



SAFER

Champagne-Ardenne

Commune de LONGEAU-PERCEY

PLAN LOCAL D'URBANISME



Règlement après modification N°1 et révisions simplifiées N°1 et 2

PLU

Arrêté le : 08 juillet 2005

Approuvé le : 25 août 2006

Modification N°1

Arrêté le : 23 février 2007

Approuvé le : 08 juin 2007

Révisions simplifiées N°1 et N°2

Arrêté le : 29 juin 2012

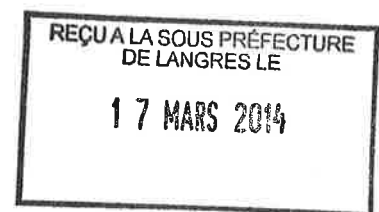
Approuvé le : 05 juillet 2013

« Vu pour être annexé à la délibération du 05 juillet 2013 arrêtant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme. », reçu en Sous-Préfecture, le 12 juillet 2013

Fait à Longeau-Percey, le 12 juillet 2013

Le Maire,

Pierre DZIEGIEL



MODIFICATION N°1

Composition du dossier

Délibération N°2007-16 du 23 février 2007 arrêtant la modification
Délibération N°2007-44 du 08 juin 2007 approuvant la modification

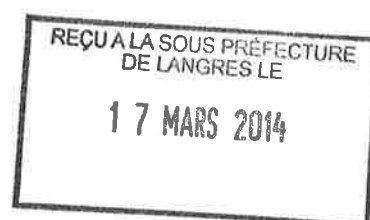
Les pages 9, 10, 11, 17, 25, 26, 31, 36 et 37 annulent et remplacent les pages du document original portant le même numéro.

REVISIONS SIMPLIFIEES N°1 ET 2

Composition du dossier

Délibération N°2011-042 du 29 juin 2012 arrêtant la révision simplifiée N°1
Délibération N°2011-043 du 29 juin 2012 arrêtant la révision simplifiée N°2
Délibération N°2013-066 du 05 juillet 2013 approuvant les révisions simplifiées N°1 et N°2

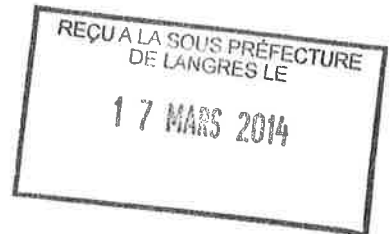
Les pages 33, 34, 36, 37 et 42 annulent et remplacent les pages du document original portant le même numéro et les modifications sont en gras et soulignées.



Département de
HAUTE-MARNE
Arrondissement de
LANGRES
Commune de
LONGEAU-PERCEY

Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal de la Commune de LONGEAU-PERCEY

2007- 16



Séance du 23 février 2007

L'an deux mille sept le vingt trois février à vingt heures trente, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi à la mairie de Longeau-Percey sous la présidence de M. Pierre DZIEGIEL, Maire

Nombre de
Conseillers :
En exercice : 15
Présents : 10
Votants : 10

Date de convocation
16 février 2007

Date d'affichage
02 mars 2007

Présents : LEPITRE Gisèle, GIRARDOT Rosita, DZIEGIEL Pierre, HORIOT Pascal, BARBIER Jean-Noël, CARBILLET Jean-Pierre, MARTIN Paul, GEROSA Dominique, JACQUOT Jean, HORIOT Serge

Excusés : LAGRANGE Bernard, MIQUEE Marie-Céline, PUYPEROUX Patrice, MIOT Isabelle

Absent : KOPCZINSKI Eric

Monsieur HORIOT Pascal est élu secrétaire à l'unanimité.

Objet de la délibération :

Plan Local
d'Urbanisme

Modificatif n° 1

Le Président expose que l'application du PLU approuvé en août dernier pose quelques difficultés. Les règles édictées ne sont pas homogènes entre zones (hauteur de construction et limite de constructibilité). Il propose donc des changements modifiant non pas les zones, mais adaptant le règlement.

Ces modifications feront l'objet d'un dossier qui devra être soumis à enquête publique.

La commission urbanisme a préparé les aménagements souhaités qui sont complétés par le Conseil Municipal.

Ainsi finalisé, le dossier présentant la demande de modification du PLU est adopté par le Conseil Municipal. Le Président est chargé d'engager toute la procédure à mettre en œuvre : concertation avec les services déconcentrés de l'Etat, les Chambres Consulaires, les Collectivités Locales, saisine du Tribunal Administratif pour la désignation d'un commissaire enquêteur et enquête publique.

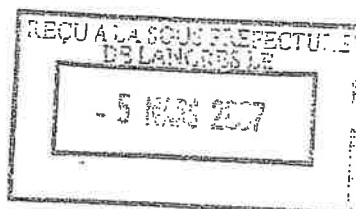
Le Maire est autorisé à signer toutes les pièces relatives à ce dossier « Modificatif n° 1 »

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus

Pour copie conforme

Au registre sont les signatures.

A Longeau-Percey, le 02 mars 2007



Le Maire

Pierre DZIEGIEL

Département de
HAUTE-MARNE
Arrondissement de
LANGRES
Commune de
LONGEAU-PERCEY

Extrait du Registre des Délibérations du
Conseil Municipal de la Commune de
LONGEAU-PERCEY

2007- 44

Séance du 08 juin 2007

~ ~ ~ ~

L'an deux mille sept le huit juin à vingt heures trente, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi à la mairie de Longeau-Percey sous la présidence de Monsieur Pierre DZIEGIEL, Maire.

Présents : DZIEGIEL Pierre, MIOT Isabelle, LEPITRE Gisèle, GEROSA Dominique, CARBILLET Jean-Pierre, BARBIER Jean-Noël, GIRARDOT Rosita, HORIOT Serge, JACQUOT Jean, LAGRANGE Bernard, MARTIN Paul, PUYPEROUX Patrice

Excusés : HORIOT Pascal, MIQUEE Marie-Céline

Absent : KOPCZINSKI Eric

Monsieur JACQUOT Jean est élu secrétaire à l'unanimité.

~ ~ ~ ~

Objet :

PLU

Modification n° 1

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L 123-I et suivants,
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du 25 août 2006,
Vu le projet de modification mis à l'enquête publique qui s'est déroulée du 21 avril au 21 mai 2007,
Vu le rapport du commissaire-enquêteur du 29 mai 2007,
Vu l'avis favorable de la Commission Urbanisme du 08 juin 2007,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

- Approuve le dossier de modification du Plan Local d'urbanisme de Longeau-Percey, comprenant la notice explicative, le rapport de présentation et le nouveau règlement ;

- Dit que la présente délibération, conformément au Code de l'urbanisme, sera affichée en mairie pendant un mois et que mention en sera insérée dans un journal local et deviendra exécutoire après accomplissement de ces mesures de publicité.

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus
Pour copie conforme
Au registre sont les signatures.
A Longeau-Percey, le 15 juin 2007

REÇU A LA SOUS-PREFECTURE
DE LANGRES LE

19 JUN 2007

Le Maire,



Pierre DZIEGIEL

rendu exécutoire après
pôt en Sous-préfecture de
Langres le 15 juin 2007

REPUBLIQUE FRANCAISE

Département
HAUTE-MARNE

Arrondissement de
LANGRES

EXTRAIT DU REGISTRE
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Commune de LONGEAU-PERCEY

Séance du 29 Juin 2012

Nombres de membres

Afférents : 15
En exercice : 15
Présents : 12
Votants : 12

L'an deux mille douze et le vingt neuf Juin à 20 heures 30 minutes, le Conseil Municipal de cette collectivité, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. DZIEGIEL Pierre, Maire

Date de la convocation

25/06/2012

Date d'affichage

05/07/2012

Présents : M. DZIEGIEL Pierre, Maire,

Mmes : GIRARDOT Rosa, JUSSEAU Cécile, MIOT Isabelle, MIQUEE Marie-Céline,
MM : BEAU Georges, CALMELET Georges, COTHENET Yvon, GRUNER Jean-Claude, JACQUOT Jean, LAGRANGE Bernard, PUYPEROUX Patrice

Excusé(s) : MM : CARBILLET Jean-Pierre, HORIOT Serge, MARTIN Paul

Secrétaire de séance : M. GRUNER Jean-Claude

Délibération n° : 2011-042
Ordre n° : 4

Objet de la
délibération

Plan Local
d'Urbanisme

Révision simplifiée n° 1

Le Maire présente l'intérêt pour la commune de réviser le PLU en utilisant la procédure de révision simplifiée, prévue par l'article L123-13 du Code de l'Urbanisme;

Il expose que l'extension de la maison de retraite sise sur le territoire de Percey le Pautel nécessite de modifier le plan de zonage afin de distraire les parcelles cadastrées 381 AC n° 81b, 79 (partie) 78 et 88 des zones A et Nc afin de les intégrer à la zone Ua.

Il précise que ce projet d'extension de la zone constructible ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable, et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Après avoir entendu l'exposé du Maire,
Conformément aux articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants du code de l'Urbanisme,

Considérant que la révision simplifiée n° 1 du PLU est nécessaire pour finaliser le projet d'extension de la maison de retraite, **Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide :**

- de prescrire la révision simplifiée n° 1 du PLU conformément aux articles L123-13 et L123-19, aux articles R123-1 et suivants du code de l'Urbanisme
- de lancer la concertation prévue à l'article L300-2 du code de l'urbanisme et d'en fixer les modalités ainsi qu'il suit : affichage de la présente délibération pendant toute la durée des études nécessaires, information par voie de presse, tenue de réunions publiques, mise à disposition du public, en mairie aux heures d'ouverture du secrétariat, du dossier et d'un registre d'observations

A l'unanimité

Pour : 12

Contre : 0

Abstentions : 0

REÇU A LA SOUS-PREFECTURE
DE LANGRES LE

13 JUL. 2012

REPUBLIQUE FRANCAISE

Département
HAUTE-MARNE

Arrondissement de
LANGRES

EXTRAIT DU REGISTRE
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Commune de LONGEAU-PERCEY

Séance du 29 Juin 2012

Nombres de membres

Afférents : 15
En exercice : 15
Présents : 12
Votants : 12

L'an deux mille douze et le vingt neuf Juin à 20 heures 30 minutes, le Conseil Municipal de cette collectivité, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. DZIEGIEL Pierre, Maire

Date de la convocation

25/06/2012

Date d'affichage

05/07/2012

Présents : M. DZIEGIEL Pierre, Maire,
Mmes : GIRARDOT Rosa, JUSSEAU Cécile, MIOT Isabelle, MIQUEE Marie-Céline,
MM : BEAU Georges, CALMELET Georges, COTHENET Yvon, GRUNER Jean-Claude,
JACQUOT Jean, LAGRANGE Bernard, PUYPEROUX Patrice

Excusé(s) : MM : CARBILLET Jean-Pierre, HORIOT Serge, MARTIN Paul

Secrétaire de séance : M. GRUNER Jean-Claude

Délibération n° : 2011-043
Ordre n° : 5

Objet de la délibération

Plan Local d'Urbanisme

Révision simplifiée n° 2

Le Maire présente l'intérêt pour la commune de réviser le PLU en utilisant la procédure de révision simplifiée, prévue par l'article L123-13 du Code de l'Urbanisme;

Il expose que le projet de construction d'une nouvelle gendarmerie nécessite de modifier la rédaction du règlement de la zone IAUy afin d'y autoriser la construction de logements liés à l'activité

Après avoir entendu l'exposé du Maire,

Conformément aux articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants du code de l'Urbanisme,

Considérant que la révision simplifiée n° 2 du PLU est nécessaire pour finaliser le projet de construction de la nouvelle gendarmerie,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide :

- de prescrire la révision simplifiée n° 2 du PLU conformément aux articles L123-13 et L123-19, aux articles R123-1 et suivants du code de l'Urbanisme
- de lancer la concertation prévue à l'article L300-2 du code de l'urbanisme et d'en fixer les modalités ainsi qu'il suit : affichage de la présente délibération pendant toute la durée des études nécessaires, information par voie de presse, tenue de réunions publiques, mise à disposition du public, en mairie aux heures d'ouverture du secrétariat, du dossier et d'un registre d'observations
- d'autoriser le Maire à signer toutes pièces relatives à cette révision
- d'inscrire au budget 2012 les crédits nécessaires au financement des dépenses afférentes à l'étude de cette révision simplifiée article 202

A l'unanimité
Pour : 12
Contre : 0
Abstentions : 0

Acte rendu exécutoire après

Dépôt en sous Préfecture de

Langres le

11/07/2012

Fait et délibéré en mairie les jours, mois et an que dessus

Au registre sont les signatures

Pour copie conforme

A Longeau-Percey le 10 juillet 2012

Le Maire

Pierre DZIEGIEL

REÇU A LA SOUS PREFECTURE
DE LANGRES LE

13 JUIL. 2012



REPUBLIQUE FRANCAISE

Département
HAUTE-MARNE

Arrondissement de
LANGRES

EXTRAIT DU REGISTRE
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Commune de LONGEAU-PERCEY

Séance du 5 Juillet 2013

Nombres de membres

Afférents : 15
En exercice: 15
Présent : 8
Votants : 8

L'an deux mille treize et le cinq Juillet à 20 heures, le Conseil Municipal de cette collectivité, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. DZIEGIEL Pierre, Maire

Date de la convocation

01/07/2013

Date d'affichage

12/07/2013

Présents : M. DZIEGIEL Pierre, Maire,
Mmes : GIRARDOT Rosa, JUSSEAU Cécile, MIOT Isabelle,
MM : CALMELET Georges, GRUNER Jean-Claude, JACQUOT Jean,
PUYPEROUX Patrice

Excusé(s) : Mme MIQUEE Marie-Céline,
Mrs BEAU Georges, CARBILLET Jean-Pierre, COTHENET Yvon, HORIOT
Serge, LAGRANGE Bernard, MARTIN Paul,

Mme Isabelle MIOT est élue secrétaire de séance à l'unanimité.

Délibération n° : 2013-066
Ordre n° : 1

REPUBLICAINE DES ARCHIVES
DE LA PREFECTURE
DE LANGRES LE

12 JUL, 2013

Objet de la délibération

Approbation de la
révision simplifiée N°1 et
2 du PLU

A l'unanimité
Pour : 8
Contre : 0
Abstentions : 0

L'enquête publique s'est terminée le 24 mai dernier ; elle a duré un mois. Le commissaire-enquêteur a transmis le dossier de l'enquête avec le rapport et les conclusions motivées le 14 juin dernier.

Une copie du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur a été adressée au Préfet et au Président du Tribunal Administratif ; et le conseil municipal doit délibérer sur l'approbation de la révision simplifiée N° 1 et 2 du PLU.

Le conseil municipal,

Vu le code de l'urbanisme

Vu la délibération en date du 29 juin 2012 définissant les modalités de la concertation relative au projet donnant lieu à révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu le procès verbal du 05 mars 2013 portant sur l'examen conjoint du projet avec les personnes publiques associée ;

Vu l'arrêté du maire en date du 03 avril 2013 soumettant à enquête publique le projet de révision simplifiée du PLU et comprenant le procès verbal de l'examen conjoint avec les personnes publiques associées et les avis des personnes consultées ;

Vu le rapport de l'enquête et les conclusions du commissaire-enquêteur ;

Vu le bilan de la concertation présenté par le maire ;

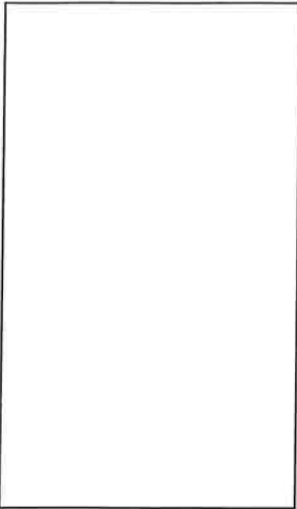
Vu le projet mis à disposition du public du 24 avril 2013 au 24 mai 2013 ;

Vu l'absence de remarques formulées par le public ;

Considérant que le projet est prêt à être approuvé ;

Après en avoir délibéré :

- décide de tirer le bilan de la concertation : les affichages ont été réalisés dans les deux communes ; la presse a fait état outre les annonces officielles



de cette modification, deux réunions d'informations ont été tenues en mairie de Percy le Pautel et l'autre en mairie de Longeau : une douzaine de personnes ont assisté aux réunions.

- décide d'approuver le dossier de modification simplifiée du PLU tel qu'il est annexé à la présente ;

- dit que la présente délibération fera l'objet, conformément à l'article R 123-25 du code de l'urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal ;


- dit que le dossier est tenu à la disposition du public à la mairie de LONGEAU-PERCEY et à la préfecture aux heures et jours habituels d'ouverture ;

- dit que la présente délibération et les dispositions résultant de la modification du PLU, sont exécutoires dès l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité (affichage en mairie, insertion dans un journal diffusé dans le département, justification dans le RAA de la commune si celle-ci compte + de 3500 habitants).

Acte rendu exécutoire
après dépôt en Sous-
Préfecture de Langres le :
12/07/2013
et publication du :12/07/2013

Fait et délibéré en Mairie, les jours, mois et an que dessus.
Au registre sont les signatures.

Pour copie conforme :

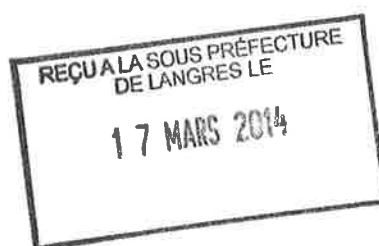
A LONGEAU-PERCEY,
Le Maire,

Pierre DZIEGIEL

LE LANGRES, PREFECTURE
DES BICRES LE
12 JUL 2013

SOMMAIRE

PAGES

TITRE I	Dispositions générales	2
TITRE II	Dispositions applicables aux zones urbaines	
	Chapitre 1 : Zone Ua, Ub	6
	Chapitre 2 : Zone UY	14
TITRE III	Dispositions applicables aux zones à urbaniser	
	Chapitre 1 : Zone IAUa	22
	Chapitre 2 : Zone IAUI	28
	Chapitre 3 : Zone IAUY	33
	Chapitre 4 : Zone IAUp	41
	Chapitre 4 : Zone IIAU	45
TITRE IV	Dispositions applicables aux zones agricoles	
	Chapitre 1 : Zone A	48
TITRE V	Dispositions applicables aux zones naturelles	
	Chapitre 1 : Zone Na, Nb, Nj, Nc	55
TITRE VI	Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics aux installations d'intérêt général et aux espaces verts	61
TITRE VII	Définitions	65



TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément à l'article R 123-4 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de LONGEAU-PERCEY, délimitée aux documents graphiques intitulés « plan de zonage », par un des couleurs spécifiques.

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

2.1. Les règles fixées par ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des règles générales d'utilisation du sol fixées aux articles R 111.1 à R 111.26 du Code de l'Urbanisme qui pourraient être différentes.

Toutefois, les dispositions ci-après des articles R 111.2 – R 111.3.2. – R 111.4 – R 111.14.2 – R 111.15 et R 111.21 demeurent applicables.

« **R 111.2** – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ».

« **R 111.3.2.** – 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 ».

« **R 111.4** – Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ».

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- b) A la réalisation des voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.



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

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

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

« **R 111.14.2.** – Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n° 76.629 du 10.07.1976 relative à la protection de la nature. Il peut être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».

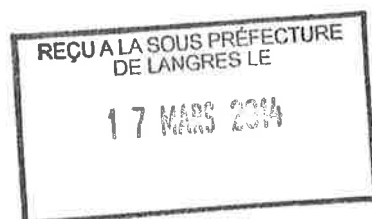
« **R 111.15** – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions d'un schéma directeur d'aménagement intéressant les agglomérations nouvelles approuvées avant le 1^{er} Octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au « b » du deuxième alinéa de l'article R 122.22 ».

« **R 111.21** – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Dans les communes où est instituée la taxe locale d'équipement, et dans celles qui ont, dans les conditions prévues au 1) de l'article 1585 du Code Général des Impôts, renoncé à la percevoir, aucune contribution aux dépenses d'équipements publics ne peut être obtenue des constructeurs, notamment sous la forme de participation financière de fonds de consœurs ou de réalisation de travaux, à l'exception de celles prévues aux articles L 332.6 et L 332.7 du Code de l'urbanisme.

2.2. – S'ajoutent aux règles propres au plan local d'urbanisme les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières, qui seront reportées sur le plan des servitudes annexé au plan local d'urbanisme. Après l'expiration d'un délai d'un an, à compter soit de l'approbation du plan, soit, s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.
- Dans le cas où elles ne sont pas interdites par le plan local d'urbanisme, les créations de terrains de camping ou caravaning, de carrières, d'installations ou de travaux divers visés par l'article R 444-2 du Code de l'Urbanisme qui sont soumises à autorisation et qui peuvent être subordonnées à l'observation de prescriptions spéciales.
- Le stationnement des caravanes hors terrain aménagé pendant plus de 3 mois par an (consécutifs ou non) est soumis à autorisation, conformément aux dispositions de l'article R 443-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.



- Les coupes et abattages d'arbres soumis à autorisation préalable, conformément aux dispositions des articles L 130-1 et suivants, et R 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les textes qui constituent le cadre législatif et réglementaire de protection du patrimoine archéologique :
- Les périmètres archéologiques où l'autorité compétente peut refuser ou accorder sous conditions un permis de construire en raison de la conservation ou de la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique, conformément à l'article d'ordre public R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme. Le code du patrimoine, notamment son livre 1er, titre 1er et livre V, titres II, III et IV.
- Les règles spécifiques des lotissements. Elles s'appliquent concomitamment au plan local d'urbanisme. Les lotissements concernés par le maintien de ces règles spécifiques sont répertoriés en annexe du présent dossier.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières.

Les plans comportent aussi les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à protéger, à conserver ou à créer

Y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

3.1 – Les zones urbaines :

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

- ♦ **Ua** : destiné à recevoir outre l'habitat (individuel ou collectif), les activités qui en sont le complément normal, il englobe un bâti dense implanté le plus souvent à l'alignement, et en continu. En périphérie, l'urbanisation est plus récente et diffuse.
- ♦ **Ub** : destiné à recevoir des constructions individuelles près du Lac de la Vingeanne.
- ♦ **UY** est réservée aux activités industrielles, artisanales et commerciales ainsi qu'aux services, bureaux et activités annexes qui y sont liées.

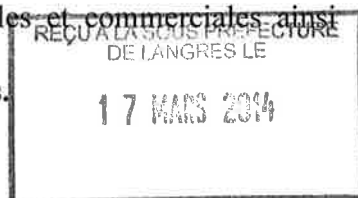
3.2. – Les zones à urbaniser :

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

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

Le PLU comporte deux zones à urbaniser à court terme :

- La zone **IAUa** est une zone destinée à l'extension urbaine future de la commune à vocation d'habitat. L'urbanisation est subordonnée à la réalisation des équipements de desserte et comportant donc des terrains dont il importe de ne pas obérer l'avenir. Plusieurs phases de réalisation sont toutefois possibles.
- La zone **IAUI** est une zone naturelle peu ou non équipée, destinée à une urbanisation future organisée à vocation d'habitations légères de loisir.
- La zone **IAUy** est une zone destinée aux activités industrielles, artisanales et commerciales ainsi qu'aux services, bureaux et activités annexes qui y sont liées.
- **La zone IAUp est une zone destinée à recevoir des équipements collectifs.**



Le PLU comporte une zone à urbaniser à long terme :

- La zone **IIAU** est une zone naturelle non équipée destinée à l'extension urbaine à vocation d'habitat à long terme de la commune. Il convient de ne pas obérer l'avenir des terrains de cette zone. Ces terrains, à vocation d'habitat, constituent une réserve foncière.

3.3. – Les zones agricoles :

Les zones agricoles sont dites « **zone A** ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

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

3.4. – Les zones naturelles et forestières :

Les zones naturelles et forestières sont dites « **zone N** ». peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. En zone **N**, peuvent être délimités des périmètres, à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L.123.4 les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficients d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation de sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers.

La zone **N** est une zone naturelle à protéger en raison de l'intérêt paysager ou de risques naturels ou de nuisances mais aussi par rapport à l'intérêt présenté par la flore et la faune.

Elle comprend quatre secteurs :

- **Na** correspondant aux espaces boisés
- **Nb** correspondant au parc du château
- **Nj** qui correspond à une zone de jardins et de vergers
- **Nc** correspondant au réservoir de la Vingeanne

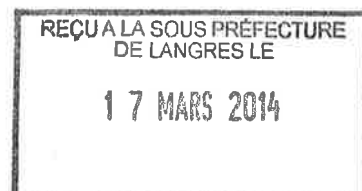
3.5. – Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent des dispositions spéciales rappelées au titre IV, figurent aux documents graphiques.

3.6. – Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, il en découle des dispositions spéciales rappelées au titre VI et VII. Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre. Il est précisé sa destination, la collectivité, le service ou l'organisme bénéficiaire de l'emplacement.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les adaptations mineures ne concernent que les articles 3 à 13 du règlement.



TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CARACTERE DES ZONES Ua et Ub

La zone **U** recouvre les parties agglomérées de la commune et est composée de deux secteurs :

Ua : destiné à recevoir outre l'habitat (individuel ou collectif), les activités qui en sont le complément normal, il englobe un bâti dense implanté le plus souvent à l'alignement, et en continu.

En périphérie, l'urbanisation est plus récente et diffuse.

Ub : destiné à recevoir des constructions individuelles près du Lac de la Vingeanne.

REÇU A LA SOUS PRÉFECTURE
DE LANGRES LE

17 MARS 2014

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U1 - TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Dans les secteurs Ua et Ub :

En ce qui concerne les constructions, sont interdits :

- Les constructions à usage agricole,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les dancings et boîtes de nuit, discothèques.

Ces interdictions ne s'appliquent pas :

- À la reconstruction des constructions existantes non autorisées par la règle ci-dessus,
- Aux aménagements, transformations ou extensions contiguës ou non des constructions existantes, ainsi que leurs annexes,
- Aux constructions annexes aux constructions existantes.

En ce qui concerne les opérations d'aménagement, sont interdits :

- Les opérations d'aménagements destinées principalement aux activités économiques.

En ce qui concerne les activités économiques, sont interdits :

- Les installations soumises à autorisation au titre des installations classées et l'agrandissement des établissements existants relevant de cette catégorie lorsque les activités envisagées sont susceptibles d'aggraver les nuisances.
- Les activités agricoles,
- Les élevages d'animaux,
- Les carrières et gravières.

REÇU A LA SOUS PRÉFECTURE
DE LANGRES LE

17 MARS 2014

Ces interdictions ne s'appliquent pas :

- Aux extensions des activités existantes non autorisées selon la règle ci-dessus,
- À la réouverture d'une activité interrompue par un sinistre, non autorisée selon la règle ci-dessus.

En ce qui concerne les occupations, installations et travaux divers, sont interdits :

- Les parcs d'attraction,
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- Les aires de stationnement,
- Les dépôts collectifs de véhicules à l'air libre,
- Les dépôts collectifs de véhicules de caravanes à l'air libre,
- Les dépôts de déchets de toute nature (matériaux de démolition, ferrailles et carcasses de véhicules,...),
- Les installations d'anciens véhicules susceptibles de servir d'abri ou d'habitation,
- Les étangs,
- Les éoliennes.

En ce qui concerne le camping et le caravanage, sont interdits :

- Les habitations légères de loisir, visés aux articles R 444-7 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les installations de camping et de caravaning, visés aux articles R 444-7 et suivants du code de l'urbanisme.

ARTICLE U 2 - TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS AUTORISE SOUS CONDITION

Rappel :

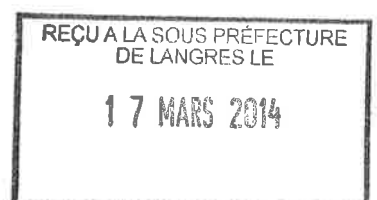
- L'édification des clôtures doit faire l'objet d'une déclaration.
- Les installations et travaux divers, non énumérés à l'article U1, sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R-442.1 et suivants Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le périmètre de la demeure de plaisance du 18^{ème} siècle et du Château de PERCEY-LE-PAUTEL inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, ainsi que dans le périmètre de protection du portail néo-classique avec sa grille classés monuments historiques (sur parcelle cadastrée A663).

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises dans l'ensemble de la zone que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les ouvrages d'infrastructure ou de superstructure, les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements publics ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.
- Dans les bandes de 200 mètres situées de part et d'autre de l'axe de la RD 974 classée voie bruyante de type I par arrêté préfectoral du 09 février 1981, les constructions neuves à usage d'habitation qui y seront autorisées devront comporter une isolation conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 06 octobre 1978 modifié relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
- L'agrandissement ou la transformation d'établissements artisanaux ou dépôts existants dont la création serait interdite, si son importance ne modifie pas le caractère de la zone et lorsque les travaux envisagés n'ont pas pour effet d'aggraver la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces établissements ou dépôts.
- Les constructions à usage d'artisanat à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs,...)

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL



ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

Dans l'ensemble des secteurs

ACCÈS

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès aménageable sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation :
 - Soit directement,
 - Soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Toute opération doit prendre un nombre minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération envisagée et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

VOIRIE

Les nouvelles voies doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile n'est autorisée que si la largeur de la plate-forme est au minimum de 6 mètres.

Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière qu'elles permettent le retournement des véhicules.

Cette disposition ne s'applique que pour les nouveaux projets.

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans l'ensemble des secteurs

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.
- Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositions techniques permettant l'alimentation de son activité.
- Toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eau suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ce réseau ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés est interdite.

En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service sera subordonnée à une autorisation du Maire.

Si nécessaire, les eaux résiduaires industrielles devront subir un prétraitement autonome avant rejet au réseau collectif.

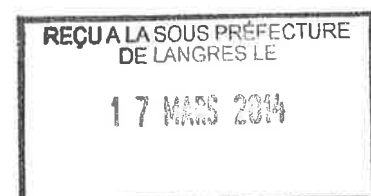
Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau collecteur.

En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'évacuation des eaux pluviales se fera sur la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif adapté aux débits à évacuer et aux propriétés du milieu récepteur.

ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE – RÉSEAUX CÂBLES

- Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.
- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.



Exception :

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

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

Dans l'ensemble des secteurs :

En l'absence de plan d'alignement, la limite d'emprise de la voie se substitue à l'alignement.

La distance comptée horizontalement entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Au droit des entrées de garages, un recul minimum de six mètres devra être observé par rapport à l'alignement tel que défini à l'article L.112.1 du Code de la Voirie Routière.

En bordure de la RD 974, dans le secteur compris entre la rue Alexandre Rouard (limite sud) et la route départementale 291 (limite nord), l'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

Dans les autres secteurs, les bâtiments à usage de garage dont la porte donne directement sur la route nationale, devront respecter un recul de 5 mètres minimum au droit des entrées des garages, par rapport à l'alignement tel que défini à l'article L.112.1 du code de la voirie routière.

Des dispositions différentes pourront être adoptées dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au service public et d'intérêt collectif (ex : postes de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent, ou pour des raisons de sécurité publique.

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

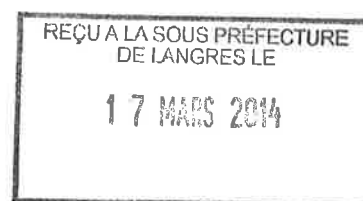
Dans l'ensemble des secteurs :

Toute construction doit être implantée :

- Soit en limite séparative,
- Soit avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport à la limite séparative.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles et aux reconstructions à l'identique après sinistre.

Des dispositions différentes pourront être adoptées dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au service public et d'intérêt collectif (ex : postes de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent, ou pour des raisons de sécurité publique.



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

Les constructions non contiguës doivent respecter en tout point une distance minimale de 3 mètres les unes par rapport aux autres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extension d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à la règle énoncée ci-dessus.
- À la reconstruction de construction détruite après sinistre,
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif pour lesquels l'implantation est libre.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

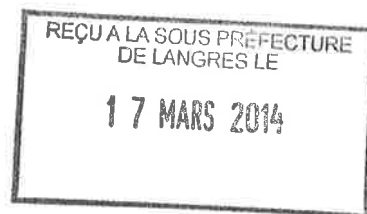
Dans le secteur Ua :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel au point le plus haut de la construction, à l'exclusion pour les bâtiments, des cheminées et ouvrages techniques liés directement au fonctionnement de ceux-ci.

Dans le cas d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée par rapport à l'axe médian du polygone d'implantation.

La hauteur maximum autorisée d'un bâtiment ne doit pas excéder :

- 11 mètres pour les constructions individuelles,
- 15 mètres pour les bâtiments collectifs d'habitation,
- 5 mètres pour les bâtiments annexes isolés.



Dans le secteur Ub :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel au point le plus haut de la construction, à l'exclusion pour les bâtiments, des cheminées et ouvrages techniques liés directement au fonctionnement de ceux-ci.

La hauteur maximum autorisée est de 6 mètres entre le sol naturel et le faîtage, pour la partie jouxtant la RD 128 et est de 11 mètres pour la partie ne jouxtant pas cette RD128.

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 celles-ci.
- À la reconstruction d'une construction détruite par 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 ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR (se reporter aux fiches du SDAP en annexes)

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les dispositions de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

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

LA FORME

Les toitures

Les toitures doivent être à plusieurs versants.

Toutefois, il peut être autorisé une toiture à un pan pour les constructions annexes isolées, dont la hauteur ne devra pas excéder 5 mètres, si celles-ci sont adossées à un bâtiment ou un mur existant.

Les couvertures seront réalisées en tuiles de teinte « terre cuite ».

Pour les bâtiments annexes ou à usage d'activité, l'usage de la tuile est également souhaitable. Toutefois, tout autre matériau de couleur similaire est admis.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, serres, ou aux constructions présentant des innovations technologiques, en particulier en matière de chauffage (ex : énergie solaire) qui pourront être autorisées malgré les règles ci-dessus, sous réserve de la prise en compte de l'environnement.

LES MATÉRIAUX ET COULEURS

Pour les revêtements des façades, sont recommandés les tons « chaux naturelle », « pierre de pays », ocre clair.

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, etc ... est interdit pour les façades et les murs de clôture

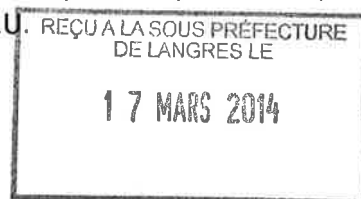
LES CLÔTURES SUR RUE

Nature et hauteur

Les clôtures seront constituées soit :

- D'un grillage ou d'une grille d'une hauteur maximum de 2 m,
- D'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètres surmonté ou non d'un appareillage à claire-voie, le tout n'excédant pas 2 m.
- Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc...).
- Les murs pleins sont interdits, sauf ceux réalisés en pierre.

Ces règles ne s'appliquent pas au prolongement des clôtures qui ne respectent pas les dispositions énoncées ci-dessus et qui existaient avant la date d'approbation du P.L.U.



ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT

Dans l'ensemble de la zone U :

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

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

- Constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places de stationnement par logement.
- Constructions à usage d'habitat collectif : 1,5 place par logement

- Constructions à usage d'hôtels : 1 place par chambre
- Constructions à usage de commerces courants : une surface équivalente à 100% de la surface de vente
- Constructions à usage de bureaux ; une surface équivalente à 60% de la surface de plancher hors œuvre brute de la construction
- Constructions à usage de restaurant : une place par 10m² de salle de restaurant

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

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

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat en application des dispositions de l'article L.123.2.1. du Code de l'Urbanisme modifié par l'article 46 de la loi n°98-657 du 29 Juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusion et du décret d'application du 1^{er} Avril 1999 visant à faciliter la réalisation de logements locatifs sociaux.

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans l'ensemble de la zone U :

Tout projet de construction devra comporter un programme d'environnement végétal visant à constituer au bout de quelques années, un écrin de verdure de qualité composé d'essences locales.

Pour tout lotissement ou ensemble immobilier à usage d'habitation portant sur une surface de terrain supérieur à 5000m², 5% au moins de cette surface sera aménagée en espace vert collectif planté d'arbres de haute tige. Il conviendra de ne pas reléguer cet aménagement sur les délaissés inutilisables pour la construction mais au contraire d'en faire un élément déterminant de la composition urbaine, en particulier le terrain ainsi aménagé devra être facilement accessible depuis le domaine public et être éventuellement incorporé à celui-ci.

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver et à protéger et sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 et R 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

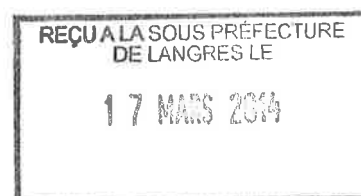
(1) Voir annexe documentaire.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.



TITRE II

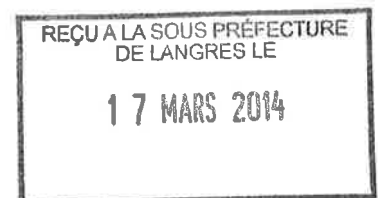
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CARACTERE DE LA ZONE UY

La zone UY est réservée aux activités industrielles, artisanales et commerciales ainsi qu'aux services, bureaux et activités annexes qui y sont liées.



SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En ce qui concerne les bâtiments, sont interdits :

- Les bâtiments d'habitation, à l'exception de ceux destinés à la direction ou au gardiennage des activités autorisées,
- Les bâtiments d'exploitation agricole.

En ce qui concerne les opérations d'aménagement, sont interdites :

- Les opérations d'aménagement à usage d'habitat,
- Les activités de loisirs et de sport de plein air.

En ce qui concerne les installations et travaux divers, sont interdits :

- Les aires de jeux et de sports de plein air ouverts au public,
- Les parcs d'attraction ouverts au public pour une durée supérieure à 3 mois,
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone,
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 ou de l'article R 44-7 ainsi que des garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R 221-1,
- Les dépôts de déchets matériaux de démolition, ferraille et de carcasses de véhicules... à l'exception de ceux liés et attenants à l'activité autorisée dans la zone,
- Les éoliennes.

En ce qui concerne les occupations diverses, sont interdites :

- Les carrières (gravières, ballastières...).

En ce qui concerne le camping et le caravanage, sont interdits :

- L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes et d'habitations légères de loisirs.



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

En ce qui concerne les bâtiments :

- Les constructions d'habitation sont admises si elles sont nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées,
- Les lotissements à condition qu'ils soient à usage d'activité.
- Dans les bandes de 200 mètres situées de part et d'autre de l'axe de la RD 974 classée voie bruyante de type I par arrêté préfectoral du 09 février 1981, les constructions neuves à usage d'habitation qui y seront autorisées devront comporter une isolation conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 06 octobre 1978 modifié relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
- Les dancings, discothèques et boîtes de nuit sont admises s'ils n'entraînent pas de nuisances graves, dues notamment au bruit.

En ce qui concerne les installations et travaux divers :

- Les dépôts et le stockage des matières dangereuses ou toxiques peuvent être admis à condition qu'ils soient liés et attenants à une activité autorisée dans la zone,
- Les dépôts de déchets, matériaux de démolition, ferrailles et carcasses de véhicules peuvent être admis à condition qu'ils soient liés et attenants à une activité autorisée dans la zone,
- Les affouillements et exhaussements du sol peuvent être admis à condition qu'ils soient liés et attenants à une activité autorisée dans la zone,
- Les ouvrages d'infrastructure ou de superstructure, les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements publics ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics.

En ce qui concerne les installations Classées pour la Protection de l'Environnement :

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à déclaration sont admises à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer de dommages graves ou irréprochables aux personnes et aux biens.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCÈS

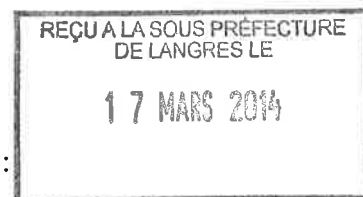
Pour être constructible un terrain doit avoir un accès public ou privé, soit :

- Directement,
- Par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre un nombre minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas créer de gêne à la circulation publique.

Le passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point égal à 4 mètres permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (sécurité civile, collecte des ordures ménagères...).



VOIRIE

Toutes les voiries nouvelles qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

- Être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir,
- Être aménagées de manière à permettre aux véhicules secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures ménagères, d'y avoir libre accès,
- Assurer la protection des piétons.

Par conséquent, la destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

- Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution aisée des véhicules lourds.

Les voies ou parties de voie aboutissant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux poids lourds et aux véhicules, tels que ceux de collecte des ordures ménagères ou de lutte contre l'incendie, de faire aisément demi-tour

ARTICLE UY 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Les constructions autorisées doivent être branchées sur le réseau d'assainissement eaux usées.

En fonction de la nature des rejets, un prétraitement des eaux industrielles pourra être imposé avec autorisation du Maire avant évacuation dans le réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service sera subordonnée à une autorisation du Maire.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau.

En l'absence de réseau collecteur, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Électricité et téléphone

Les lignes publiques et privées de téléphone ou d'électricité et les branchements et desserte internes aux terrains doivent être enterrés.

ARTICLE UY 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

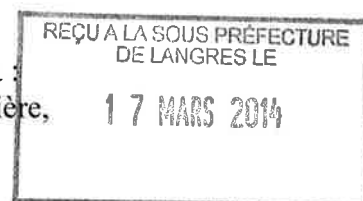
ARTICLE UY 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

1. ou en observant un recul minimum de 5 mètres par rapport, selon le cas, à :
 - L'alignement tel que défini à l'article L.112.1 du Code de la Voirie Routière,
 - La limite de l'emprise publique,
 - La limite de la voie privée.

2. ou en se situant à la limite de propriété.

Dans ce cas, les bâtiments à usage de garage dont la porte donne directement sur la voie publique devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement tel que défini à l'article L.112-1 du code de la voirie routière.



Toutefois, l'extension d'un bâtiment existant pourra être réalisée jusque dans le prolongement de sa façade sur rue.

Ces règles s'appliquent également :

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

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions dans la mesure où ceux-ci ne sont pas implantés à une distance, par rapport à l'alignement, inférieur à celle de la construction existante.
- À la reconstruction d'une construction détruite par sinistre lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'une construction d'une importance équivalente.
- Aux installations techniques des services publics et d'intérêt collectif.

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

Les constructions devront être édifiées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieur à 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- Aux travaux d'aménagement ou d'extension dans la mesure où ceux-ci ne sont pas implantés à une distance, par rapport à la limite séparative, inférieur à celle de la construction existante.
- À la reconstruction d'une construction détruite par sinistre lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'une construction d'une importance équivalente.
- Aux installations techniques des services publics et d'intérêt collectif.

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

Les installations techniques d'intérêt général peuvent être soit contiguës aux autres installations ou construction, soit éloignées de celles-ci d'une distance minimale de 5 m.

La distance entre deux bâtiments non contigus doit respecter en tout point une distance minimale de 4 m les unes par rapport aux autres.

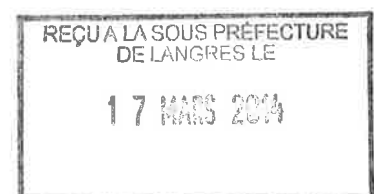
Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante dans la mesure où l'implantation de ceux-ci ne conduit pas à réduire la distance existante entre bâtiments.
- À la reconstruction de construction détruite par sinistre lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'une construction d'une importance équivalente.
- Aux installations techniques des services publics et d'intérêt ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL

L'ensemble des constructions édifiées sur un terrain ne peut représenter une surface bâtie au sol supérieur à 80% de la superficie de la parcelle.

Cette règle ne s'applique pas :



- À la reconstruction de construction détruite par sinistre.
- Aux installations techniques des services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE UY 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel au point le plus haut de la construction, à l'exclusion pour les bâtiments, des cheminées et ouvrages techniques liés directement au fonctionnement de ceux-ci.

Dans le cas d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée par rapport à l'axe médian du polygone d'implantation.

La hauteur maximum des constructions autorisée est de :

- 8 mètres pour les constructions individuelles, à usage d'habitation,
- 12 mètres pour les bâtiments à usage d'activités,
- 5 m pour des bâtiments annexes isolés.
- **Ces règles ne s'appliquant pas :**
 - Aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

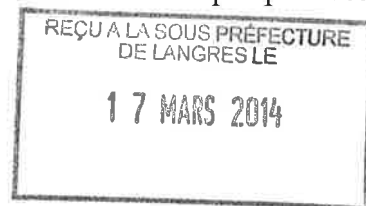
ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR (se reporter aux fiches du SDAP en annexes)

Les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

LA FORME

Les toits doivent être à deux pans ou une composition de toiture à deux pans.

Toute extension doit s'intégrer à la composition existante.



LES MATÉRIAUX

- Un plan détaillé des façades des bâtiments d'activités mentionnant les teintes projetées doit être joint à toute demande de permis de construire.
- Les teintes vives et le ton blanc intégral sont interdits.
- Les matériaux destinés par construction à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.
- La reproduction, peinte ou dessinée, de matériaux est interdite.

LES CLÔTURES

En bordure des emprises publiques :

- Les clôtures peuvent être constituées de grilles, d'éléments en bois, en plastique ou de grillage reposant ou non sur un mur bahut, d'une hauteur maximum de 0,60 mètres, doublés ou non de haies vives.
- La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2,00 mètres.
- Cette hauteur peut être ramenée à 1,00 mètre dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
- Les brises vue (tels que bambou, film plastique...) sont interdits.
- Les clôtures en palplanche béton sont interdites.

Sur les limites séparatives :

- Les clôtures pleines ou non, y compris les haies, peuvent avoir une hauteur maximum de 2,00 mètres.

Dans tous les cas :

- Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé, sont interdits.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc.).

LES ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

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

ARTICLE UY 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies dessertes.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, une place de stationnement par logement à aménager sur la propriété.

Pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics), une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface hors œuvre de l'immeuble.

Pour les établissements industriels :

- Une place de stationnement par 80 m² de surface hors œuvre de la construction.
- À ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires et à deux roues.

Pour les établissements hospitaliers et les cliniques, 50 places de stationnement pour 100 lits.

Pour les établissements commerciaux

Commerces courants

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface hors œuvre nette à l'établissement.

Hôtel et restaurant

Une place de stationnement par chambre.

Une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Ces espaces peuvent toutefois être diminués pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

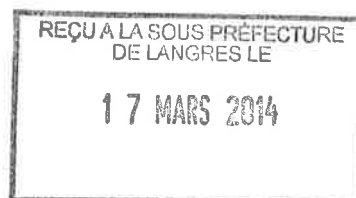
Salle de spectacles et de réunions : Des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

Aux espaces aménagés pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires et pour les personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

10% au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts.

En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espaces vert.



Un écran végétal à base d'essences champêtres locales doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur bonne insertion dans le paysage.

Les aires de stationnement doivent comporter un arbre d'essence locale de haute tige pour 4 places

Les surfaces laissées libres de toutes constructions doivent être plantées à raison d'au moins un arbre d'essence locale de haute tige pour 100 m².

Les aires résiduelles (non utilisées par l'activité) doivent être au moins engazonnées.

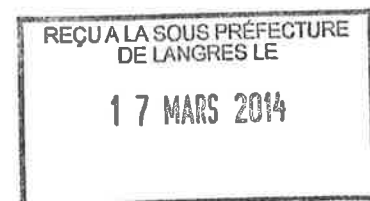
Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques des services publics et d'intérêt collectif.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.



TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1

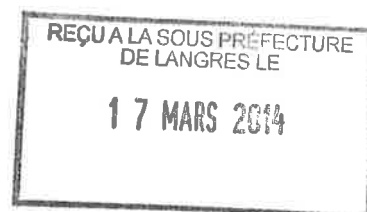
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CARACTERE DE LA ZONE IAUa

La zone IAUa est une zone destinée à l'extension urbaine future de la commune à vocation d'habitat.

L'urbanisation est subordonnée à la réalisation des équipements de desserte et comportant donc des terrains dont il importe de ne pas obérer l'avenir.

Le cas par cas est possible en fonction des orientations d'aménagement jointes au PLU.



SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE IAUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En ce qui concerne les constructions, sont interdites :

Les constructions individuelles de toute nature, à l'exception :

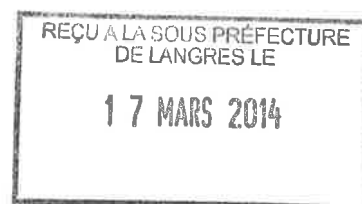
- Des installations techniques des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions d'habitation et leurs annexes si elles font partie d'une opération d'aménagement d'ensemble.

En ce qui concerne les activités économiques, sont interdites :

Les activités économiques de toute nature, à l'exception de l'activité agricole sans création de bâtiment.

En ce qui concerne les occupations, installations et travaux divers, sont interdits :

- Les aires de jeux et de sports ouverts au public.
- Les parcs d'attractions.
- Les aires de stationnement.
- Les dépôts de véhicules.
- Le stationnement collectif isolé, individuel à l'air libre de caravanes.
- Les dépôts de ferrailles et de carcasses de véhicules.
- Les étangs.
- Les carrières et gravières.
- Les dépôts de déchets.



En ce qui concerne le camping et le caravanage, sont interdits :

- L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes.

ARTICLE IAUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

En ce qui concerne les constructions :

Les lotissements et ensemble de constructions groupées à usage d'habitat, des services ou de commerce sont autorisés à condition que les opérations dont ils constituent des phases de réalisation soient compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

En ce qui concerne les occupations, installations et travaux divers :

- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
- Le stationnement des caravanes, durant plus de 3 mois, en dehors des terrains aménagés à cet effet à la condition que le stationnement soit réalisé sur les aires de camping à la ferme situées à proximité d'une exploitation agricole ainsi que sur le terrain où est implanté la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IAUa 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCÈS

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

Toute opération doit prendre un nombre minimum d'accès sur les voies publiques. L'accès direct sur la déviation Sud est d'ailleurs interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Ils doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (sécurité civile, collecte des ordures ménagères).

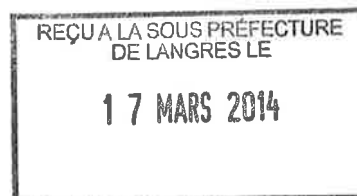
VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont les dimensions, formes et caractéristiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir, et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse publiques ou privées, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules de faire de mi-tour.

Le maillage des voies doit être assuré.

Le cheminement piéton doit toujours être assuré.



ARTICLE IAUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)

Les constructions autorisées doivent être branchées sur le réseau d'assainissement eaux usées.

En fonction de la nature des rejets, un prétraitement des eaux industrielles pourra être imposé avant évacuation dans le réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service sera subordonnée à une autorisation du Maire.

Eaux pluviales

En l'absence de réseau collecteur, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

AUTRES RÉSEAUX

Les lignes publiques de téléphone ou d'électricité et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

Ces règles ne s'appliquent pas : aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE IAUa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

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

La distance comptée horizontalement entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points.

Par rapport à l'alignement de la RD 974, un recul minimum de 5 mètres est imposé aux bâtiments à usage de garage dont la porte donne directement sur la route nationale et pour les constructions en général, le recul minimum imposé est de 15 m.

Par rapport à l'alignement de la future déviation reliant la route départementale 967, un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement est imposé aux bâtiments à construire.

Des dispositions différentes pourront être adoptées dans le cas d'ouvrages techniques (ex : postes de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent, ou pour des raisons de sécurité publique.

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

Par rapport aux limites séparatives, les constructions devront être implantées :

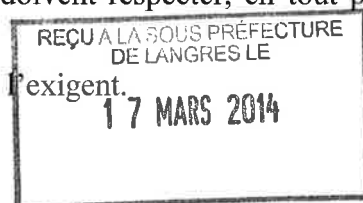
- Soit en limite exacte de propriété,
- Soit avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport à la limite de propriété.

Des dispositions différentes pourront être adoptées dans le cas d'ouvrages techniques (ex : poste de transformation), lorsque les constantes liées à ces ouvrages l'exigent.

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

Les constructions non contiguës édifiées sur une même propriété doivent respecter, en tout point, une distance minimale de 4 m les unes par rapport aux autres.

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



ARTICLE IAUa 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE IAUa 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée du terrain naturel au droit du polygone d'implantation, au point le plus haut de la construction, cheminées et ouvrages techniques exclus.

Dans le cas d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée par rapport à l'axe médian du polygone d'implantation.

La hauteur des bâtiments ne devra pas excéder 11 mètres.

ARTICLE IAUa 11 - ASPECT EXTERIEUR (se reporter aux fiches du SDAP en annexes)

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

LA FORME

Les toitures doivent être à plusieurs versants.

Toutefois, il peut être autorisé une toiture à un pan pour les constructions annexes isolées, dont la hauteur ne devra pas excéder 5 mètres, si celles-ci sont adossées à un bâtiment ou un mur existant.

Les couvertures seront réalisées en tuiles de teinte « terre cuite ».

Pour les bâtiments annexes ou à usage d'activité, l'usage de la tuile est également souhaitable. Toutefois, tout autre matériau de couleur similaire est admis.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, serres, ou aux constructions présentant des innovations technologiques, en particulier en matière de chauffage (ex : énergie solaire) qui pourront être autorisées malgré les règles ci-dessus, sous réserve de la prise en compte de l'environnement.

LES MATÉRIAUX ET LES COULEURS

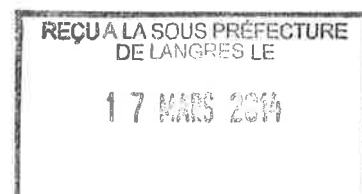
- Les chalets de bois sont interdits.
- Pour les revêtements des façades, sont recommandés les tons « chaux naturelles » ou « pierre de pays ».
- Toitures : les couvertures en matériaux apparents brillants sont interdites.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.

LES CLÔTURES

Lorsqu'elles sont projetées en bordure des emprises publiques, les clôtures pourront être constituées de grille, d'éléments en bois ou de grillage vert, doublées ou non de haies vives.

LES EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Les équipements d'infrastructures tels que château d'eau, transformateur, etc. ne devront pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen devra s'effectuer dès le stade de leur localisation (volume, nature et tons de matériaux utilisés).



ARTICLE IAUa 12 - STATIONNEMENT

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

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

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

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

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

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat en application des dispositions de l'article L.123.2.1. du Code de l'Urbanisme modifié par l'article 46 de la loi n°98-657 du 29 Juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusion et du décret d'application du 1^{er} Avril 1999 visant à faciliter la réalisation de logements locatifs sociaux.

ARTICLE IAUa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout groupe d'habitations ou opération d'aménagement devra réserver à l'ensemble des futurs occupants 10% de la superficie du terrain à des espaces verts communs. Ces espaces pourront être utilisées comme accompagnement des aires de stationnement ou de circulation automobile (exemple : alignement d'arbres, parking paysager...).

Un plan des plantations projetées précisant la nature des arbres à planter sera joint à toute demande d'autorisation de lotissement ou de construction.

Des plantations peuvent compléter les clôtures.

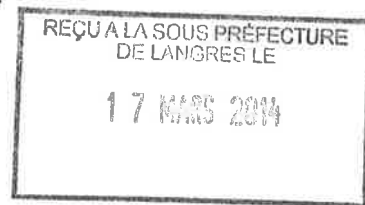
Pour les aménagements paysagers des espaces publics, les plantations devront être d'essences locales.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IAUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol



TITRE III

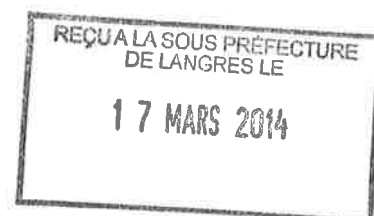
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CARACTERE DE LA ZONE IAU1

La zone IAU1 est une zone naturelle peu ou non équipée, destinée à une urbanisation future organisée à vocation d'habitations légères de loisir.



SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE IAUI 1- TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DES SOLS INTERDITS

Toutes les constructions sont interdites à l'exception de celles autorisées sous conditions article AUI 2.

ARTICLE IAUI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS

Les lotissements ou ensembles de constructions groupées à condition qu'ils soient à usage d'habitations légères de loisir ainsi que les services commerces ou d'autres constructions qui en sont le complément.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IAUI 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCÈS

Pour être constructible tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée répondant à l'importance ou à la désignation de l'opération envisagée.

L'accès ne peut avoir moins de 3 m de large.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération envisagée et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les règles minimales de desserte (sécurité civile, collecte ordures ménagères,...).

VOIRIE

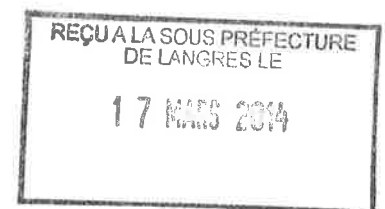
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse, publiques ou privées, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE IAUI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau.



ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau séparatif collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service sera subordonnée à une autorisation du Maire.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau.

AUTRES RÉSEAUX

Les lignes publiques de téléphone ou d'électricité et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

Ces règles ne s'appliquent pas : aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux ouvrages technique nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE IAUI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées par le P.L.U.

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

Sauf indications contraires portées au plan d'aménagement interne de l'opération, les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 5 m.

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

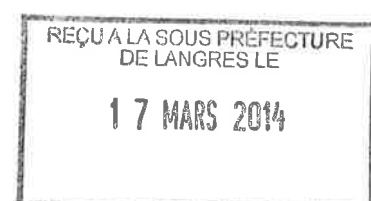
L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est libre.

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

Les constructions non contiguës doivent respecter en tout point une distance minimum de 4 m les unes par rapport aux autres.

ARTICLE IAUI 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée dans le Plan Local d'Urbanisme.



ARTICLE IAUI 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel au droit du polygone d'implantation au point le plus haut de la construction, cheminée et ouvrages techniques exclus.

Dans le cas d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée par rapport à l'axe médian du polygone d'implantation.

La hauteur de toute construction ne devra pas excéder 5 m, sauf pour les bâtiments à usage collectif ou sportif, où aucune limite n'est fixée.

ARTICLE IAUI 11 - ASPECT EXTERIEUR (se reporter aux fiches du SDAP en annexes)

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur aspect extérieur, leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinantes.

FORME

- Les toitures peuvent être à un seul pan.

MATÉRIAUX ET COULEURS

- Les couvertures seront réalisées en tuile terre cuite de teinte rouge ou en métal de teinte grise.
- Toitures : les couvertures en matériaux apparents brillants sont interdites
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc...) doivent être enduits.

CLÔTURES :

Lorsqu'elles sont projetées en bordure des emprises publiques, les clôtures pourront être constituées de grillage et d'éléments en bois ou de grillage vert doublées ou non de haies vives.

LES ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL. :

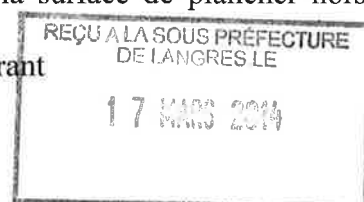
Les équipements d'infrastructures tels que château d'eau, transformateur, etc, ne devront pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen devra s'effectuer dès le stade de leur localisation (volume, nature et tons de matériaux utilisés).

ARTICLE IAUI 12 – STATIONNEMENT

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

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

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



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

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

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat en application des dispositions de l'article L.123.2.1. du Code de l'Urbanisme modifié par l'article 46 de la loi n°98-657 du 29 Juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusion et du décret d'application du 1^{er} Avril 1999 visant à faciliter la réalisation de logements locatifs sociaux.

ARTICLE IAUI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

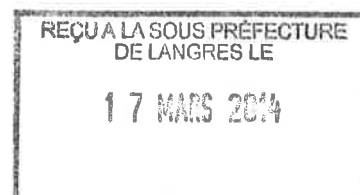
Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées en espaces verts plantés ou gazonnés.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IAUI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.



TITRE III

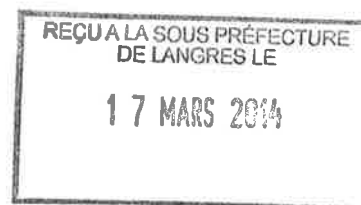
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CARACTERE DE LA ZONE IAUy

La zone IAUy est une zone destinée aux activités industrielles, artisanales et commerciales ainsi qu'aux services, bureaux et activités annexes qui y sont liées et aux équipements collectifs d'intérêt général.



SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE IAUy 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En ce qui concerne les bâtiments, sont interdits :

- Les bâtiments d'habitation, à l'exception de ceux destinés à la direction ou au gardiennage des activités autorisées,
- Les bâtiments d'exploitation agricole.

En ce qui concerne les opérations d'aménagement, sont interdites :

- Les opérations d'aménagement à usage d'habitat,
- Les activités de loisirs et de sport de plein air.

En ce qui concerne les installations et travaux divers, sont interdits :

- Les aires de jeux et de sports de plein air ouverts au public,
- Les parcs d'attraction ouverts au public pour une durée supérieure à 3 mois,
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone,

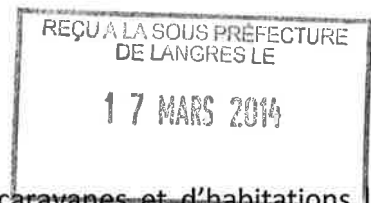
Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 ou de l'article R 44-7 ainsi que des garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R 221-1.

En ce qui concerne les occupations diverses, est interdites :

Les carrières et les gravières.

En ce qui concerne le camping et le caravanage, sont interdits :

L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de ~~caravanes et d'habitations~~ légères de loisirs.



ARTICLE IAUy 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

En ce qui concerne les bâtiments :

- Les constructions d'habitation sont admises si elles sont nécessaires à la direction ou au gardiennage *et si elles concernent des logements de fonction liées aux activités de services et aux équipements d'intérêt général.*
- Les lotissements à usage d'activité.
- Dans les bandes de 200 mètres situées de part et d'autre de l'axe de la RD 974 classée voie bruyante de type I par arrêté préfectoral du 09 février 1981, les constructions neuves à usage d'habitation qui y seront autorisées devront comporter une isolation conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 06 octobre 1978 modifié relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
- Les dancings, discothèques et boîtes de nuit sont admises s'ils n'entraînent pas de nuisances graves, dues notamment au bruit.
- Les équipements d'intérêt général

En ce qui concerne les installations et travaux divers :

- Les installations classées soumises à déclaration,
- Les dépôts et le stockage des matières dangereuses ou toxiques peuvent être admis à condition qu'ils soient liés et attenants à une activité autorisée dans la zone,
- Les dépôts de déchets, matériaux de démolition, ferrailles et carcasses de véhicules peuvent être admis à condition qu'ils soient liés et attenants à une activité autorisée dans la zone,
- Les affouillements et exhaussements du sol peuvent être admis à condition qu'ils soient liés et attenants à une activité autorisée dans la zone,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont admises.

Les ouvrages d'infrastructure ou de superstructure, les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements publics ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IAUy 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCÈS

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès public ou privé, soit :

- Directement,
- Par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre un nombre minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas créer de gêne à la circulation publique.

Le passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point égal à 4 mètres permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (sécurité civile, collecte des ordures ménagères...).

VOIRIE

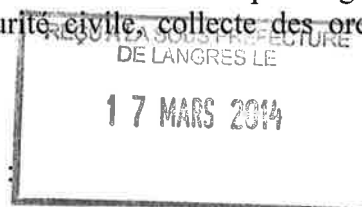
Toutes les voiries nouvelles qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

- Être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir,
- Être aménagées de manière à permettre aux véhicules secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures ménagères, d'y avoir libre accès,
- Assurer la protection des piétons.

Par conséquent, la destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

- Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution aisée des véhicules lourds.

Les voies ou parties de voie aboutissant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux poids lourds et aux véhicules, tels que ceux de collecte des ordures ménagères ou de lutte contre l'incendie, de faire aisément demi-tour.



ARTICLE IAUy 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

Les constructions autorisées doivent être branchées sur le réseau d'assainissement eaux usées.

En fonction de la nature des rejets, un prétraitement des eaux industrielles pourra être imposé avant évacuation dans le réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service sera subordonnée à une autorisation du Maire.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés est interdite.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau.

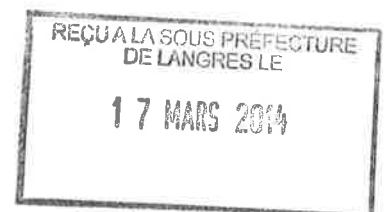
En l'absence de réseau collecteur, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité et téléphone :

Les lignes publiques et privées de téléphone ou d'électricité et les branchements et dessertes internes aux terrains doivent être enterrés.

ARTICLE IAUy 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées par le P.L.U.



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

Toutes constructions doivent respecter un retrait d'une distance de 25 m par rapport à la RD 974.

La distance comptée horizontalement entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points.

Toute construction doit observer un recul minimum de 5 mètres par rapport :

- À l'alignement tel que défini à l'article L.112.1 du Code de la Voirie Routière.
- À la limite de l'emprise publique.

Des dispositions différentes pourront être adoptées pour les équipements d'intérêt général, dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public et d'intérêt général (ex : postes de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent, ou pour des raisons de sécurité publique.

Les constructions doivent être implantées :

1. ou en observant un recul minimum de 5 mètres par rapport :
 - à l'alignement tel que défini à l'article L.112-1 du code de la voirie routière ;
 - à la limite de l'emprise publique.
2. ou en se situant à la limite de propriété.

Dans ce cas, les bâtiments à usage de garage dont la porte donne directement sur la voie publique devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement tel que défini à l'article L.112-1 du code de la voirie routière.

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

Les limites séparatives correspondent à la limite entre deux fonds privés.

Toute construction doit observer un recul par rapport à la limite séparative, d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire sans être inférieur à 5 m. Cette distance pourra être augmentée si les mesures de sécurité l'exigent.

Des dispositions différentes pourront être adoptées pour les équipements d'intérêt général, dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (ex : poste de transformation), lorsque les constantes liées à ces ouvrages l'exigent

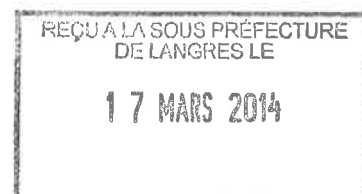
ARTICLE IAUy 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les installations techniques d'intérêt général peuvent être soit contiguës aux autres installations ou construction, soit éloignées de celles-ci d'une distance minimale de 5 m.

La distance entre deux bâtiments non contigus doit respecter en tout point une distance minimale de 4 m les unes par rapport aux autres.

ARTICLE IAUy 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée dans le Plan Local d'Urbanisme.



ARTICLE IAUy 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel au point le plus haut de la construction, à l'exclusion pour les bâtiments, des cheminées et ouvrages techniques liés directement au fonctionnement de ceux-ci.

Dans le cas d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée par rapport à l'axe médian du polygone d'implantation.

La hauteur maximum des constructions autorisée est de :

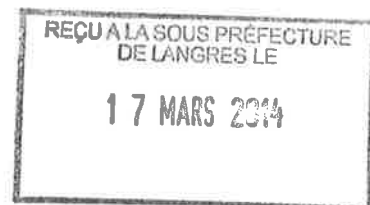
- 8 mètres pour les constructions individuelles, à usage d'habitation,
- 12 mètres pour les bâtiments à usage d'activités,
- 5 m pour les bâtiments annexes isolées.

Ces règles ne s'appliquant pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur les équipements d'intérêt général, les annexes, garages, ainsi que les installations et constructions et constructions de types antennes de téléphonie, radio, etc... qui y sont liées.

ARTICLE IAUy 11 - ASPECT EXTERIEUR (se reporter aux fiches du SDAP en annexes)

Les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.



FORME

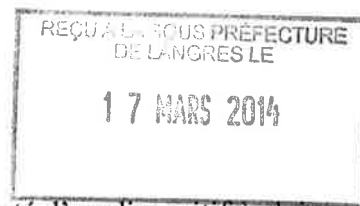
- Les toits doivent être à deux pans ou une composition de toiture à deux pans.
- Toute extension doit s'intégrer à la composition existante.

MATÉRIAUX ET COULEURS

- Un plan détaillé des façades des bâtiments d'activités mentionnant les teintes projetées doit être joint à toute demande de permis de construire.
- Les teintes vives et le ton blanc intégral sont interdits.
- Les matériaux destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.
- La reproduction, peinte ou dessinée, de matériaux est interdite.

CLÔTURES

- Les clôtures doivent être constituées :
 - Soit de grillage de teinte verte,
 - Soit d'une haie vive doublée ou non de grillage vert,
 - Soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'un dispositif à claire-voie.
- Les murs pleins peuvent être autorisés lorsqu'ils répondent à des nécessités tenant à la nature ou au caractère particulier de l'activité installée.
- La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 m. Elle est ramenée à 1 m dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.



ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL :

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

ARTICLE IAUy 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies dessertes.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, une place de stationnement par logement à aménager sur la propriété.

Pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics), une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface hors œuvre de l'immeuble.

Pour les établissements industriels :

- Une place de stationnement par 80 m² de surface hors œuvre de la construction.
- À ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires et à deux roues.

Pour les établissements hospitaliers et les cliniques, 50 places de stationnement pour 100 lits.

Pour les établissements commerciaux

Commerces courants

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface hors œuvre nette à l'établissement.

Hôtel et restaurant

Une place de stationnement par chambre.

Une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Ces espaces peuvent toutefois être diminués pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

Salle de spectacles et de réunions : Des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

Aux espaces aménagés pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires et pour les personnes à mobilité réduite.

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

10% au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts.

En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espaces vert.

Un écran végétal à base d'essences champêtres locales doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur bonne insertion dans le paysage.

Les aires de stationnement doivent comporter un arbre d'essence locale de haute tige pour 4 places

Les surfaces laissées libres de toutes constructions doivent être plantées à raison d'au moins un arbre d'essence locale de haute tige pour 100 m².

Les aires résiduelles (non utilisées par l'activité) doivent être au moins engazonnées.

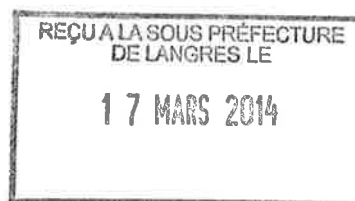
Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IAUy 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.



TITRE III

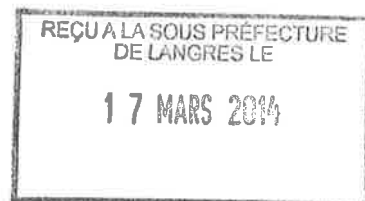
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CARACTERE DE LA ZONE IAUp

La zone IAUp est une zone à urbaniser à court terme à vocation d'équipements collectifs.



SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE IAUp 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article 2,
- Les constructions à usage de commerce,
- Les constructions à usage de bureau,
- Les constructions à usage de service,
- Les constructions à usage d'hôtellerie restauration,
- Les constructions à usage d'artisanat,
- Les constructions d'entrepôt,
- Les constructions à usage d'industrie,
- Les Installations Classées pour la protection de l'Environnement (y compris l'exploitation et l'ouverture des carrières et les exploitations agricoles),
- Les affouillements et exhaussements des sols,
- Les dépôts de véhicules,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Le stationnement des caravanes hors terrain aménagés visé aux articles R 444-7 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les terrains de camping et de caravaning visés aux articles R 444-7 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé aux articles R 444-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les caravanes isolées,
- Les constructions liées à l'activité agricole,
- Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances strictement liées à une activité agricole,
- Les habitations légères de loisirs.

ARTICLE IAUp 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

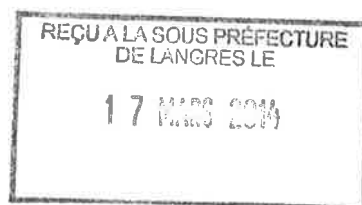
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les constructions d'habitations à usage de gardiennage.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IAUp 3 - ACCES ET VOIRIE

Non règlement par le Plan Local d'Urbanisme.



ARTICLE IAUp 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non règlement par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE IAUp 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlement par le Plan Local d'Urbanisme.

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

Les constructions doivent s'implanter en tout ou partie à l'alignement des voies et emprises publiques ou avec un recul minimum de 3 mètres.

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

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

Les constructions doivent observer par rapport aux limites séparatives un recul minimum de 3 mètres.

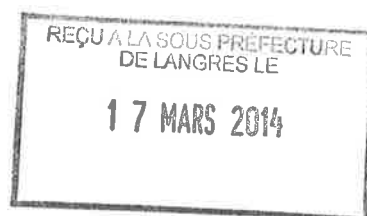
Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

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

Non règlement par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE IAUp 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlement par le Plan Local d'Urbanisme.



ARTICLE IAUp 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non règlement par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE IAUp 11 - ASPECT EXTERIEUR (se reporter aux fiches du SDAP en annexes)

Non règlement par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE IAUp 12 - STATIONNEMENT

Non règlement par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE IAUp 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non règlement par le Plan Local d'Urbanisme.

SECTION III

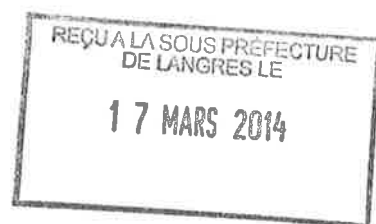
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IAUp 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlement par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE IAUp 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlement par le Plan Local d'Urbanisme.



TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CARACTERE DE LA ZONE IIAU

La zone IIAU est une zone naturelle non équipée destinée à l'extension urbaine à vocation d'habitat à long terme de la commune. Il convient de ne pas obérer l'avenir des terrains de cette zone.

Ces terrains, à vocation d'habitat, constituent une réserve foncière.



SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE IIAU 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction est interdite.

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

Les infrastructures techniques et équipements des services d'intérêt collectif, ainsi que les affouillements et exhaussements liés, s'ils sont utiles à la desserte future de la zone.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IIAU 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementés par le Plan local d'Urbanisme.

ARTICLE IIAU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementés par le Plan local d'Urbanisme.

ARTICLE IIAU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementés par le Plan local d'Urbanisme.



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

Non réglementé par le PLU.

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

Non réglementé par le PLU.

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

Non réglementé par le PLU.

ARTICLE IIAU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée dans le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE IIAU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE IIAU 11 - ASPECT EXTERIEUR (se reporter aux fiches du SDAP en annexes)

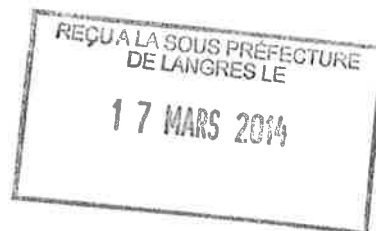
Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE IIAU 12 - STATIONNEMENT

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE IIAU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.



SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IIAU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

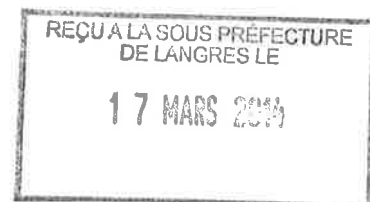
CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A est une zone, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

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

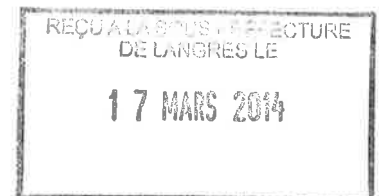


SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions aux destinations suivantes :
 - Habitation,
 - Commerces ou artisanat,
 - Bureau ou service,
 - Industrie,
 - Entrepôts,
 - Dancing et discothèques.
- Les opérations d'aménagement à vocation d'habitat ou d'activités,
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement à l'exception de celles mentionnées à l'article A2,
- Camping et caravanage :
 - Le stationnement des caravanes à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur,
- Les installations et travaux divers d'une durée supérieure à 3 mois :
 - Les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports ouverts au public,
 - Les aires de stationnement,
 - Les dépôts de déchets polluants divers (carcasses de véhicules, vieilles ferrailles,...)
 - Les garages collectifs de caravanes,
- Les dépôts de déchets, matériaux de démolition,
- L'ouverture ou l'exploitation de toute carrière ou ballastière.



ARTICLE A 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS

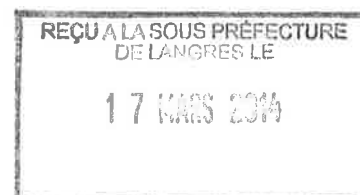
Rappels :

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux plans, au titre de l'article L 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L 311.1 du Code Forestier.
- L'édification des clôtures à usage autre qu'agricole ou forestier est soumise à déclaration, conformément aux articles L 441.1 et R 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris la destruction d'un élément de paysage identifié en application de l'article L 123.1
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.2 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- La Direction Régionale des Affaires Culturelles – Service Régional de l'Archéologie doit être consultée pour avis, au titre de l'article R 111.3.2 du Code de l'Urbanisme :
 - Terrains couverts par les sites archéologiques : pour tous les dossiers de demande d'autorisation de lotir, de permis de construire et d'installations et travaux divers affectant le sous-sol,

- Autres secteurs de la commune : pour les dossiers de demandes de travaux affectant une surface au sol de 3000 m² et plus.
- La démolition de bâtiments doit être au préalable autorisée par un permis de démolir dans le périmètre de protection d'un monument historique.
- 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).
- Conformément à l'article L 111.3 du Code Rural les bâtiments agricoles qui par dispositions législatives ou réglementaires sont soumis à des conditions de distance d'implantation vis à vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement est imposée à ces derniers pour toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions des constructions existantes. Par dérogation une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales.
- Les constructions doivent respecter les prescriptions de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme, relatif au classement en voie à grande circulation de la RD 974 et devront s'implanter conformément aux dispositions de l'étude d'entrée de ville intégrée au Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

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

- Les ouvrages d'infrastructure ou de superstructure, les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements publics ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires aux fonctionnements des services publics.
- Dans les bandes de 200 mètres situées de part et d'autre de l'axe de la RD 974 classée voie bruyante de type I par arrêté préfectoral du 09 février 1981, les constructions neuves à usage d'habitation qui y seront autorisées devront comporter une isolation conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 06 octobre 1978 modifié relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
- Les constructions aux destinations suivantes :
 - Habitation leurs annexes et dépendances, si elles sont liées à la présence de bâtiments d'exploitation agricole,
 - Les travaux confortatifs et d'extension des constructions existantes ne créant pas de nouveau logement.
 - Les bâtiments et vente de produits à la ferme liés aux activités para-agricoles (silos, collecte, stockage,...) sous réserve qu'ils prennent en compte les prescriptions spécifiques en terme de sécurité propre à leur implantation.
 - Les bâtiments à usage d'habitation destinés au gardiennage ou à la direction des établissements cités ci-avant.
 - La réhabilitation de bâtiments et l'extension mesurée (extension maximale de 20% de la surface déjà bâtie), non conforme initialement aux dispositions de l'article 1.
 - La réfection, l'extension mesurée et l'aménagement des constructions existantes agricoles désaffectées, à des fins agricoles, sans création de nouveau logement et dont la sauvegarde est souhaitable.
 - La transformation de bâtiments agricoles en bâtiment d'habitation liés à l'activité agricole ou dans le but d'hébergement touristique lié au caractère rural.



- L'implantation de constructions touristiques liées directement ou ayant pour support à l'activité agricole (camping à la ferme, structure d'hébergement,...)
 - Les abris d'outillage de jardin d'une superficie inférieure ou égale à 15 m² à raison d'une seule construction par unité foncière.
- L'implantation d'installations classées au titre de la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient nécessaires aux activités agricoles et para-agricoles.
 - Les installations et travaux divers d'une durée supérieure à 3 mois :
 - Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation du sol autorisée.
 - Les dépôts et stockage s'ils sont nécessaires aux activités présentes dans la zone sous réserve des prescriptions spécifiques et des législations relatives à ces implantations (périmètre de captage,...)

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

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

ACCÈS

Toute opération ne doit comporter qu'un seul accès sur les voies publiques sauf en cas d'impératif lié à la sécurité routière ou à la sécurité de la voie.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès directs sur la future déviation Sud de parcelles non enclavées sont interdits.

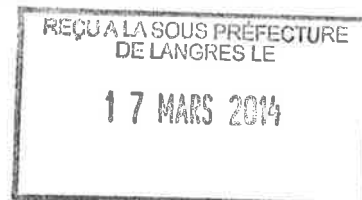
Les accès doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (sécurité civile, collecte ordures ménagères...) fixées par le service gestionnaire de la voie.

Les accès sont soumis à permission de voirie délivrée par le gestionnaire de la voirie.

VOIRIE

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

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir sans être inférieures à 4 mètres.



ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution ou être équipée d'une installation sous pression répondant aux besoins des futurs occupants de la construction et alimentée par captage, forage ou puits particulier, et recevoir l'agrément de l'autorité compétente.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

En présence d'un réseau muni d'un système de traitement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à celui-ci en respectant ses caractéristiques.

En l'absence d'un tel réseau ou dans l'impossibilité de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire pour les eaux usées, les eaux vannes et les eaux industrielles. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service sera subordonnée à une autorisation du Maire.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau collecteur, au besoin en limitant les débits évacués par des dispositifs écrêteurs de crues.

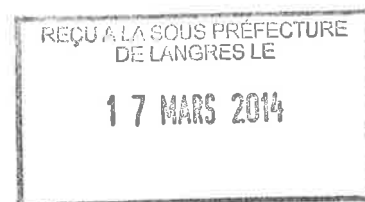
En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'évacuation des eaux pluviales se fera sur la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif adapté à l'importance de l'opération et aux caractéristiques du terrain.

Autres réseaux :

Les lignes publiques de téléphone ou d'électricité et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées par le P.L.U.



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

Sauf indication contraire portée au plan de zonage, les constructions doivent être implantées :

- Avec un recul minimum de 5 mètres de la limite d'emprise des voies.

Au droit de la RD 974 et de la RD 967, les constructions devront être implantées par rapport à l'axe des voies à une distance de :

- 15 mètres pour les constructions à usage d'habitation.
- 25 mètres pour les autres constructions.

En ce qui concerne le tronçon compris entre Longeau et Percey le Pautel, les constructions à usage d'habitation devront être implantées par rapport à l'axe des voies à une distance de 5 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas en cas de reconstruction après sinistre.

Des dispositions différentes pourront être adoptées dans le cas d'ouvrages techniques (ex : poste de transformation, pylônes) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent (implantation en alignement ou en retrait)

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

Sauf sur les limites contiguës à des zones « U » et « AU » pour lesquelles il sera observé un recul R au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire ($R \geq H/2$ sans être inférieur à 3 mètres).

- Soit en limite exacte de propriété
- Soit avec un recul tel que tout point de la construction se trouve éloigné des limites d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 3 mètres ($R \geq H/2$ sans être inférieur à 3 mètres).

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux silos agricoles pour lesquels le retrait minimum doit être au moins égal à la hauteur hors tout.
- À la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'un bâtiment d'une importance équivalente.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Les constructions non contiguës doivent respecter en tout point une distance minimale de 4 m les unes par rapport aux autres.

Une distance supérieure pourra être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

La superficie maximum autorisée ne devra pas excéder :

- Pour les abris de verger et de jardin : 15 m²
- Pour les ruchers et abris à bois : 40 m²
- Pour les autres constructions : pas de prescription.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel au point le plus haut de la construction, cheminées et ouvrages techniques exclus.

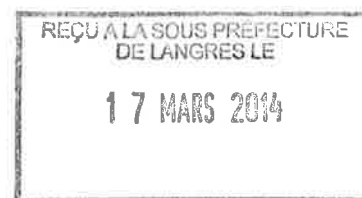
Dans le cas d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée par rapport à l'axe médian du polygone d'implantation.

La hauteur maximum des constructions autorisée est de :

- 8 mètres pour les constructions individuelles, à usage d'habitation,
- 5 m pour les bâtiments annexes isolées.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les autres constructions.

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



ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR (se reporter aux fiches du SDAP en annexes)

Les dispositions de l'article R111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

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

Façades : Pour les revêtements des façades, les couleurs devront s'harmoniser avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie de l'architecture du secteur.

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, etc... ainsi que les enduits ciment gris est interdit.

Les bardages dans les bâtiments liés aux activités agricoles devront être mats.

Les constructions avec bardages bois sont particulièrement recommandées.

Les constructions à usage d'habitation doivent comporter plusieurs versants. Les couvertures seront réalisées en tuiles de teinte « terre cuite » ou matériaux d'aspect similaire teintés dans la masse.

Pour les autres constructions, les toitures et les bardages seront réalisés avec des matériaux de ton mat. Le fibro-ciment et matériaux d'aspect similaire teintés dans la masse seront autorisés.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux vérandas ou aux constructions présentant des innovations technologiques en particulier en matière de chauffage (ex : énergie solaire) qui pourront être autorisées malgré les règles ci-dessus, sous réserve de la prise en compte de l'environnement.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les bâtiments d'activités agricoles doivent être accompagnés d'un aménagement végétal d'essences locales contribuant à leur bonne insertion dans l'environnement.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1

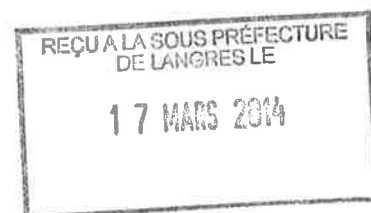
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CARACTERE DES ZONES Na, Nb, Nj et Nc

La zone N est une zone naturelle à protéger en raison de l'intérêt paysager ou de risques naturels ou de nuisances mais aussi par rapport à l'intérêt présenté par la flore et la faune.

Elle comprend quatre secteurs :

- **Na** correspondant aux espaces boisés
- **Nb** correspondant au parc du château
- **Nj** qui correspond à une zone de jardins et de vergers
- **Nc** correspondant au réservoir de la Vingeanne



SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

RAPPELS :

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés, articles L 130-1 à L 130-6 et R 130-24 du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le périmètre de protection de l'église de LONGEAU, de la demeure de plaisance du 18^{ème} siècle et du château de PERCEY-LE-PAUTEL, inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, ainsi que dans le périmètre de protection du portail néo-classique avec sa grille classés monuments historiques (parcelle cadastrée A.663).

SONT INTERDITES :

Dans tous les secteurs :

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles autorisées à l'article N2.

ARTICLE N 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

Secteur Nc :

- Les ruchers sont autorisés sous réserve des prescriptions portées aux articles L 211-6 à L 211-9 du Code Rural.
- Les abris de jardins à condition qu'ils n'excèdent pas une superficie n'excédant pas 15 m².
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient liées à l'animation de l'aire de repos sise aux abords du réservoir de la Vingeanne.

Secteur Nb :

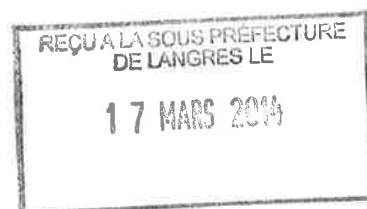
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient compatibles avec la qualité de l'environnement de nature à la mettre en valeur et sous réserve du respect des prescriptions des autorités compétentes.
- Les ouvrages d'infrastructure et de superstructure, les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements publics ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les travaux confortatifs et d'extension des constructions existantes sans création de nouveau logement.

En tout état de cause, en espace boisé classé, les projets ne doivent pas conduire à un changement d'affectation ou à un mode d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Secteur Nj :

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

- Leur nombre n'excède pas un abri par parcelle cadastrale,
- Leur emprise au sol n'excède pas 25 m².



SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCÈS

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

Les accès doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (sécurité civile, collecte ordures ménagères...), fixées par le service gestionnaire de la voie.

VOIRIE

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

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution ou être équipée d'une installation sous pression répondant aux besoins des futurs occupants de la construction et alimentée par captage, forage ou puits particulier, et recevoir l'agrément de l'autorité compétente.

Pour le raccordement des abris de jardin aux réseaux, aucune autorisation ne pourra être accordée.

ASSAINISSEMENT

En présence d'un réseau muni d'un système de traitement collectif, toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées doit être raccordée à celui-ci en respectant ses caractéristiques.

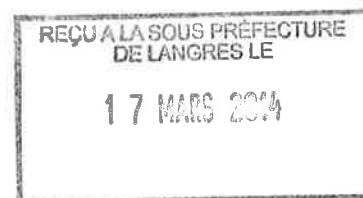
En l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire pour les eaux usées et les eaux vannes. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service sera subordonnée à une autorisation du Maire.

AUTRES RÉSEAUX

Les lignes publiques de téléphone ou d'électricité et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés sauf en cas d'impossibilité technique

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées par le P.L.U.



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

Les constructions nouvelles doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport selon le cas :

- A l'alignement tel que défini à l'article L.112.1 du Code de la Voirie routière.
- A la limite de l'emprise publique
- A la limite de la voie privée.

Pour une construction déjà implantée à une distance inférieure aux 5 mètres requis, son extension pourra se rapprocher de l'alignement jusque dans le prolongement de la façade sur rue existante.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques des services publics d'intérêt collectif.

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

Par rapport aux limites séparatives, les constructions devront être implantées :

- Soit en limite exacte de propriété,
- Soit observer par rapport à ces limites un recul minimum $L < H/2$ sans être inférieur à 5m,

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

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Les constructions non contiguës doivent respecter en tout point une distance minimale de 4 m les unes par rapport aux autres.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

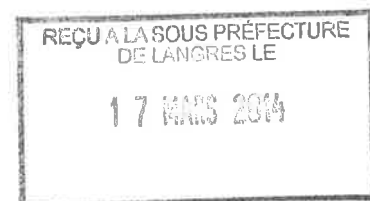
Non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum est mesurée du terrain naturel au droit du polygone d'implantation au point de plus haut de la construction.

Cette hauteur est fixée à 8 m pour les bâtiments à usage d'habitation principale et à 4 m pour les abris, les ruchers et les constructions annexes isolées existantes.

Les abris de jardin ne devront présenter qu'un seul niveau sans sous-sol et une hauteur n'excédant pas 4 mètres.



ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR (se reporter aux fiches du SDAP en annexes)

Les dispositions de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

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

Le soin à apporter particulièrement pour l'intégration des constructions dans le site portera tant sur la couleur et la nature des matériaux employés que sur le choix de l'emplacement du projet.

Les toitures seront de ton mat.

Les bardages seront teintés, les matériaux destinés à être revêtus (type parpaing aggloméré, brique creuse, etc...) devront l'être.

Secteurs Nb :

Les toitures seront à plusieurs versants et les couvertures seront en tuiles de teinte « terre cuite ».

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

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

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

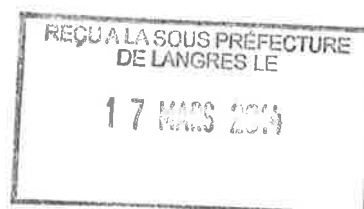
- Constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places de stationnement par logement.
- Constructions à usage d'habitat collectif : 1,5 place par logement
- Constructions à usage d'hôtels : 1 place par chambre
- Constructions à usage de commerces courants : une surface équivalente à 100% de la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

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

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les Espaces Boisés Classés figurant sur les plans sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme stipulant notamment que :

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

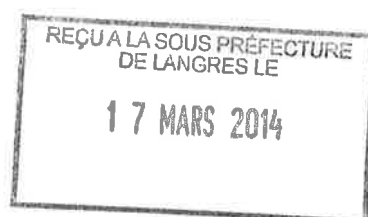


SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.



TITRE VI

EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

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

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

Sous réserve des dispositions de l'article L 423.1, la construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, inscrits en emplacement réservé par un Plan Local d'Urbanisme.

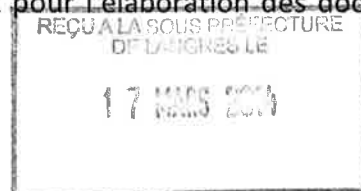
« La demande d'acquisition présentée par le propriétaire en application des dispositions de l'article L 123.9 est adressée sous pli recommandé avec demande d'avis de réception postal ou déposée contre décharge à la Mairie de la Commune ou se situe le bien. Les délais d'un an et de deux ans prévus au quatrième alinéa de l'article précité partent de la date de l'avis de réception postant ou de la décharge.

« La demande précise l'identité et l'adresse du propriétaire, les éléments permettant d'identifier l'emplacement réservé, la situation et la superficie du terrain ainsi que l'identité des personnes visées au troisième alinéa de l'article L 123.9.

« Le Maire transmet la demande, dans les 8 jours qui suivent son dépôt, à la Collectivité ou au Service Public bénéficiaire de la réserve.

« La publicité collective prévue au troisième alinéa de l'article L 123.9 comporte au moins un avis publié durant un mois par voie d'affichage sur le lieu ou à proximité du bien, visible de la voie publique. Cet avis est en outre inséré dans un des journaux diffusés dans le département. Il doit préciser, en caractère apparent que les personnes intéressées autre que le propriétaire, l'usufruitier, les fermiers, les locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes, sont tenues de faire connaître au bénéficiaire de la réserve dans un délai de 2 mois, à compter de l'achèvement de la dernière mesure de publicité, à défaut de quoi elles seront déchues de tous droits à l'indemnité. Ces mesures de publicité sont à la charge de la collectivité ou du service public bénéficiaire de la réserve.

« La mise en demeure de lever la réserve, prévue au huitième alinéa de l'article L 123-9, est adressée par le propriétaire sous pli recommandé avec demande d'avis de réception postal, ou déposée contre décharge à la Mairie de la Commune où est situé le bien. Le Maire transmet, dans les huit jours, cette mise en demeure accompagnée de l'avis de réception postal ou de la décharge à la Collectivité ou au Service Public bénéficiaire de la réserve, ainsi qu'aux diverses autorités compétentes pour instruire et délivrer les autorisations et actes relatifs à l'occupation ou l'utilisation des sols. Dans le cas où un établissement public de coopération intercommunal est compétent pour l'élaboration des documents



d'urbanisme, le Maire transmet la mise en demeure au Président de l'établissement public aux fins de mise à jour du plan d'occupation des sols.

« L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au plan, être réalisée par une personne publique, la destination de l'emplacement réservé étant inchangée.

« En cas de changement de bénéficiaire d'un emplacement réservé résultant soit de la modification, soit de la révision du Plan Local d'Urbanisme, l'ancien bénéficiaire de la réserve doit transmettre sans délai au nouveau bénéficiaire les mises en demeure d'acquiescer dont il a été antérieurement saisi. L'auteur de la mise en demeure est avisé de cette transmission par l'ancien bénéficiaire.

ARTICLE L 123.9 DU CODE DE L'URBANISME, rappelé ci-dessous :

(Loi n° 13.86 du 6 Janvier 1986 art. 9 (2).

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un Plan Local d'Urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert, peut, dès que le plan est opposable aux tiers, même si à cette date une décision de sursis à statuer lui ayant été opposé est en cours de validité, exiger de la Collectivité ou du Service Public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition.

Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droits du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant du prix du terrain, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

REÇU A LA SOUS-PREFECTURE
DE
17 MARS 2014

La demande d'acquisition doit mentionner les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes. Les autres intéressés seront mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la Collectivité ou du service public bénéficiaire, et tenus de faire connaître à ces derniers, dans le délai de 2 mois, à défaut de quoi ils seront exclus de tout droit à indemnité.

La Collectivité ou le Service Public au bénéfice duquel le terrain est réservé doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en Mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné à l'alinéa précédent, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par réserve, prononce le transfert de propriété et fixe le prix du terrain. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, le terrain étant considéré comme ayant cessé d'être compris dans un emplacement réservé. Toutefois, la date de référence prévue à l'article L 13-15 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le Plan Local d'Urbanisme et délimitant la zone dans laquelle est situé l'emplacement réservé.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées au troisième alinéa ci-dessus.

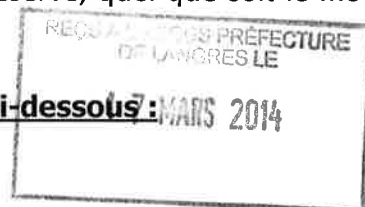
Le propriétaire d'un terrain partiellement réservé par un plan d'occupation des sols, peut en requérir l'emprise totale dans les cas prévus aux articles L 13-10 et L 13-11 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Si, 3 mois après l'expiration du délai d'un an mentionné au quatrième alinéa ci-dessus, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable au propriétaire comme aux tiers, un mois après la mise en demeure de procéder à sa levée, adressée à l'autorité compétente par le propriétaire. Cette faculté ne fait pas d'obstacle à la saisie du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois, dans les conditions prévues au cinquième alinéa ci-dessus.

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés, même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article 212.3 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

Les dispositions de l'article L 221-2 sont applicables aux terrains réservés par un plan d'occupation des sols et acquis par la Collectivité ou le Service Public bénéficiaire de la réserve, quel que soit le mode d'acquisition.

ARTICLES L 423.1 A 423-5 DU CODE DE L'URBANISME, rappelés ci-dessous :



- Permis de construire à titre précaire :

« Lorsqu'un emplacement est réservé par un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert et que la construction à édifier a un caractère précaire. Le permis de construire peut exceptionnellement être accordé sur avis favorable de la Commission Départementale de l'Urbanisme et de la Collectivité intéressée à l'opération.

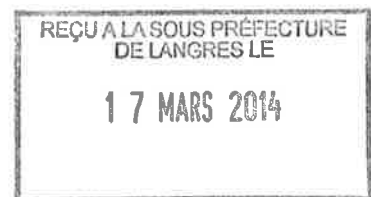
L'arrêté accordant le permis de construire prescrit s'il y a lieu l'établissement, aux frais du demandeur par voie d'expertise contradictoire d'un état descriptif des lieux, et le cas échéant, d'une évaluation sommaire du ou des fonds de commerce ou d'industrie dont la construction est susceptible de permettre le développement ou la transformation. Cet arrêté peut également fixer un délai à l'expiration duquel le pétitionnaire doit enlever sans indemnité la construction autorisée (L 443.2). En cas d'acquisition ultérieure par l'Etat, par une Collectivité Publique ou Etablissement Public, il n'est pas tenu compte de la valeur des constructions précaires ainsi autorisées, ni de la valeur ou de l'augmentation de valeur des fonds de commerce ou d'industrie dont ces constructions auraient permis la création, le développement ou la transformation.

Les frais de démolition ou d'enlèvement de la construction sont à la charge du propriétaire. Ils viennent en déduction des indemnités auxquelles il peut prétendre. Toutefois, si l'arrêté accordant le permis de construire a fixé un délai déterminé pour l'enlèvement de la construction et que l'acquisition intervienne avant l'expiration dudit délai, une indemnité proportionnelle au délai qui reste à courir par rapport au délai prévu est accordée (L 423.3).

Le permis de construire peut être accordé dans les conditions prévues aux articles précédents pour des constructions précaires à usage individuel à édifier dans les zones affectées à un autre usage par un PLU rendu public ou approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu. En ce cas la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à l'engagement du pétitionnaire d'enlever sans indemnité non seulement les bâtiments à édifier, mais aussi les bâtiments existants (L 423.4.).

Nonobstant toutes dispositions contraires et sous réserve des dispositions du dernier alinéa de l'article L 423.4, les titulaires de droits réels ou de baux de toute nature portant sur des constructions créées ou aménagées en application des articles précédents ne peuvent prétendre à indemnités. Il en est de même des titulaires de droits réels ou de baux de toute nature constitués après l'intervention de l'arrêté du permis de construire pour des bâtiments existants à cette date que le pétitionnaire s'engage à enlever en application de l'article L 423.4.

A peine de nullité, et ce sans préjudice de réparation civile s'il y a lieu, tout acte portant vente, location ou constitution de droits réels sur des bâtiments frappés de précarité en application des dispositions qui précèdent doit mentionner le caractère précaire desdites constructions (L 423.5).



TITRE VII

ANNEXE "DEFINITIONS"

PROPRIETE

▪ TERRAIN

Unité foncière composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales contiguës appartenant au même propriétaire.

▪ LIMITE SEPARATIVE

Ligne qui sépare deux unités foncières contiguës.

MODES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

▪ OPERATION D'AMENAGEMENT

Lotissement - groupe d'habitations A.F.U - Z.A.C.

Opération qui, au travers d'un permis de construire groupé, d'un lotissement, ou d'une quelconque autre procédure, vise à l'aménagement d'un terrain et qui comporte plusieurs constructions devant être édifiées selon un schéma d'ensemble.

▪ HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

Constructions définies à l'article R 444.2 du Code de l'Urbanisme "constructions à usage non professionnel démontables ou transportables et constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière".

COEFFICIENTS

▪ COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Rapport entre la surface hors œuvre nette de plancher définie à l'article R 112.2 du Code de l'Urbanisme susceptible d'être édifiée sur le terrain et la superficie dudit terrain.

▪ EMPRISE AU SOL

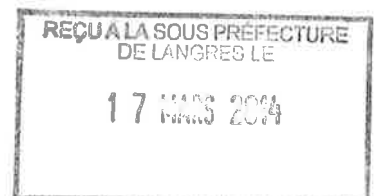
Coefficient exprimant le rapport entre la surface bâtie au sol et la surface du terrain.

VOIRIE

▪ LIMITE DE LA VOIE

En présence d'un plan d'alignement approuvé :

Limite d'emprise de la rue ou du chemin définie par le plan d'alignement.



En l'absence de plan d'alignement :

Limite de l'emprise de la rue ou du chemin existant, séparation entre domaine public et privé ou entre deux domaines privés différents, ou de leur limite fixée par un emplacement réservé.

▪ **LARGEUR D'UNE VOIE**

Largeur de l'emprise d'une voie.

DIVERS

▪ **INSTALLATIONS TECHNIQUES**

Toute installation nécessaire à un service public et d'intérêt collectif :

Exemples d'installations techniques

- poteaux,
- pylônes,
- station hertzienne,
- ouvrages techniques divers,
- relais,
- postes de sectionnement, de coupure, de détente et de livraison,
- postes transformation,
- château d'eau,
- station épuration, etc...

▪ **BÂTIMENT PRINCIPAL**

Bâtiment destiné à l'habitation ou à une activité commerciale, artisanale ou industrielle et qui, par son volume ou sa hauteur, concourt à l'aspect de la rue ou du paysage environnant.

▪ **BÂTIMENTS ANNEXES**

Bâtiment qui par sa taille ne peut servir à l'habitation ou à une activité.

▪ **ACTIVITÉ AGRICOLE**

Toute activité, non réglementée par le Code de l'Urbanisme utilisant le sol comme moyen de production.

▪ **ACTIVITÉ FORESTIÈRE**

Activité non réglementée par le Code de l'Urbanisme utilisant la forêt ou les bois comme moyens de production.

▪ **ANNEXES**

Construction accolée au bâtiment principal : vérandas, remises, abris de jardins, garages...

▪ **DEPENDANCES**

Construction séparée du bâtiment principal : remises, abris de jardins, garages...

