



SAFER

Champagne-Ardenne

Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural

Commune de MANDRES-LA-CÔTE

PLAN LOCAL D'URBANISME



Règlement

Reçu à la Préfecture
de la Haute-Marne

Le 20 AVR. 2006

« Vu pour être annexé à la délibération du
arrêtant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme. »

Fait à Mandres-la-Côte,
Le Maire,

Arrêté le : 16-12-05
Approuvé le : 08-04-06



Maison des Agriculteurs

2, rue Léon Patoux - 51664 REIMS Cedex 2

Tél : 03.26.04.77.71 Fax : 03.26.04.74.41 E-mail : etudes@safer-cha.fr

SOMMAIRE

PAGES

TITRE I	Dispositions générales	2
TITRE II	Dispositions applicables aux zones urbaines	
	Chapitre 1 : Zone UB, UD, UI	7
	Chapitre 2 : Zone UY	16
TITRE III	Dispositions applicables aux zones à urbaniser	
	Chapitre 1 : Zone AU	24
	Chapitre 2 : Zone IIAU	31
	Chapitre 3 : Zone AUy	34
	Chapitre 4 : Zone IIAUy	42
TITRE IV	Dispositions applicables aux zones agricoles	
	Chapitre 1 : Zone A	45
TITRE V	Dispositions applicables aux zones naturelles	
	Chapitre 1 : Zones Nf, Nj, Np	52
TITRE VI	Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics aux installations d'intérêt général et aux espaces verts	58
TITRE VII	Définitions	62



TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

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

I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de MANDRES-LA-CÔTE.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1) Les servitudes d'utilité publique créées en application de législations particulières conformément à l'article L 126-1 du Code de l'Urbanisme.
- 2) Les articles : L 111-9, L 111-10, L 421-4, R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21 du Code de l'Urbanisme ci-après :

Article L 111-9 : L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant les travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

Article L 111-10 : Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé dans les conditions définies à l'article L 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisations concernant les travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le Conseil Municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétente ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du Conseil Municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Article L 421-4 : Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser devant être compris dans l'opération.

Article L 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 leurs situations 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.

Article 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.

Article 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.

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

Article 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 Juillet 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.

Article 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 R122-22.

Article 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.

III. DISPOSITIONS DIVERSES

Conformément aux articles L 441-1, L 442-1 et L 443-1, les dispositions des chapitres I, II, III et IV du titre IV du livre de la deuxième partie du Code de l'Urbanisme sont applicables dans les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé :

1. Les clôtures à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à déclaration (article R 441-1 à R 441-3 et R 441-7-1 à R 441-13 et R 422-3 à R 422-11).

2. La réalisation d'installations ou de travaux divers dans les cas ci-après énumérés est soumise à autorisation lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois (article R 442-1 à R 442-13) :

- a) les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public.
- b) 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 au titre de l'article R 443-4 ou de l'article R 443-7, ainsi que les garages collectifs de caravanes.
- c) les affouillements et exhaussements de sol à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres.

3. Le camping et le stationnement des caravanes est réglementé (article R 443-1 à R 443-16)

- a) le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, en dehors des terrains aménagés peut être interdit par arrêté dans certaines zones pour les motifs indiqués à l'article R 443-10 à la demande ou après avis du Conseil Municipal
- b) l'aménagement de terrains devant recevoir soit plus de vingt campeurs sous tentes, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois est soumis à autorisation et à classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

4. L'implantation des habitations légères de loisirs est soumise à conditions (articles R 444-1 à R 444-4).

IV. 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.

Les plans comportent aussi les terrains zonés par ce P.L.U comme plantations à réaliser.

Y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics.

1. Les zones urbaines :

Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisantes pour desservir les constructions à implanter.

Le PLU comporte 4 zones urbaines :

- **La zone UB** correspond au bâti ancien de la commune implanté de manière continue ou discontinue. Elle est destinée principalement à l'habitat individuel groupé ou non. Elle peut accueillir également les commerces, services et activités non polluantes nécessaires à la vie de la population.
- **La zone UD** correspond au bâti récent de la commune implanté de manière continue ou discontinue. Elle est destinée principalement à l'habitat individuel groupé ou non. Elle peut accueillir également les commerces, services et activités non polluantes nécessaires à la vie de la population.
- **La zone UI** correspond aux équipements sportifs et de loisirs.
- **La zone UY** à vocation industrielle, artisanale et commerciale incluant les services, les bureaux et les activités annexes qui y sont liées.

2. Les zones à urbaniser :

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

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, 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.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan Local d'Urbanisme.

Le PLU comporte deux zones à urbaniser à court terme :

- **AU** : zone à urbaniser à vocation d'habitat.
- **AUy** : zone à urbaniser à vocation d'activités économiques.
- **AUyc** : sous-secteur à urbaniser à vocation artisanale et commerciale.

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**.

4. Les zones naturelles :

Les zones naturelles sont dites « **zone N** ». Peuvent être classés en zone naturelle 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** comprend :

- un secteur **Nf**, zone naturelle et forestière
- un secteur **Nj**, réservé aux jardins et vergers
- un secteur **Np**, où seule l'extension de l'activité artisanale existante est autorisée

Le PLU comporte des servitudes d'urbanisme particulières :

- Des emplacements réservés (cf : liste des emplacements réservés).

V. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Conformément à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, introduit par la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, les règles et servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.



TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CARACTERE DE LA ZONE UB, UD, UI

La zone U correspond au bâti de la Commune implanté de manière continue ou discontinue. Elle est destinée principalement à l'habitat individuel groupé ou non. Elle peut accueillir également les commerces, services et activités non polluantes nécessaires à la vie de la population.

Elle comprend trois secteurs :

- UB correspond à la zone urbaine d'habitat ancien,
- UD correspond à la zone urbaine d'habitat récent,
- UI correspond à la zone de sports et de loisirs.

SECTION I

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

ARTICLE U 1 - TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En secteurs UB et UD :

En ce qui concerne les constructions, sont interdits :

- Les constructions à usage agricole.
- Les dancings et boîtes de nuit.
- 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 de leurs annexes.
 - aux constructions annexes aux constructions existantes.

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

- Les opérations destinées principalement aux activités industrielles.

En ce qui concerne les activités économiques, sont interdites :

- Les activités agricoles et l'élevage.
- Les carrières et gravières.
- Les éoliennes
- Ces interdictions ne s'appliquent pas :
 - aux extensions des activités existantes non autorisées à la règle ci-dessus.
 - à la réouverture d'une activité interrompue par un sinistre, non autorisée à la règle ci-dessus.

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

- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation, autres que celles visées à l'article U2,
- Les parcs d'attractions
- Les aires de stationnement.
- Les terrains de camping, caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de déchets de toute nature (matériaux de démolition, ferraille et carcasses de véhicules...).
- Les étangs.
- Le stationnement isolé de caravanes.

En secteur UI :

Toutes les constructions autres qu'à destination liée aux équipements et activités de sports et loisirs (y compris le camping).

ARTICLE U 2 - TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPELS :

- L'édification des clôtures doit faire l'objet d'une déclaration.
- Les installations et travaux divers, non énumérés à l'article U 2, sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SONT NOTAMMENT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL CI-APRES :

- Les constructions de quelque nature que ce soit sous réserve des conditions fixées au paragraphe ci-après et des interdictions mentionnées à l'article U1.
- Les lotissements et groupes d'habitations.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les constructions et installations qui leur sont liées.

TOUTEFOIS, LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRES :

- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement, soumises à autorisation, ne sont admises que dans la mesure où elles contribuent au bien-être et à la qualité de la vie des habitants de la zone et à condition que des mesures soient prises pour en diminuer les nuisances.
- L'agrandissement ou la transformation d'établissements industriels 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.
- Pour les installations, occupations et travaux divers, les exhaussements ou affouillements de sols, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCÈS :

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Le passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4 mètres afin de satisfaire les règles minimales de desserte (sécurité civile, collecte ordures ménagères...).
- Les accès doivent être adaptés à l'opération envisagée et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

VOIRIE :

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future.
- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de tourner et de manœuvrer.
- De surcroît, dans toute opération d'aménagement, en cas de création d'une desserte interne celle-ci doit correspondre à l'importance de ladite opération et permettre notamment aux services de secours et de lutte contre l'incendie un accès suffisant à toute construction.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de la voirie ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - Aux aménagements et extensions des constructions existantes.

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE :

- Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.
- Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau.
- De surcroît, 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 :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Si nécessaire, les eaux résiduaires industrielles devront être rendues compatibles par prétraitement avec les caractéristiques du réseau.
- 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 usées :

- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
- 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 collecteur.
- En l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau collecteur insuffisant, la voirie de toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eaux pluviales récupérées dans un dispositif adapté.
- Par ailleurs, les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées,...) doivent être récupérées et infiltrées sur le terrain d'assise de la construction.

- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

ÉLECTRICITÉ – TÉLÉPHONE – RÉSEAUX CÂBLÉS :

- Lorsqu'aucune contrainte technique et environnementale 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.

EXCEPTIONS :

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux installations d'intérêt général.

ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

En secteurs UB et UD

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. Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

Les règles d'implantation des ouvrages techniques tels que les postes de transformation préfabriqués, les pylônes supports d'antennes, ainsi que les pylônes du réseau électrique seront appliquées en se référant aux seuls bords du socle support de ces ouvrages dont ils font partie intégrante.

Ce socle sera implanté à l'alignement de la voie publique ou à la limite exacte de l'emprise publique ou de la voie privée.

Au droit de la RD 417, en dehors des espaces urbanisés, les implantations devront respecter les dispositions suivantes :

Par rapport à l'axe de la voie, un recul minimum devra être respecté :

- 35 m pour les habitations,
- 25 m pour les autres constructions.

En zone UB :

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies.
- Soit à l'alignement des constructions voisines.
- Soit en retrait de l'alignement à une distance minimum de 5 m.

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

En zone UD :

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en retrait de l'alignement à une distance minimum de 5 mètres.
- Soit en prolongement ou en léger décalage de la façade existante dans le cas d'une extension.

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

En secteur UI :

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est libre de toute contrainte.

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

Toute construction doit être implantée :

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

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- Aux travaux d'aménagement ou d'extension dans la mesure où la distance par rapport à la limite séparative, n'est pas inférieure à celle de la construction existante.
- À la reconstruction d'une construction détruite par sinistre.

Les règles d'implantation des ouvrages techniques tels que les postes de transformation préfabriqués, les pylônes supports d'antennes, ainsi que les pylônes du réseau électrique seront appliquées en se référant aux seuls bords du socle support de ces ouvrages dont ils font partie intégrante.

Ce socle sera implanté :

- Soit en limite exacte de propriété,
- Soit en observant par rapport à cette limite un retrait tel que la distance comptée horizontalement de tout point du poste de transformation, au point de cette limite qui en est le plus proche, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

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 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 peuvent être inférieurs à 4 mètres.
- À la reconstruction de constructions détruites par sinistre.
- Aux constructions annexes telles que garages et abris de jardins.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au 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 des constructions sera mesurée par rapport à la cote moyenne du terrain naturel.
- La hauteur maximum est fixée à :
 - 11 m pour les constructions individuelles,
 - 12 m pour les bâtiments collectifs d'habitation,
 - 5 m pour les constructions annexes isolées, abris de jardins, abris à bois, garages,
 - 5 m pour toutes les constructions bâties en limite séparative

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant.
- 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 installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR

En secteur UB :

- 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 avoisinants.

Couleurs :

- Les couleurs des murs et des façades ne doivent pas être de couleurs violentes et discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

Toiture – couverture :

- Les toitures doivent être à deux versants (forme de toiture la plus répandue) présentant une pente semblable à celle des toitures environnantes.
- Pour les extensions : un seul pan de toiture est admis si elles sont adossées à un mur.
- Concernant les annexes et les dépendances, les couvertures en tôle non teintes sont interdites.
- Les couvertures seront suivant leur caractère réalisées exclusivement avec les modèles de matériaux de couverture ci-après :
 - La tuile plate petit moule de teinte rouge nuancée
 - La tuile mécanique traditionnelle à côtes ou losangée de teinte rouge nuancée.
 - L'ardoise pour la réfection des bâtiments existants déjà couverts en ardoise.
 - Le zinc, le cuivre ou le plomb pour les terrassons de Mansart à faible pente et autres ouvrages et accessoires de couvertures.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes ne respectant pas ces règles.

Menuiserie :

- Les occultations seront réalisées au moyen de volets pleins sans écharpes, persiennes, volets intérieurs et, au cas par cas, volets roulants sans coffres apparents (coffres dissimulés derrière linteau).

- A proscrire : coffres de volets roulants extérieurs ou intégrés aux menuiseries qui modifient les propositions des ouvertures et qui réduisent la luminosité.

En secteur UD :

- 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.
- Les toitures doivent être à plusieurs versants. La couverture sera réalisée en tuiles de teinte rouge.
- 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.
- Sous réserve d'une intégration satisfaisante au cadre du bâti existant, les architectures novatrices quant aux techniques et aux matériaux utilisés peuvent être autorisées.

Dans l'ensemble de la zone urbaine (U) :

- 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.
- L'imitation d'architectures étrangères à la région est interdite.
- Les constructions nouvelles, les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale, notamment en ce qui concerne :
 - les volumes et proportions des immeubles,
 - la morphologie, la couleur, la pente des toitures,
 - le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures,
 - la coloration des façades.

Installations techniques d'intérêt général :

Les installations techniques d'intérêt général telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).

ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour les logements, il est exigé deux places. Pour les autres constructions, le nombre de places sera adapté à l'usage.

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pas de prescription.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En zone UB :

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

En zone UD :

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone est fixé à :

- 0,50 pour les constructions individuelles discontinues,
- 0,60 pour les constructions individuelles en bande,
- 0,80 pour les collectifs.

Le C.O.S indiqué ci-dessus n'est pas applicable aux constructions édifiées par l'Etat, la Région, le Département ou la Commune, ni aux immeubles édifiés par les Établissements Publics Administratifs, lorsqu'ils sont affectés à un service public ou d'utilité générale et qu'ils ne sont pas productifs de revenus.



TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UY

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 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

En ce qui concerne les opérations d'aménagement :

Sont interdites :

- Les bâtiments d'habitation, à l'exception de ceux liés aux activités autorisées,
- 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 étangs,
- Les éoliennes,
- L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs,
- Le stationnement des caravanes, durant plus de trois mois, en dehors des terrains aménagés à cet effet, à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

En ce qui concerne les activités économiques :

Sont interdites :

- Les carrières et les gravières,
- Les activités agricoles,
- Les élevages d'animaux.

ARTICLE UY 2 - TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DES SOLS ADMIS SOUS CONDITION

En ce qui concerne les bâtiments :

- Toutes les constructions hors ICPE à usage industriel, artisanal, de commerce, de bureaux, de services et d'entrepôts sont admis,
- L'extension des constructions existantes,
- Les constructions d'habitation sont admises si elles sont liées aux activités autorisées,
- Les lotissements à usage d'activité.

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 activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement 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 des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- 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.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

- 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 le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas gêner la circulation publique. Ils doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (sécurité civile, collecte des ordures ménagères...). De plus, les eaux issues du terrain devront être captées afin d'éviter qu'elles n'atteignent le domaine public (nappe d'eau, verglas...).

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 nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie ou de ramassage des ordures, de faire demi-tour sans marche arrière.

ARTICLE UY 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE :

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

- 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. Se conformer au plan de zonage d'assainissement (annexes).
- 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, TÉLÉPHONE, RÉSEAUX CÂBLÉS

- 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.

EXCEPTIONS

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux installations techniques d'intérêt général.

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 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.

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

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

Au droit de la RD 417, en dehors des espaces urbanisés, les implantations devront respecter les dispositions suivantes :

Par rapport à l'axe de la voie, un recul minimum devra être respecté :

- 35 m pour les habitations,
- 25 m pour les autres constructions.

Les règles d'implantation des ouvrages techniques tels que les postes de transformation préfabriqués, les pylônes supports d'antennes, ainsi que les pylônes du réseau électrique seront appliquées en se référant aux seuls bords du socle support de ces ouvrages dont ils font partie intégrante.

Ce socle sera implanté à l'alignement de la voie publique ou à la limite exacte de l'emprise publique ou de la voie privée.

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

Constructions à usage d'habitation liées aux activités :

Elles devront être édifiées :

- Soit en limite exacte de propriété,
- Soit en observant un recul minimum par rapport à ces limites $L = H/2$ sans être inférieur à 3 mètres.

Autres constructions :

Toute construction dont la hauteur n'excède pas 10 mètres doit être édifiée :

- Soit en limite exacte de propriété moyennant des mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies.
- Soit à une distance au moins égale à $L = H/2$ sans être inférieure à 5 mètres. Cette distance pourra être augmentée si les mesures de sécurité l'exigent.

Les règles d'implantation des ouvrages techniques tels que les postes de transformation préfabriqués, les pylônes supports d'antennes, ainsi que les pylônes du réseau électrique seront appliquées en se référant aux seuls bords du socle support de ces ouvrages dont ils font partie intégrante.

Ce socle sera implanté :

- Soit en limite exacte de propriété,
- Soit en observant par rapport à cette limite un retrait tel que la distance comptée horizontalement de tout point du poste de transformation, au point de cette limite qui en est le plus proche, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieur à 3 mètres

Dans le cas d'une construction dont la hauteur excède 10 mètres elle devra être implantée à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment.

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

La distance entre tout point de deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 m.

Les installations techniques d'intérêt général peuvent être soit contiguës aux autres installations ou constructions, soit éloignées de celles-ci.

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL

L'ensemble des constructions édifiées sur un terrain ne peut représenter une surface bâtie au sol supérieure à 60% de la superficie de la parcelle.

ARTICLE UY 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au 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 des constructions sera mesurée par rapport à la cote moyenne du terrain naturel.

La hauteur maximum est fixée à 11 m pour les constructions à usage d'habitation.

Pas de prescription pour les autres constructions.

Ces règles ne s'appliquent pas :

Aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt général.

ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR

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 :

- Toute extension doit s'intégrer à la composition existante.

Matériaux :

- Un plan détaillé des façades des bâtiments d'activités mentionnant les teintes projetées doit être joint à toute demande de permis de construire.
- Pour les constructions à usage d'habitation, 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 en matériaux de ton mat.
- 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.

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.

Enseignes :

Les enseignes placées sur les toits ne devront pas dépasser le fait du toit.

Les enseignes dissociées des bâtiments doivent avoir une hauteur maximale de 5 mètres à condition qu'elles ne provoquent pas d'emprise visuelle de mauvaise qualité sur le paysage.

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 de desserte.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, deux places de stationnement par logement est 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 est à aménager.

Pour les établissements commerciaux :

Il est exigé la réalisation de places de stationnement en nombre suffisant, soit :

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.

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

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.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaire au stationnement sur le terrain de 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.

ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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 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.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques d'intérêt général.

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 AU

CARACTERE DE LA ZONE AU

La zone AU est une zone peu ou non équipée destinée à être urbanisée en priorité. Elle doit faire l'objet d'une protection rigoureuse afin d'en permettre ultérieurement un bon aménagement. Elle peut accueillir également les commerces, services et activités non polluantes nécessaires à la vie de la population.

SECTION I

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

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Les opérations destinées principalement aux activités industrielles.

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 à l'air libre de caravanes.
- Les dépôts de ferrailles et de carcasses de véhicules.
- Les étangs.
- Les carrières et gravières.
- Les éoliennes.

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

- L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes.

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

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

Les lotissements et ensemble de constructions groupées à usage d'habitat, de service ou de commerce susvisés sont autorisés à condition que les opérations dont ils constituent des phases de réalisation portent sur une superficie ou un nombre de logements rationnel s'intégrant dans un schéma d'aménagement global qui aura été préalablement accepté par le Conseil Municipal.

Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation si elles sont nécessaires à la vie des habitants de la zone.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCÈS :

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée répondant à l'importance ou à la destination de l'opération envisagée.
- L'accès ne peut avoir moins de 4 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...). De plus, les eaux issues du terrain devront être captées afin d'éviter qu'elles n'atteignent le domaine public (nappe d'eau, verglas...).

VOIRIE :

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future.
- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de tourner et de manœuvrer.
- De surcroît, dans toute opération d'aménagement, en cas de création d'une desserte interne celle-ci doit correspondre à l'importance de ladite opération et permettre notamment aux services de secours et de lutte contre l'incendie un accès suffisant à toute construction.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de la voirie ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - Aux aménagements et extensions des constructions existantes.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE :

- Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.
- Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau.
- De surcroît, 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 :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau 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.

Eaux usées :

- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
- 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 collecteur.
- En l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau collecteur insuffisant, la voirie de toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eaux pluviales récupérées dans un dispositif adapté.
- Par ailleurs, les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées,...) doivent être récupérées et infiltrées sur le terrain d'assise de la construction.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

ÉLECTRICITÉ – TÉLÉPHONE – RÉSEAUX CÂBLÉS :

- Lorsqu'aucune contrainte technique et environnementale 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.

EXCEPTIONS :

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux installations d'intérêt général.

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE AU 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. Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

Sauf indication contraire portée au plan d'aménagement interne d'une opération d'ensemble (lotissement, groupe d'habitations...), les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement de la voie,
- Soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 5 mètres,
- Soit à 35 m de l'axe de la RD 417, en dehors des espaces urbanisés, classée voie à grande circulation pour les habitations.
- Soit à 25 m de l'axe de la RD 417, en dehors des espaces urbanisés, classée voie à grande circulation pour les installations autres que les habitations.

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

Les règles d'implantation des ouvrages techniques tels que les postes de transformation préfabriqués, les pylônes supports d'antennes, ainsi que les pylônes du réseau électrique seront appliquées en se référant aux seuls bords du socle support de ces ouvrages dont ils font partie intégrante.

Ce socle sera implanté à l'alignement de la voie publique ou à la limite exacte de l'emprise publique ou de la voie privée.

ARTICLE AU 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 3 m.

Dans le cas d'une construction dont la hauteur excède 10 mètres, elle devra être implantée à une distance $L=H$.

Les règles d'implantation des ouvrages techniques tels que les postes de transformation préfabriqués, les pylônes supports d'antennes, ainsi que les pylônes du réseau électrique seront appliquées en se référant aux seuls bords du socle support de ces ouvrages dont ils font partie intégrante.

Ce socle sera implanté :

- Soit en limite exacte de propriété,
- Soit en observant par rapport à cette limite un retrait tel que la distance comptée horizontalement de tout point du poste de transformation, au point de cette limite qui en est le plus proche, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE AU 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 4 m les unes par rapport aux autres.

Cette règle d'implantation ne s'applique pas :

- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.
- Aux constructions annexes telles que garages et abris de jardins.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescriptions.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE 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, 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 autorisée est fixée à :
 - 11 mètres pour les bâtiments d'habitation individuelle,
 - 12 mètres pour les bâtiments collectifs d'habitation,
 - 5 mètres pour les constructions annexes isolées,
 - 5 mètres pour toutes les constructions en limite séparative.

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

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

- 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.
- Sous réserve d'une intégration satisfaisante au cadre du bâti existant, les architectures novatrices quant aux techniques et aux matériaux utilisés peuvent être autorisées.
(Se référer aux fiches : construire ou restaurer du SDAP figurant en annexes).
- 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.
- L'imitation d'architectures étrangères à la région est interdite.
- Les constructions nouvelles, les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale, notamment en ce qui concerne :
 - les volumes et proportions des immeubles,
 - la morphologie, la couleur, la pente des toitures,
 - le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures,
 - la coloration des façades.

Installations techniques d'intérêt général :

Les installations techniques d'intérêt général telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour les logements, Il est exigé deux places.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés et engazonnés pour permettre l'absorption des eaux pluviales. Il peut être imposé un arbre de haute tige par 100 m² de terrain libre. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre d'essence locale par 50 m².

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'Occupation du Sol applicable à la zone est fixé à :

- 0,50 pour les constructions individuelles isolées,
- 0,60 pour les constructions groupées,
- 0,80 pour les collectifs.

Le C.O.S. indiqué ci-dessus n'est pas applicable aux constructions édifiées par l'Etat, la région, le Département ou la Commune, ni aux immeubles édifiés par les établissements publics administratifs, lorsqu'ils sont affectés à un service public ou d'utilité générale et qu'ils ne sont pas productifs de revenus.



TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIAU

CARACTERE DE LA ZONE IIAU

Il s'agit d'une zone non équipée pour laquelle est envisagée à long terme une extension de l'urbanisation à vocation d'habitat et comportant donc des terrains dont il importe de ne pas obérer l'avenir.

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

Toutes les constructions sont interdites sauf celles mentionnées à l'article IIAU 2.

ARTICLE IIAU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve de ne pas porter atteinte à l'économie de la zone.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IIAU 3 - ACCES ET VOIRIE

Pas de prescription.

ARTICLE IIAU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pas de prescription.

ARTICLE IIAU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

Pas de prescription.

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

Pas de prescription.

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

Pas de prescription.

ARTICLE IIAU 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE IIAU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE IIAU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Pas de prescription.

ARTICLE IIAU 12 - STATIONNEMENT

Pas de prescription.

ARTICLE IIAU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pas de prescription.

SECTION III

**POSSIBILITES MAXIMALES
D'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE IIAU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUy

CARACTERES DES SECTEURS AUy

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

Elle comprend le secteur :

- AUyc à vocation artisanale et/ou commerciale.

SECTION I

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

ARTICLE AU Y 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDIT

Dans l'ensemble des secteurs :

En ce qui concerne les opérations d'aménagement :

Sont interdites :

- Les bâtiments d'habitation, à l'exception de ceux liés aux activités autorisées,
- 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 étangs,
- Les éoliennes.
- L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes et d'habitations légères de loisirs.

En ce qui concerne les activités économiques :

Sont interdites :

- Les carrières et les gravières.
- Les activités agricoles.
- Les élevages d'animaux.

Dans le secteur AUyc :

- Les activités industrielles

ARTICLE AU Y 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS AUTORISEES SOUS CONDITION

Dans l'ensemble des secteurs :

En ce qui concerne les bâtiments :

- Les constructions d'habitation sont admises si elles sont liées aux activités autorisées,
- Les lotissements à usage d'activité.
- L'extension des constructions existantes.

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 activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement 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 des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,

- 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.

Dans le secteur AUy :

- Toutes les constructions à usage industriel, artisanal, de commerce, de bureau, de service et d'entrepôt sont admis.

Dans le secteur AUyc :

- Toutes les constructions à usage artisanal, de commerce, de bureau, de service et d'entrepôt sont admis.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUy 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

- 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 le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas gêner la circulation publique. Ils doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (sécurité civile, collecte des ordures ménagères...). De plus, les eaux issues du terrain devront être captées afin d'éviter qu'elles n'atteignent le domaine public (nappe d'eau, verglas...).

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 nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie ou de ramassage des ordures, de faire demi-tour sans marche arrière.

ARTICLE AUy 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE :

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

- 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 pourra être prescrit. 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, TÉLÉPHONE, RÉSEAUX CÂBLÉS

- 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.

EXCEPTIONS

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux installations techniques d'intérêt général.

ARTICLE AU5 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE AU5 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées 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.

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

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

Au droit de la RD 417, en dehors des espaces urbanisés, les implantations devront respecter les dispositions suivantes :

Par rapport à l'axe de la voie, un recul minimum devra être respecté :

- 35 m pour les habitations,
- 25 m pour les autres constructions.

Les règles d'implantation des ouvrages techniques tels que les postes de transformation préfabriqués, les pylônes supports d'antennes, ainsi que les pylônes du réseau électrique seront appliquées en se référant aux seuls bords du socle support de ces ouvrages dont ils font partie intégrante.

Ce socle sera implanté à l'alignement de la voie publique ou à la limite exacte de l'emprise publique ou de la voie privée.

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

Constructions à usage d'habitation liées aux activités :

Elles devront être édifiées :

- Soit en limite exacte de propriété,
- Soit en observant un recul minimum par rapport à ces limites $L = H/2$ sans être inférieur à 3 mètres.

Autres constructions :

Toute construction dont la hauteur n'excède pas 10 mètres doit être édifiée :

- Soit en limite exacte de propriété moyennant des mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies.
- Soit à une distance au moins égale à $L = H/2$ sans être inférieure à 5 mètres. Cette distance pourra être augmentée si les mesures de sécurité l'exigent.

Les règles d'implantation des ouvrages techniques tels que les postes de transformation préfabriqués, les pylônes supports d'antennes, ainsi que les pylônes du réseau électrique seront appliquées en se référant aux seuls bords du socle support de ces ouvrages dont ils font partie intégrante.

Ce socle sera implanté :

- Soit en limite exacte de propriété,
- Soit en observant par rapport à cette limite un retrait tel que la distance comptée horizontalement de tout point du poste de transformation, au point de cette limite qui en est le plus proche, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieur à 3 mètres

Dans le cas d'une construction dont la hauteur excède 10 mètres elle devra être implantée à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment.

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

La distance entre tout point de deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 m.

Les installations techniques d'intérêt général peuvent être soit contiguës aux autres installations ou constructions, soit éloignées de celles-ci.

ARTICLE AU Y 9 - EMPRISE AU SOL

L'ensemble des constructions édifiées sur un terrain ne peut représenter une surface bâtie au sol supérieure à 60% de la superficie de la parcelle.

ARTICLE AU Y 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au 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 des constructions sera mesurée par rapport à la cote moyenne du terrain naturel.

La hauteur maximum est fixée à 11 m pour les constructions à usage d'habitation.

Les autres constructions doivent avoir une hauteur maximum de 15 m.

Ces règles ne s'appliquent pas :

Aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt général.

ARTICLE AU Y 11 - ASPECT EXTERIEUR

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 :

- Toute extension doit s'intégrer à la composition existante.

Matériaux :

- Un plan détaillé des façades des bâtiments d'activités mentionnant les teintes projetées doit être joint à toute demande de permis de construire.
- Pour les constructions à usage d'habitation, les couvertures seront réalisées en tuiles de teinte terre cuite, en ardoises ou matériaux d'aspect similaire teintés dans la masse.
- Pour les autres constructions, les toitures et les bardages seront en matériaux de ton mat.
- 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.

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.

Enseignes :

Les enseignes placées sur les toits ne devront pas dépasser le fait du toit.

Les enseignes dissociées des bâtiments doivent avoir une hauteur maximale de 5 m à condition qu'elles ne provoquent pas d'emprise visuelle de mauvaise qualité sur le paysage.

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 AUY 12 - STATIONNEMENT

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

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, deux places de stationnement par logement est 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 est à aménager.

Pour les établissements commerciaux

Il est exigé la réalisation de places de stationnement en nombre suffisant, soit :

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.

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

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 AUY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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 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.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques d'intérêt général.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

SECTION I

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

ARTICLE IIAUy 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article IIAUy 2.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières : 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 IIAUy 3 – ACCES ET VOIRIE

Non réglementés par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE IIAUy 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementés par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE IIAUy 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementés par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE IIAUy 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est libre.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIAUy

CARACTERE DE LA ZONE IIAUy

La zone IIAUy est une zone destinée à l'extension future sur la commune des activités industrielles et artisanales.

ARTICLE IIAUy 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

ARTICLE IIAUy 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est libre.

ARTICLE IIAUy 9 – EMPRISE AU SOL

Non règlementée par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE IIAUy 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non règlementée par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE IIAUy 11 – ASPECT EXTERIEUR

Non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE IIAUy 12 – STATIONNEMENT

Non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE IIAUy 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non règlementés par le Plan Local d'Urbanisme.

SECTION III

**POSSIBILITES MAXIMALES
D'OCCUPATION DU SOL**

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

Il n'est pas fixé de C.O.S. maximum



TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A est une zone naturelle, économiquement productive, à protéger en raison de la richesse du sol ou du sous-sol.

Cette zone est essentiellement réservée aux activités et installations liées à l'exploitation des ressources naturelles et agricoles.

SECTION I

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

ARTICLE A 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

RAPPELS :

- Les bâtiments d'exploitation agricole ne sont pas concernés par l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme qui interdit les constructions ou installations dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation (RD 417), en dehors de tout espace urbanisé de la commune.

En ce qui concerne les opérations d'aménagement, sont interdits les constructions aux destinations suivantes :

- Habitation,
- Commerces ou artisanat,
- Bureau ou service,
- Industrie,
- Entrepôts,
- Dancing, discothèques et activités non compatibles avec la vocation de la zone.

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

- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- Les parcs d'attractions ouverts au public pour une durée supérieure à trois mois.
- Les aires de stationnement.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les affouillements ou exhaussements du sol à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- Les garages.
- L'ouverture ou l'exploitation de toute carrière ou ballastière.

En ce qui concerne les occupations diverses, sont interdits :

- Les dépôts et stockages de toute nature à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

En ce qui concerne le camping et le caravanage, est interdit :

- Le stationnement des caravanes à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITION

Rappels :

- La création d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration est admise à condition qu'elles soient liées aux installations autorisées dans la zone.
- 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 (7°).
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

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 occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elle 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.
- Les constructions aux destinations suivantes :
 - Habitations, leurs annexes et dépendances, si elles sont nécessaires et directement liées à l'exploitation agricole,
 - Les travaux confortatifs et d'extension des constructions existantes ne créant pas de nouveau logement.
 - Les bâtiments et les activités commerciales 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, 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 à l'activité agricole (camping à la ferme, structure d'hébergement,...)
- Les dépôts et stockages 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

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 le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (sécurité civile, collecte ordures ménagères,...). De plus, les eaux issues du terrain devront être captées afin d'éviter qu'elles n'atteignent le domaine public (nappe d'eau, verglas...), fixées par le service gestionnaire de la voie.

VOIRIE :

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

EAU POTABLE :

Toute construction ou installation nécessitant l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution ; à défaut de réseau, l'alimentation par puits ou forage est admise sous réserve d'être réalisée conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur et recevoir l'agrément de l'autorité compétente.

EAUX USEES LIEES A L'HABITATION :

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 (article 640 et 641 du code civil), 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, dans le respect du droit des tiers.

Le rejet de ces eaux en milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

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

Pas de prescriptions.

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

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

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

Au droit de la RD 417, les constructions devront être implantées par rapport à l'axe de la voie, à une distance minimum de :

- 35 m pour les constructions à usage d'habitation,
- 25 m pour les autres constructions.

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

Les règles d'implantation des ouvrages techniques tels que les postes de transformation préfabriqués, les pylônes supports d'antennes, ainsi que les pylônes du réseau électrique seront appliquées en se référant aux seuls bords du socle support de ces ouvrages dont ils font partie intégrante.

Ce socle sera implanté à l'alignement de la voie publique ou à la limite exacte de l'emprise publique ou de la voie privée.

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

Constructions à usage d'habitation liées aux activités

Elles devront être édifiées :

- Soit en limite exacte de propriété,
- Soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du terrain naturel ($L = H/2$) avec un minimum de 3 m.

Autres constructions

Sauf sur des limites contiguës aux zones « U » et « AU », pour lesquelles il sera observé un recul d'un minimum de 50 m, toute construction dont la hauteur n'excède pas 10 m doit être implantée :

- Soit en limite exacte de propriété moyennant des mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies,
- Soit à une distance au moins égale à $L = H/2$ sans être inférieure à 5 m. Cette distance pourra être augmentée si les mesures de sécurité l'exigent.

Dans le cas d'une construction dont la hauteur excède 10 m, elle devra être implantée à une distance au moins égale à $L = H$.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux silos agricoles pour lesquels le retrait minimum doit être au moins égale à la hauteur hors tout.
- A 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.

Les règles d'implantation des ouvrages techniques tels que les postes de transformation préfabriqués, les pylônes supports d'antennes, ainsi que les pylônes du réseau électrique seront appliquées en se référant aux seuls bords du socle support de ces ouvrages dont ils font partie intégrante.

Ce socle sera implanté :

- Soit en limite exacte de propriété,
- Soit en observant par rapport à cette limite un retrait tel que la distance comptée horizontalement de tout point du poste de transformation, au point de cette limite qui en est le plus proche, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE A 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 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

L'emprise au sol maximum est fixée à 15 m² pour les abris d'outillage de jardin et 40 m² pour les ruchers et abris à bois.

Pas de prescriptions pour les autres constructions.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR 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, cheminées et ouvrages techniques exclus.

Dans le cas d'un terrain pentu, la hauteur des constructions est mesurée par rapport à la côte moyenne du terrain naturel.

La hauteur maximum est fixée à 11 m pour les constructions à usage d'habitation.

Pas de prescription en ce qui concerne les autres constructions.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation de construire peut être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels.

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 seront de couleur verte et de ton mat.

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

Ces prescriptions ne s'appliquent pas 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 des 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 N

CARACTERE DES SECTEURS Nf, Nj et Np

La zone N comprend les terrains qui doivent être protégés en raison de la qualité du site, de l'intérêt présenté par la flore et la faune et de l'intérêt du paysage.

Cette zone est par ailleurs constituée de 3 sous secteurs :

Nf : Zone Naturelle et Forestière,

Nj : Zone destinée à accueillir des jardins et des vergers,

Np : Zone où l'extension de l'activité artisanale existante est autorisée.



SECTION I

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

ARTICLE N 1- TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

RAPPELS :

Dans l'ensemble des secteurs

- L'édification des clôtures à usage autre qu'agricole ou forestier doit faire l'objet d'une déclaration.

Sont interdites :

Toutes les occupations et utilisation du sol à l'exception de celles autorisées à l'article N2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble des secteurs, les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Secteur Nf :

Les constructions et installations directement liées à l'activité forestière.

Secteur Nj :

L'implantation d'abris de jardins, à condition que leur nombre n'excède pas un abri par unité foncière.

Secteur Np :

Les constructions et installations directement liées à l'extension de l'activité artisanale existante.

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.

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

Les accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (sécurité civile, collecte ordures ménagères,...). De plus, les eaux issues du terrain devront être captées afin d'éviter qu'elles n'atteignent le domaine public (nappe d'eau, verglas...), fixées par le service gestionnaire de la voie.

VOIRIE :

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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.

Cette prescription ne s'applique pas à la construction des abris de jardins.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE :

Toute construction ou activité nécessitant l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable; à défaut de réseau, l'alimentation par puits ou forage est admise sous réserve d'être réalisée conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur et recevoir l'agrément de l'autorité compétente.

EAUX USÉES :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. A défaut, l'assainissement autonome est admis. Il devra être conforme à la réglementation en vigueur et avoir reçu l'agrément de l'autorité compétente.

EAUX PLUVIALES :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales seront réalisés sur les terrains concernés.

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.

Dans l'ensemble des secteurs, il n'existe aucune obligation pour la commune de desservir les abris de jardins et de chasse par les réseaux.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

Dans l'ensemble des secteurs :

Sauf indication contraire portée au plan de zonage, les constructions doivent être implantées en observant un recul minimum de 5 mètres de l'emprise des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

Au droit de la RD 417, les constructions devront être implantées par rapport à l'axe de la voie à une distance minimum de :

- 35 mètres pour les bâtiments à usage d'habitation,
- 25 mètres pour les autres constructions.

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

Les règles d'implantation des ouvrages techniques tels que les postes de transformation préfabriqués, les pylônes supports d'antennes, ainsi que les pylônes du réseau électrique seront appliquées en se référant aux seuls bords du socle support de ces ouvrages dont ils font partie intégrante.

Ce socle sera implanté à l'alignement de la voie publique ou à la limite exacte de l'emprise publique ou de la voie privée.

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

Secteurs Nf et Np :

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 $L \geq H/2$ sans être inférieur à 5 m,

Secteurs Nj :

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 $L \geq H/2$ sans être inférieur à 3 m,

Les règles d'implantation des ouvrages techniques tels que les postes de transformation préfabriqués, les pylônes supports d'antennes, ainsi que les pylônes du réseau électrique seront appliquées en se référant aux seuls bords du socle support de ces ouvrages dont ils font partie intégrante.

Ce socle sera implanté :

- Soit en limite exacte de propriété,
- Soit en observant par rapport à cette limite un retrait tel que la distance comptée horizontalement de tout point du poste de transformation, au point de cette limite qui en est le plus proche, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

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

Pas de prescription.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Secteur Nf :

L'emprise au sol des abris forestiers et de chasse est limitée à 40 m².

Secteur Nj :

L'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 40 m².

Secteur Np :

Pas de prescriptions.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum est mesurée à partir 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 maximum est mesurée par rapport à la côte moyenne du terrain naturel.

Secteur Np :

Cette hauteur est fixée à 11 m pour les bâtiments à usage d'habitation et d'extension de l'activité existante.

Secteurs Np, Nj et Nf :

Cette hauteur est fixée à 5 m pour les abris forestiers et de chasse.

Les abris de jardin ne devront présenter qu'un seul niveau sans sous-sol et une hauteur n'excédant pas 3 mètres.

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

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation de construire peut être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels.

Toitures :

- Les toitures seront de ton mat.
- Les toitures seront à un ou plusieurs pans.
- La couverture sera en tuiles ou en matériaux d'aspect similaire et de couleur rappelant celle des toits avoisinants.
- Les pentes de toiture doivent respecter les pentes existantes dominantes.

Façade :

- En cas d'extension, la couleur et l'aspect de celle-ci doit se rapprocher de l'existant.
- Les matériaux destinés à être revêtus (type parpaings, aggloméré, brique creuse, etc...) devront l'être.

Secteurs Np et Nj :

- Clôtures facultatives (prescriptions) :

En bordure des emprises publiques :

- Les clôtures doivent être constituées :
 - Soit 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.
 - Soit de murs pleins avec ou non des ouvertures et comportant des éléments de verticalité tous les 6 mètres minimum.
- La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 mètres.
- Les imitations de matériaux dessins ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites.
- Cette hauteur peut être ramenée à 1 mètre, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.

Sur les limites séparatives :

Les clôtures pleines ou non, doivent avoir une hauteur maximum de 2 mètres.

Dans tous les cas :

- Les clôtures en palplanche béton sont interdites.
- 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.

Secteurs Nj :

Les abris de jardin en bois ou métalliques sont autorisés.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Dans l'ensemble des secteurs :

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

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pas de prescription.

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 où 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 postal 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 déchuës 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.

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 POS 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

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...

