de murs pleins
- de grillage doublé ou non de haies vives
- de murets surmontés d'éléments métalliques, en bois ou en plastique.

La hauteur du mur bahut est limitée au tiers de l'ensemble, les autres tiers étant constitués par l'appareillage)

- Les clôtures constituées de matériaux destinés à être revêtus seront peintes ou enduites et s'harmoniseront avec le ton du bâtiment.

- Les palplanches béton sont interdites en façade sur rue.

Equipements d'intérêt général :

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

Secteur 1AUe

D'une manière générale les constructions devront chercher à s'insérer dans un ensemble homogène.

Matériaux et couleurs :

- Les matériaux de couverture des habitations seront de ton terre cuite ou ton ardoise

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, verrières ou aux constructions présentant des innovations technologiques (ex : énergie solaire) et aux toitures terrasses

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

Clôtures :

En façade sur la RD 19 :

- de grillages doublées ou non d'une haie vive

A l'intérieur de la zone UE

- de murets surmontés d'éléments métalliques ou de grillages, la hauteur de ces murets est limitée à 0,8 m
- de grillages doublées ou non d'une haie vive

- La hauteur totale des clôtures, non compris les éléments de portails, ne doit pas dépasser 3 mètres

Equipements d'intérêt général :

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

1 AU 12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

- le nombre de place de stationnement requis est le suivant :

- Une place par logement, pour les logements d'une surface de plancher inférieure à 50 m²
- Deux places par logement pour les logements d'une surface de plancher supérieure à 50 m²
- Dans le cadre d'opération d'aménagement (ZAC, permis d'aménager, permis groupé,...) un nombre de places supérieur sera exigé si le stationnement est prévu dans les espaces communs de ces opérations (1 place supplémentaire par logement créé)
- Pour les constructions dont la vocation initiale n'est pas l'habitat, le stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et du type d'activité exercé.

- Indépendamment des dispositions de l'article L.123-1-13, il est conseillé de réaliser deux places de stationnement par logement.

- En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires aux installations, les dispositions des articles L.123-1-12, L.332-6-1, L.332-7-1 et R.332-17 à R.332-24 du Code de l'Urbanisme pourront être mises en œuvre.

- La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement est une emprise de 2,5 m sur 5 m non compris les voies de desserte ou de manœuvre.

Secteurs 1AUe

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

Le nombre de place et leur emprise devra être cohérent en fonction du nombre d'employés mais également de la nature des véhicules (VL, PL,...)

1 AU 13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Secteur 1AUa

- Les espaces libres doivent être paysagés et végétalisés, en particulier les retraits par rapport aux voies et emprises publiques (ce paysagement pourra mêler aménagement minéral et végétal)
- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et être plantées d'au moins un arbre de hautes tiges pour quatre emplacements.
- Pour les aires de stationnement de moins de 10 unités, les arbres pourront être regroupés afin de constituer des massifs arborés.
- Les essences locales seront à privilégier.
- Les espaces végétalisés devront représenter au minimum :
 - 10 % de l'emprise de l'opération pour les projets concernant au minimum 1500 m²
 - 20 % de l'emprise de l'opération pour les projets concernant au minimum 5000 m²

Secteur 1AUe

- Les espaces libres doivent être paysagés et végétalisés, en particulier les retraits par rapport aux voies et emprises publiques. De plus les surfaces non bâties et non aménagées en zones de circulation et aires de service et de stationnement seront obligatoirement engazonnées et plantées d'arbres et d'arbustes. Ces espaces devront représenter au moins 10 % de l'emprise totale de l'opération.

Le long de la RD 19, la bande de recul définie dans le cadre de l'application des dispositions de l'article L.111-1-4 devra faire l'objet d'un traitement paysagé adapté

- Les aires de stationnement ce doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et être plantées d'au moins un arbre de hautes tiges pour quatre emplacements.
- Pour les aires de stationnement de moins de 10 unités, les arbres pourront être regroupés afin de constituer des massifs arborés.
- Les dépôts devront faire l'objet d'un traitement paysagé adapté à même de les rendre imperceptibles depuis les emprises publiques
- Les essences locales seront à privilégier.

1 AU 14 **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Il n'est pas fixé de C.O.S.

1AU 15 **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- sans objet

1AU 16 **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

- Tout nouveau projet de construction ou toute nouvelle opération d'aménagement devra prévoir son raccordement futur aux réseaux de communication électronique à haut Débit (fibre optique,...) par l'implantation de fourreau d'attente à même de permettre une diffusion et raccordement aisés à ces réseaux

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE : La zone 2AU est une zone peu ou pas équipée, mais destinée à l'urbanisation à long terme de la commune.

Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une **modification** du Plan Local d'Urbanisme et à la réalisation d'un schéma d'aménagement d'ensemble qui devra s'appuyer sur les principes d'aménagement définis dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.

Cette zone comprend quelques constructions pour lesquelles les dispositions réglementaires permettent certaines adaptations, sous réserve que ces adaptations ne soient pas de nature à remettre en cause l'aménagement ultérieur de ce secteur.

Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à l'article R.421-12d du code de l'urbanisme et à une délibération du conseil municipal en date du 19 décembre 2007 à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.
- les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.
- la Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme :
- conformément au décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé qui envisage la réalisation des travaux énumérés aux annexes I à VII du présent décret, doit, au stade de l'élaboration du projet, se renseigner auprès de la mairie sur l'existence et les zones d'implantation éventuelles des ouvrages définis à l'article 1^{er} (décret en annexe).

2 AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les occupations et utilisations du sol de toute nature sont interdites à l'exception des constructions, installations techniques des services publics, ainsi que les dépôts, affouillements et exhaussements qui leur sont liés.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU sont autorisés les aménagements et extensions mesurées, dans la limite d'une surface de plancher créée de 50 m², sans création de nouveaux logements et sous réserve que ces adaptations restent compatibles avec un aménagement ultérieur et cohérent de l'ensemble de la zone.

2 AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- Tout projet même partiel à l'échelle de ces zones devra se conformer aux principes généraux définis dans le cadre des orientations d'aménagement, en particulier en termes de maillage de voirie.

2 AU 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- Sans objet

2 AU 4 CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1) Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

2) Assainissement

- Toute construction ou installation qui le requiert devra être raccordée au réseau public d'assainissement. Ce raccordement devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.

- A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel peut être admis, après avis de l'autorité compétente en matière d'assainissement et sous réserve que ce dispositif puisse

être mis hors-circuit et que la construction soit directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

3) Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être gérées à l'échelle de la parcelle ou du périmètre de projet

2 AU 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Sans objet

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

- Les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en respectant un retrait minimum de 1 m.

2 AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées à l'alignement ou en respectant un retrait minimum de 1 m.

2 AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

- Sans objet

2 AU 9 EMPRISE AU SOL

- Sans objet

2 AU 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- la hauteur des constructions est limitée à R+1

2 AU 11 ASPECT EXTERIEUR

- Les constructions nouvelles, les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :

- les volumes
- la morphologie, la couleur, la pente des toits
- le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures
- le traitement et la coloration des façades

- Une architecture contemporaine, dérogeant aux dispositions du présent article, peut être envisagée dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction des particularismes locaux dès l'instant où la construction projetée s'insère dans la trame,

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis indépendamment des règles énoncées ci-avant.

2 AU 12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

- le nombre de place de stationnement requis est le suivant :

- Une place pour les logements d'une surface de plancher inférieure à 50 m²
- Deux places pour les logements d'une surface de plancher supérieure à 50 m²
- Dans le cadre d'opération d'aménagement un nombre de places supérieur pourra être exigé si le stationnement est prévu dans les espaces communs de ces opérations.
- Pour les constructions dont la vocation initiale n'est pas l'habitat, le stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et du type d'activité exercé.

2 AU 13

OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Sans objet

2 AU 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans objet

2A U 15

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- sans objet

2 AU 16

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

- Tout nouveau projet de construction ou toute nouvelle opération d'aménagement devra prévoir son raccordement futur aux réseaux de communication électronique à haut Débit (fibre optique,...) par l'implantation de fourreau d'attente à même de permettre une diffusion et raccordement aisés à ces réseaux

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE : La zone A correspond aux espaces agricoles de la commune. Elle est identifiée en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

C'est un espace spécifique qui convient d'être préservé seules sont autorisées les constructions et installations mentionnées dans l'article R. 123-7 du code de l'Urbanisme.

Elle comprend un **secteur Ah**, relatif à un espace habité non lié à l'activité agricole

Une partie de la zone A est concerné par le classement en Routes à Grande Circulation des RD 19 et 21 où les dispositions de l'article L.111-1-4 s'appliquent.

Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à l'article R.421-12d du code de l'urbanisme et à une délibération du conseil municipal en date du 19 décembre 2007 à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.

- la Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme

- Conformément au décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé qui envisage la réalisation des travaux énumérés aux annexes I à VII du présent décret, doit, au stade de l'élaboration du projet, se renseigner auprès de la mairie sur l'existence et les zones d'implantation éventuelles des ouvrages définis à l'article 1er (décret en annexe).

- une partie de la zone A est concernée par le polygone d'isolement (servitude AR3) du dépôt de munitions de l'Arsenal, au sein de cet espace les conditions d'occupations et d'utilisations du sol devront respecter les contraintes propres à ce périmètre

A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Toutes les constructions et installations non mentionnées à l'article A 2

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

- Les ouvrages d'infrastructures ou de superstructures, les installations techniques, les installations et travaux constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif ou y étant directement liés.
- Les constructions, installations, travaux et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole y compris les installations classées au titre de la protection de l'environnement quant elles sont liées à ces activités
- Les constructions d'habitation si elles sont nécessaires et liées à la présence de bâtiment d'exploitation et sont destinées au logement de l'exploitant ou de son personnel.
- les dépôts de matières dangereuses ou toxiques s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol présente dans la zone sous réserve des autorisations et prescriptions des législations en vigueur, et que ce ne soit pas incompatible avec la proximité des habitations.
- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée,
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre, conformément aux dispositions de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, dès l'instant où cette reconstruction est liée au caractère de la zone.
- L'adaptation des bâtiments existants dans le cadre d'une diversification de l'activité agricole existante (hébergement touristiques, locaux de vente,...)

Par ailleurs en secteur en Ah sont autorisés

- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits suite à un sinistre.
- Les extensions des constructions existantes sous réserve qu'elles ne créent pas de nouveaux logements.
- Les dépôts, les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation et utilisation du sol autorisée.

A 3 ACCES ET VOIRIE

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

2) Assainissement

- L'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente en matière d'assainissement.

- Toutefois quand le réseau collectif d'assainissement est à proximité (moins de 100 m) le raccordement au réseau collectif pourra être autorisé

- Les effluents issus des activités agricoles doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés dans le réseau public ou le milieu naturel. Ces rejets devront prendre en compte la proximité des périmètres de protection de la ressource en eau.

3) Eaux pluviales

- les eaux pluviales doivent être traitées et infiltrées sur la parcelle.
- Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

A 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Sans objet

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

- les constructions devront être implantées :

- en respectant un recul minimum de 5 m par rapport aux voies communales et aux chemins privés (chemins d'association foncière)
- en respectant un recul minimum de 10 m des routes départementales

Secteur Ah

- Les extensions des constructions existantes devront être implantées en continuité de l'existant

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Un recul supérieur peut être imposé et déterminé au niveau des carrefours et quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent être implantées :

- avec un recul tel que tout point de la construction se trouve éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 5 mètres ($L=H/2$ sans être inférieur à 5 m).
- en respectant un recul minimum égal à la hauteur du bâtiment ($R=H$) mesuré à partir du sol naturel, avec un minimum de 10 m dans le cas de l'implantation d'un bâtiment d'activité en limite avec une zone à vocation d'habitat (U ou 1AU et 2AU)

Secteur Ah

- Les extensions des constructions existantes peuvent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit avec un recul tel que tout point de la construction se trouve éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 3 mètres ($L=H/2$ sans être inférieur à 3 m).

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

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

- Non réglementé

A 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementée, toutefois une superficie suffisante devra restée libre de toute construction afin de permettre le mise en œuvre de l'assainissement autonome

A 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximum des constructions est fixée à :
 - pour les constructions à vocation d'activités : 11 m au faîtage
- Cette limite de hauteur ne s'applique pas aux éléments techniques (boisseaux de chargement, silos, élévateur,...).

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels aucune limite de hauteur n'est définie.

A 11 ASPECT EXTERIEUR

Habitations et leurs annexes

- Les constructions nouvelles, les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :

- les volumes
- la morphologie, la couleur, la pente des toits
- le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures
- le traitement et la coloration des façades

- Une architecture contemporaine, dérogeant aux dispositions du présent article, peut être envisagée dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction des particularismes locaux dès l'instant où la construction projetée s'insère dans la trame,

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute

Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis indépendamment des règles énoncées ci-avant.

Bâtiments d'activités :

Matériaux et couleurs

- Les bardages seront teintés ton mat,
- les matériaux de construction destinés à être revêtus (parpaings agglomérés, briques creuses, ...) ne peuvent être laissés apparents.

Secteur Ah

Matériaux et couleurs :

- La reproduction peinte ou dessinée de matériaux et l'imitation de matériaux de couverture sont interdites.

Clôtures :

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

- Les palplanches béton sont interdites

- Les clôtures pourront être constituées :

- De murs pleins
- de murets surmontés d'éléments métalliques, de grillages ou en bois
- de grillages doublées ou non d'une haie vive

- La hauteur totale des clôtures, non compris les éléments de portails, ne doit pas dépasser 2 mètres

Ces règles ne s'appliquent pas :

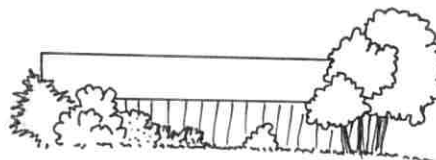
- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels aucune règle spécifique n'est définie.

A 12 STATIONNEMENT

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

A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les bâtiments d'activités doivent être accompagnés d'un traitement paysager contribuant à leur bonne insertion dans le paysage
- les essences locales sont les seules autorisées
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'Urbanisme



A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé

A 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Sans objet

A 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

- Sans objet

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE



CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N correspond aux espaces agricoles, forestiers ou naturels (Bois, vergers, pelouses,...) ainsi qu'aux espaces peu ou pas construits du camp militaire de Mourmelon. C'est un espace spécifique qui convient d'être préservé qui comprend des secteurs spécifiques :

- un secteur Nj : relatif à des espaces de jardins et vergers
- un secteur Nm : relatif à l'emprise non ou peu bâtie du Camp Militaire où les dispositions de l'article R.421-8 du code de l'Urbanisme s'appliquent
- un secteur Np : relatif à l'emprise du périmètre de protection rapproché du captage d'eau potable

Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à l'article R.421-12d du code de l'urbanisme et à une délibération du conseil municipal en date du 19 décembre 2007 à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.

- la Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme

- Conformément au décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé qui envisage la réalisation des travaux énumérés aux annexes I à VII du présent décret, doit, au stade de l'élaboration du projet, se renseigner auprès de la mairie sur l'existence et les zones d'implantation éventuelles des ouvrages définis à l'article 1er (décret en annexe).

- une partie de la zone N est concernée par le polygone d'isolement (servitude A3) du dépôt de munitions de l'Arsenal, au sein de cet espace les conditions d'occupations et d'utilisations du sol devront respecter les contraintes propres à ce périmètre

N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Toutes les constructions et installations non mentionnées à l'article N 2

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

- Les ouvrages d'infrastructures ou de superstructure, les installations techniques, les installations et travaux constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif ou y étant directement liés.
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre, non conformes au caractère de la zone, régulièrement édifiés.
- Des restrictions spécifiques quant aux conditions d'occupation de sols peuvent être imposées indépendamment des autorisations définies ci-après en particulier au sein du polygone d'isolement du dépôt de munitions de l'Arsenal.

Par ailleurs en secteur en Nj sont autorisés

- Les abris pour animaux d'une Surface Hors Œuvre Brute de 20 m²
- Les constructions annexes (extension contigües) et les dépendances à l'habitation (garages, abris de jardins, piscines,...) sous réserve qu'elles ne créent pas de nouveaux logements, et que leur surface cumulée ne dépasse pas une surface de plancher de 50 m²
- Les dépôts, les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation et utilisation du sol autorisée.

Par ailleurs en secteur Nm sont autorisés

- Non réglementé conformément aux dispositions des articles A.421-1 et R.421-8 du code l'urbanisme

Par ailleurs en secteur Np sont autorisés

- Les constructions et installations nécessaires à la gestion et la protection de la ressource en eau.

N 3 ACCES ET VOIRIE

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

- sans objet

N 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Sans objet

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

Zone N et secteurs Nj, et Np

- les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit en respectant un retrait minimum de 5 m des voies et emprises publiques.
- un recul minimum de 5 m sera à respecter par rapport aux berges du Cheneu

Secteur Nm

- Sans objet

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Un recul supérieur peut être imposé et déterminé au niveau des carrefours et quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.
- aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Zone N et secteurs Nj, et Np

- Les constructions peuvent être implantées :
 - soit en limite séparative

- soit avec un recul tel que tout point de la construction se trouve éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 3 mètres ($L=H/2$ sans être inférieur à 3 m).

Secteurs Nm

- Sans objet

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux infrastructures techniques et équipements des services publics et d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

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

- Non réglementé

N 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementée, toutefois une superficie minimale devra être prise en compte dans le cadre de la mise en œuvre de l'assainissement autonome.

N 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Zone N et secteurs Nm et Np

- Non réglementé.

Secteur Nj

- La hauteur des constructions est limitée à 5 m au faîtage à :
 - 3,5 m pour les abris de jardins
 - 5 m pour les autres constructions
- Une hauteur supérieure pourra être autorisée dans le cadre d'une extension d'une construction existante d'une hauteur initiale supérieure, sous réserve que cette extension soit équivalente à la hauteur du bâtiment principal.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

N 11 ASPECT EXTERIEUR

Zone N et secteurs Nm et Np

- Aucune prescription n'est définie

Secteur Nj

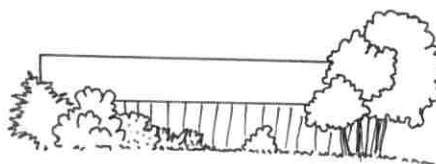
- Les constructions devront s'insérer au mieux dans leur environnement proche, l'utilisation du bois comme matériau de construction ou en bardage est recommandée
- Les clôtures pourront être constituées de murets surmontés de grillages ou de grillages doublées ou non d'une haie vive
- La hauteur totale des clôtures, non compris les éléments de portails, ne doit pas dépasser 2 mètres

N 12 STATIONNEMENT

- Non réglementé

N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les bâtiments doivent être accompagnés d'un traitement paysager contribuant à leur bonne insertion dans le paysage



- les essences locales sont les seules autorisées
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'Urbanisme

N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Un coefficient d'occupation des Sols de **0,5** est défini conformément aux dispositions de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme.

N 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Sans objet

N 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

- Sans objet

ANNEXE 1

Code de l'Urbanisme

(Version en vigueur au 14 juin 2012)

Article L111-3

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment

Article L123-1

Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

Lorsqu'il est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale compétent, le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité de son territoire.

Lorsqu'il est élaboré par une commune non membre d'un établissement public compétent, le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité de son territoire.

Dans tous les cas, le plan local d'urbanisme ne couvre pas les parties de territoire couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Toutefois, dans les communes couvertes par un schéma de cohérence territoriale qui identifie les secteurs d'aménagement et de développement touristique d'intérêt intercommunal, un plan local d'urbanisme partiel couvrant ces secteurs peut être élaboré par un établissement public de coopération intercommunale compétent, sous réserve que chaque commune concernée couvre sans délai le reste de son territoire par un plan local d'urbanisme et recueille l'avis de l'établissement public de coopération intercommunale compétent sur la compatibilité de son projet d'aménagement et de développement durables avec celui de l'établissement public.

En cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente élabore sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation. Il en est de même des plans d'occupation des sols qui, à la date de publication de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée, ne couvrent pas l'intégralité du territoire communal concerné.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs peuvent être autorisées dans les zones naturelles, agricoles ou forestières dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (1).

En cas de modification de la limite territoriale de communes, les dispositions du plan local d'urbanisme applicables à la partie détachée d'un territoire communal restent applicables après le rattachement à l'autre commune sauf si celle-ci a précisé, dans le dossier soumis à enquête publique en application de l'article L. 2112-2 du code général des collectivités territoriales, qu'elle entendait que la modification de limite territoriale emporte, par dérogation au présent chapitre, abrogation desdites dispositions. Lorsqu'il résulte de la modification de la limite territoriale d'une commune que le plan local d'urbanisme ne couvre pas la totalité du territoire communal, la commune élabore sans délai les dispositions du plan applicables à la partie non couverte.

Article L123-1-5

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

A ce titre, le règlement peut :

1° Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;

2° Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;

3° (Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par décision du Conseil constitutionnel n° 2000-436 DC du 7 décembre 2000) ;

4° Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant ;

5° Délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourrait, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 13° ci-dessous, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;

6° Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;

7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;

7° bis.-Identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ;

8° Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;

9° Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;

10° Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;

11° Fixer les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements. Il peut délimiter les zones visées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;

12° Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;

13° Fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise ;

-dans les zones urbaines et à urbaniser ;

-dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes pour permettre, dans les conditions précisées par l'article L. 123-4, des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions ;

13° bis Dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, imposer dans des secteurs qu'il délimite une densité minimale de constructions ;

14° Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit.

Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Le règlement peut, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques des critères de qualité renforcés qu'il définit.

Dans les cas visés au cinquième alinéa du II de l'article L. 752-1 du code de commerce, les plans locaux d'urbanisme peuvent comporter le document d'aménagement commercial défini à cet article ;

15° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe ;

16° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Article L123-1-12

Lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation. Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article L123-1-13

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, 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. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat

Article L421-5

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, par dérogation aux dispositions des articles L. 421-1 à L. 421-4, sont dispensés de toute formalité au titre du présent code en raison :

- a) De leur très faible importance ;
- b) De la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel ils sont destinés ;
- c) Du fait qu'ils nécessitent le secret pour des raisons de sûreté ;
- d) Du fait que leur contrôle est exclusivement assuré par une autre autorisation ou une autre législation ;
- e) De leur nature et de leur implantation en mer, sur le domaine public maritime immergé au-delà de la laisse de la basse mer.

Article L421-6

Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

Article R*111-31

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

Article R*111-32

Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :

- 1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;

2° Dans les terrains de camping classés au sens du code du tourisme, sous réserve que leur nombre soit inférieur à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements ou à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas ;

3° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ;

4° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme.
En dehors de ces emplacements, leur implantation est soumise au droit commun des constructions.

Article R421-1

Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception :

a) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-2 à R. 421-8-1 qui sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme ;

b) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-9 à R. 421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable

Article R421-12

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;

b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;

c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;

d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration

Article R421-23

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 ;

b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et de la pêche maritime et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;

c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;

d) L'installation, pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous :

-sur un terrain situé en dehors d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme ;

-sur un emplacement d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à sa propriété en attribution ou en jouissance ou d'une location d'une durée supérieure à deux ans renouvelable.

Pour le calcul de la durée de trois mois par an mentionnée au cinquième alinéa, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non, sont prises en compte ;

e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;

f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

g) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;

h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;

k) Les aires d'accueil des gens du voyage