

Commune de
CONTREXÉVILLE



***REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS ET
TRANSFORMATION EN PLAN LOCAL D'URBANISME***



Règlement

**Vu pour être annexé à la délibération
du 25 août 2014, approuvant
la 1ère modification simplifiée
du P.L.U. de Contrexéville**

**Le Maire,
Luc GERECKE**

A handwritten signature in black ink over a circular official stamp. The stamp contains the text "MAIRIE DE CONTREXÉVILLE" around the perimeter and a central emblem.

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
Règlement applicable à la zone UA	10
Règlement applicable à la zone UB	17
Règlement applicable à la zone UC	24
Règlement applicable à la zone UY	30
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	36
Règlement applicable à la zone 1AU	37
Règlement applicable à la zone 1AUL	43
Règlement applicable à la zone 1AUY	48
Règlement applicable à la zone 2AU	54
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	57
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	63

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux articles R. 123-4 à R. 123-10 du Code de l'Urbanisme.

1 : Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de CONTREXEVILLE.

2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

- 1) Les articles d'ordre public du Code de l'Urbanisme :
 - R. 111-2 : salubrité et sécurité publique ;
 - R. 111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique ;
 - R. 111-15 : respect des préoccupations d'environnement ;
 - R. 111-21 : aspect des constructions.
- 2) Les articles L. 111-1-1, L. 122-1 et R. 122-5 du Code de l'Urbanisme.
- 3) Les articles L. 111-8, L. 111-9, L. 111-10, L. 111-11, L. 123-6, L. 313-2 du Code de l'Urbanisme, sur le fond desquels peut être opposé un sursis à statuer.
- 4) Les articles L. 123-16 et L. 421-4 du Code de l'Urbanisme concernant les opérations déclarées d'utilité publique.
- 5) Les articles R. 600-1, R. 600-2 et R. 600-3 du Code de l'Urbanisme relatifs aux règles applicables en cas d'annulation d'une décision de refus de permis de construire.
- 6) L'article L. 111-3 du Code Rural relatif à la réciprocité des règles d'éloignement entre les bâtiments agricoles et non agricoles.

Se superposent en outre aux règles propres de ce Plan Local d'Urbanisme les dispositions législatives et réglementaires ci-après :

- 1) Les articles L. 123-2, L. 126-1 et R. 126-1 à R.126-3 du Code de l'Urbanisme concernant les servitudes d'utilité publique.
- 2) Les articles R.111-38, R.111-39 R.-111-42 et R.111-43 du Code de l'Urbanisme interdisant le stationnement de caravanes et les campings.
- 3) Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements dont le maintien a été décidé, conformément aux dispositions de l'article L. 315-2-1 du Code de l'Urbanisme. Le cas échéant, ces lotissements sont répertoriés en annexe du présent dossier, et repérés aux documents graphiques.
- 4) L'article L.442-14 du Code de l'Urbanisme relatif à la stabilité des règles d'urbanisme en vigueur à la date de l'autorisation de lotir.
- 5) La loi sur l'Eau du 30 décembre 2006 et ses décrets d'application.
- 6) La loi sur la protection et la mise en valeur du paysage du 8 janvier 1993 modifiée par la loi du 9 février 1994.

- 7) La loi relative à la protection du bruit du 31 octobre 1992 et l'arrêté ministériel du 5 mai 1995 modifié le 30 mai 1996.
- 8) Toute autre législation affectant l'occupation et l'utilisation du sol (loi d'orientation agricole...)

Droit de Prémption Urbain

Le droit de préemption urbain (D.P.U.) porte sur l'ensemble des zones urbaines (zone U) et des zones à urbaniser (zone AU), à l'exception du périmètre concerné par la Z.A.D. de Remivaux Est (voir document annexe n° 6.4).

La Zone d'Aménagement Différé (Z.A.D.) de Remivaux Est a été instituée par l'arrêté préfectoral n°51/07/DDE du 27 mars 2007.

3 : Division du territoire en zones

Les zones urbaines

Il s'agit des zones urbanisées à vocation dominante d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat. Elles sont repérées sur les documents écrits et graphiques par le sigle "U".

Le P.L.U. de CONTREXEVILLE distingue plusieurs zones urbaines :

- La zone UA, couvrant le centre-ville, comprenant le secteur UAt couvrant les établissements thermaux.
- La zone UB, couvrant les quartiers périphériques correspondant aux extensions de l'agglomération, classifiée selon cinq secteurs : UBa, UBb, UBc, UBs et UBsc.
- La zone UC, couvrant le hameau d'OUTRANCOURT.
- La zone UY réservée à l'accueil d'activités et comprenant deux secteurs (UYa et UYb).

Les zones à urbaniser

Il s'agit des zones non urbanisées, destinées à l'urbanisation future. Elles sont repérées sur les documents écrits et graphiques par le sigle "AU".

Le P.L.U. de CONTREXEVILLE distingue plusieurs zones à urbaniser :

- 1AU : zone d'urbanisation future ouverte, à vocation principale d'habitat, comprenant quatre secteurs (1AUa, 1AUb, 1AUba et 1AUc).
- 1AU-L : zone d'urbanisation future ouverte, à vocation de tourisme, loisirs, activités liées à la santé et au bien être, comprenant un secteur (1AULa).
- 1AU-Y : zone d'urbanisation future ouverte, à vocation principale d'activités.
- 2AU : zone d'urbanisation future fermée, non urbanisable immédiatement.

Les zones agricoles

Il s'agit des zones, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elles sont repérées sur les documents écrits et graphiques par le sigle "A".

Les zones naturelles et forestières

Il s'agit des zones, équipées 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. Elles sont repérées sur les documents écrits et graphiques par le sigle "N".

Ces zones naturelles comportent plusieurs secteurs :

- Nb : site réservé à la gestion collective des déchets
- NI : secteur naturel à vocation de sports, loisirs et activités de tourisme
- Ny : secteur prenant en compte un bâtiment d'activité isolé existant

Sur les documents graphiques figurent en outre :

Les emplacements réservés (ER)

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics sont repérés aux documents graphiques, avec un cartouche en légende qui précise, pour chacun d'eux, la destination, la superficie et le bénéficiaire de la réservation.

4 : Zone inondable

Une cartographie de la connaissance du risque inondation figure dans les annexes du présent dossier de P.L.U. (document n° 6.7).

Un Plan de Prévention des Risques « Inondation » a été prescrit le 14 mars 2001.

Le périmètre de mise à l'étude de ce P.P.R.i est reporté au plan de zonage (trame hachurée).

Dans ce périmètre, les occupations et utilisations du sol ne peuvent être autorisées que si l'absence de risques est avérée. Dans le cas contraire, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

5 : Adaptations mineures

L'article L.123-1 du code de l'urbanisme les définit comme suit: "Les règles et servitudes définies par le présent plan local d'urbanisme 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."

Par adaptation mineure, il faut entendre un faible dépassement de la norme fixée par le règlement qui, sans porter atteinte au droit des tiers, n'aboutira pas non plus à un changement du type d'urbanisation prévu.

6 : Constructions non conformes

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

7 : Reconstruction après sinistre

Après la destruction d'un bâtiment par sinistre, la reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination, d'une surface de plancher développée hors œuvre correspondant à celle du bâtiment détruit est autorisée.

8 : Principe de rédaction des articles 1 et 2

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles 1 et 2 sont implicitement autorisées, sauf en 1AU-L, 2AU, A et N où seules les O.U.S. citées à l'article 2 sont permises.

9 : Voies classées à grande circulation

De part et d'autre de la route départementale n° 165, classée à grande circulation, les constructions situées en dehors des espaces urbanisés doivent respecter les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

10 : Voies bruyantes

A l'intérieur des couloirs de bruit inscrits sur les documents graphiques de part et d'autre des routes et voies ferrées, classées voies bruyantes, les constructions à usage d'habitation et d'enseignement doivent respecter les dispositions de l'Arrêté Préfectoral n° 1059/98/DDE du 23 décembre 1998, modifié par l'Arrêté Préfectoral n° 301/2004/DDE du 2 avril 2004 et par l'arrêté n° 493/2010/DDT du 24 décembre 2010, relatifs au classement sonore des infrastructures de transport terrestre dans le Département des Vosges.

11 : Travaux, installations et aménagements divers

Divers travaux, installations et aménagements (parcs d'attractions et aires de jeux et de sports d'une superficie supérieure à 2 ha ; aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ; aires de stationnement, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes susceptibles de contenir au moins 50 unités...) sont soumis à permis d'aménager.

12 : Stationnement des caravanes

Le stationnement des caravanes pendant plus de trois mois par an est soumis à une déclaration préalable.

13 : Protection des vestiges archéologiques

En application de l'article L.531-14 du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

Le décret n°2004-490 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la constance des opérations.

Conformément à l'article 7 du même décret, et en dehors des cas de l'article 4-1° (c'est-à-dire en dehors des

seuils de saisine pris dans le cadre des arrêtés de zonage), « ...Les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

Les dispositions de la loi du 27 septembre 1941 (validée par ordonnance n°45.2092 du 13 septembre 1945, modifiée par décrets n°64.357 et 64.358 du 23 avril 1964 et ordonnance n°58.997 du 23 octobre 1958), portant sur la réglementation des fouilles archéologiques, restent en vigueur.

14 : Application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme

Les règles du P.L.U. seront appliquées pour chaque terrain devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance ainsi que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments.

15 : Changement de destination

Les changements de destinations sans travaux sont soumis à déclaration préalable.

Les changements de destinations avec travaux modifiant la structure ou la façade sont soumis à permis de construire.

16 : Lignes de transport d'électricité

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur des constructions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB faisant l'objet d'un report sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique et mentionnées dans la liste des Servitudes d'Utilité Publique.

Pour tous travaux situés dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des ouvrages précités, il convient de contacter le service RTE, conformément au décret 91.1147 du 14 octobre 1991. Il s'agit, pour RTE, de vérifier la compatibilité des projets de construction et des travaux au voisinage de ces ouvrages.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- Zone UA
- Zone UB
- Zone UC
- Zone UY

ZONE UA

Le périmètre de mise à l'étude du Plan de Prévention des Risques « Inondation » est repéré au plan de zonage par une trame hachurée et une cartographie de la connaissance de ce risque figure dans les annexes du présent dossier de P.L.U. (document n° 6.7).

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage agricole
- Les carrières
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - o les garages collectifs de caravane
 - o les parcs d'attraction
 - o les habitations légères de loisirs
 - o les parcs résidentiels de loisirs
 - o les caravanes ou maisons mobiles isolées
 - o les terrains de camping et de caravaning
- Les dépôts.

ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1°- Rappel

Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

2°- Sont admis sous conditions :

- o Dans le périmètre repéré au plan de zonage par une trame hachurée, les occupations et utilisations du sol ne peuvent être autorisées que si l'absence de risques est avérée. Dans le cas contraire, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.
- o Les extensions ou agrandissements mesurés des activités industrielles préexistantes à l'approbation du P.L.U., s'ils sont compatibles avec la vocation de la zone UA.
- o Les entrepôts commerciaux, si leur emprise au sol est inférieure à 100 m².

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

Les accès ne devront pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle 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.

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension aptes à assurer l'approche des services de secours et d'incendie au plus près des bâtiments.

Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus, au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

2 - VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert.

Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, etc. de se retourner.

Le cheminement piéton doit toujours être assuré.

ARTICLE UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, qui le requiert, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2 - EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle, qui le requiert, doit être raccordée au réseau collectif.

Les eaux résiduaires industrielles devront être rendues compatibles, par prétraitement, avec les caractéristiques du réseau collectif.

3 - EAUX PLUVIALES

Toute construction ou installation nouvelle, qui le requiert, doit être raccordée au réseau collectif.

S'il existe un réseau séparatif, les eaux pluviales ne devront pas être rejetées dans le réseau des eaux usées.

4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION

Les réseaux et branchements devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE UA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1°- Dans toute la zone UA, à l'exception du secteur UA_t :

Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et des emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.

A l'arrière d'un front bâti sur rue, les constructions et installations s'implanteront librement par rapport aux voies et emprises publiques.

2°- Dans le secteur UA_t uniquement :

Les constructions et installations peuvent être implantées à l'alignement ou suivant un recul minimal de 1,5 m.

3°- Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter suivant un recul maximum de 1,5 m par rapport à la limite d'emprise des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1°- Dans toute la zone UA, à l'exception du secteur UA_t :

PRINCIPES :

a- Les constructions, pour leur façade sur rue, s'implanteront de limite séparative à limite séparative pour créer une continuité du bâti à l'alignement des voies.

b- A l'arrière d'un front bâti sur rue :

- sur une profondeur de 15 m à partir de l'alignement, les constructions devront s'implanter soit de limite séparative à limite séparative, soit en retrait desdites limites en respectant alors un retrait minimal de 3 mètres.

- au delà d'une profondeur de 15 m à partir de l'alignement, les constructions s'implanteront à distance des limites égale à la moitié de leur hauteur en tout point par rapport à la limite la plus proche avec un recul minimal de 3 m ($H/2=3$ m).

EXCEPTIONS :

- a- Lorsque la façade d'un terrain sur rue est d'une longueur supérieure à 15 m, les constructions, pour leur façade sur rue, pourront s'implanter sur une seule limite séparative, sous réserve de respecter alors un recul minimal de 3 m par rapport à l'autre limite séparative, et d'assurer la continuité visuelle recherchée par tout élément architectural approprié.
- b- Au delà d'une profondeur de 15 m à partir de l'alignement, dans la bande de 0 à 3 m à partir des limites séparatives, l'implantation de bâtiments est tolérée si leur hauteur dans cette bande est de 3,50 m au maximum en tout point du bâtiment par rapport au terrain naturel à l'aplomb de ce point.

2° - Dans le secteur UA1 uniquement :

Les constructions et installations doivent s'implanter soit en limite, soit respecter un recul minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives.

3° - Les constructions et installations liées aux infrastructures peuvent être implantées en limite ou suivant un recul minimal de 1,5 m.

ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription.

ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

NB : La hauteur s'apprécie à l'égout du toit ou à l'acrotère en tout point, par rapport au terrain naturel à l'aplomb de ce point.

PRINCIPE :

La hauteur des constructions et installations ne devra pas excéder 10 m à l'égout du toit ou à l'acrotère en tout point, par rapport au terrain naturel à l'aplomb de ce point.

EXCEPTIONS :

- Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques de très faible emprise, tels que pylones, cheminées ou paratonnerres, etc. pour lesquels la hauteur n'est pas limitée.
- Dans le cas de constructions préexistantes à l'approbation du présent P.L.U. d'une hauteur supérieure à celle visée ci-dessus, et dans un but de meilleure intégration architecturale, leurs extensions en continuité pourront être tolérées jusqu'au maxima existant.
- Une même tolérance pourra être admise dans le cas de constructions jointives sur limites séparatives, dans le même but d'une meilleure intégration architecturale.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

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, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1°- Dans toute la zone UA, à l'exception du secteur UA1 :

Les éléments architecturaux remarquables seront préservés et mis en valeur.

2°- Uniquement dans le secteur UA1 :

La volumétrie, les matériaux, les pentes de toiture, les proportions d'architectures devront s'inspirer des caractéristiques techniques et architecturales de l'existant.

Les particularités architecturales (kiosques, chapelles et agencement paysager) de ce secteur, devront être préservées, afin de conserver la valeur historique et environnementale des lieux.

ARTICLE UA12 - STATIONNEMENT

PRINCIPE :

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

Le stationnement devra être assuré :

- Soit sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières.
- Soit sur un terrain distinct, même situé en dehors de la zone UA, sous réserve que la

distance à parcourir entre ces deux terrains soit inférieure à 200 m.

En toute hypothèse, les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques.

MODALITES DE MISE EN OEUVRE

1 – Les normes suivantes sont appliquées :

a) Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette créée, chaque tranche commencée étant prise en compte.

Selon les besoins estimés, des places complémentaires pourront être exigées.

b) Pour les constructions à usage de bureau : 1 place par 35 m² de SHON.

c) Pour les constructions à usage de commerce comportant plus de 50 m² de surface de vente : 1 place pour 20 m² de surface de vente supplémentaire.

d) Pour les hôtels et assimilés supérieurs à 5 chambres : 1 place par tranche de deux chambres.

e) Pour les restaurants supérieurs à 50 m² de salle : 3 places pour 25 m² de salle supplémentaire

f) Pour les hôpitaux et les cliniques : 1 place par tranche de quatre lits.

g) Pour les activités artisanales ou industrielles supérieures à 50m² : 1 place pour 50 m² de SHON supplémentaire.

h) Pour les catégories non visées ci-dessus s'applique le principe énoncé en tête de l'article 12.

2 - Dans le cas de constructions existantes, le nombre de places exigibles calculé selon les normes visées au "1 -" ci-dessus sera diminué du nombre de places correspondant à l'application de ces mêmes normes à l'usage avant travaux pratiqué dans la construction préexistante.

EXCEPTIONS :

1 – Un dépassement modéré des normes imposées ci-dessus est autorisé, dans une marge de 20%.

2 - Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-dessus, il peut être tenu quitte de ses obligations pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- Soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

- Soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

ARTICLE UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1°- Espaces libres :

Définition : Par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations et non utilisés par du stationnement et des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.

Ces espaces seront plantés ou aménagés en espaces verts et entretenus.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations de même espèce.

2°- Aires de stationnement :

Des plantations, dont des arbres de hautes tiges, seront aménagées autour des aires de stationnement de plus de 1.000 m² qu'elles soient publiques ou privées, et qu'elles soient réservées à l'habitat, au commerce, ou à l'industrie.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non fixé.

ZONE UB

Le périmètre de mise à l'étude du Plan de Prévention des Risques « Inondation » est repéré au plan de zonage par une trame hachurée et une cartographie de la connaissance de ce risque figure dans les annexes du présent dossier de P.L.U. (document n° 6.7).

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage agricole
- Les carrières
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - les garages collectifs de caravane
 - les parcs d'attraction
 - les parcs résidentiels de loisirs
 - les caravanes ou maisons mobiles, sauf cas visés à l'article 2
 - les terrains de camping et de caravanning, sauf cas visés à l'article 2
- Les dépôts.

ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1°- Rappel

Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

2°- Sont admis sous conditions :

- Dans le périmètre repéré au plan de zonage par une trame hachurée, les occupations et utilisations du sol ne peuvent être autorisées que si l'absence de risques est avérée. Dans le cas contraire, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.
- Les extensions ou agrandissements mesurés des activités industrielles préexistantes à l'approbation du P.L.U., s'ils sont compatibles avec la vocation de la zone UB.
- Les entrepôts commerciaux, si leur emprise au sol est inférieure à 100 m².
- Les caravanes ou maisons mobiles, à condition qu'elles soient localisées dans les secteurs UBs ou UBsc
- Les installations et constructions liées à l'exploitation de camping ou de caravanning ainsi que les habitations légères de loisirs, à condition qu'elles soient localisées dans le secteur UBsc.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

Les accès ne devront pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle 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.

Le accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services de secours et d'incendie au plus près des bâtiments.

Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus, au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

2 - VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert.

Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, etc. de se retourner.

Le cheminement piéton doit toujours être assuré.

ARTICLE UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, qui le requiert, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2 - EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle, qui le requiert, doit être raccordée au réseau collectif.

Les eaux résiduaires industrielles devront être rendues compatibles, par prétraitement, avec les caractéristiques du réseau collectif.

3 - EAUX PLUVIALES

Toute construction ou installation nouvelle, qui le requiert, doit être raccordée au réseau collectif.

S'il existe un réseau séparatif, les eaux pluviales ne devront pas être rejetées dans le réseau des eaux usées.

4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION

Les réseaux et branchements devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE UB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescriptions.

ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1° - Dans toute la zone, à l'exception du secteur UBb :

Les constructions et installations devront s'implanter en recul des voies et emprises publiques, existantes ou à créer, sans que ce recul ne soit inférieur à 5 m.

2° - Dans les secteurs UBb :

Les constructions et installations devront s'implanter soit à l'alignement, soit en recul des voies et emprises publiques, existantes ou à créer, sans que ce recul ne soit inférieur à 5 m.

En outre, les extensions de constructions existantes ainsi que les annexes et dépendances diverses (garage, atelier familial, abri de jardin, ...), ne pourront être implantées devant le nu de la façade de la construction principale.

Si le terrain ne comporte pas de construction principale, ces constructions seront implantées en recul d'au moins 5 m de l'alignement.

3° - Dans toute la zone:

Lorsque les constructions limitrophes sont à l'alignement, une implantation similaire pourra être imposée.

4° - Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter suivant un recul maximum de 1,5 m par rapport à la limite d'emprise des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1° - Dans toute la zone, à l'exception du secteur UBc :

a – Limites séparatives latérales, perpendiculaires ou obliques, aboutissant sur rue :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

b – Autres limites :

Les constructions et installations devront respecter un recul minimum de 3 m par rapport aux autres limites séparatives.

c – Constructions de moins de 3 m de hauteur :

L'implantation sur toute limite séparative est autorisée à condition que la hauteur maximale de la construction ne dépasse pas 3 m de hauteur sur cette limite (hauteur mesurée en tout point, par rapport au terrain naturel à l'aplomb de ce point).

2°- Dans les secteurs UBc :

Les constructions et installations s'implanteront à 3 m minimum en retrait de toutes les limites séparatives.

L'implantation sur limite séparative est autorisée à condition que la hauteur maximale de la construction ne dépasse pas 3 m de hauteur sur cette limite (hauteur mesurée en tout point, par rapport au terrain naturel à l'aplomb de ce point).

3°- Les constructions et installations liées aux infrastructures peuvent être implantées en limite ou suivant un recul minimal de 1,5 m.

ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions et installations s'implanteront soit de manière accolée, soit en respectant un recul minimum de 4 m les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

NB : La hauteur s'apprécie à l'égout du toit ou à l'acrotère en tout point, par rapport au terrain naturel à l'aplomb de ce point.

La hauteur des constructions et installations ne devra pas excéder les maximas suivants, les ouvrages techniques n'étant pas soumis à ces maximas :

1/ Dans les secteurs UBa, 17 m à l'égout du toit ou à l'acrotère en tout point, par rapport au terrain naturel à l'aplomb de ce point.

2/ Dans les secteurs UBb, UBs et UBsc, 10 m à l'égout du toit ou à l'acrotère en tout point, par rapport au terrain naturel à l'aplomb de ce point.

3/ Dans les zones UBc, 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère en tout point, par rapport au terrain naturel à l'aplomb de ce point, à l'exception des équipements collectifs.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

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, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les éléments architecturaux remarquables seront préservés et mis en valeur.

ARTICLE UB12 - STATIONNEMENT

PRINCIPE :

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

Le stationnement devra être assuré :

- Soit sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières.
- Soit sur un terrain distinct, même situé en dehors de la zone UB, sous réserve que la distance à parcourir entre ces deux terrains soit inférieure à 200 m.

En toute hypothèse, les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques.

MODALITES DE MISE EN OEUVRE

1 – Les normes suivantes sont appliquées :

a) Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette créée, chaque tranche commencée étant prise en compte.

Selon les besoins estimés, des places complémentaires pourront être exigées.

b) Pour les constructions à usage de bureau : 1 place par 35 m² de SHON.

c) Pour les constructions à usage de commerce comportant plus de 50 m² de surface de vente : 1 place pour 20 m² de surface de vente supplémentaire.

d) Pour les hôtels et assimilés supérieurs à 5 chambres : 1 place par tranche de deux chambres.

e) Pour les restaurants supérieurs à 50 m² de salle : 3 places pour 25 m² de salle supplémentaire

f) Pour les hôpitaux et les cliniques : 1 place par tranche de quatre lits.

g) Pour les activités artisanales ou industrielles supérieures à 50m² : 1 place pour 50 m² de SHON supplémentaire.

h) Pour les catégories non visées ci-dessus s'applique le principe énoncé en tête de l'article 12.

2 - Dans le cas de constructions existantes, le nombre de places exigibles calculé selon les normes visées au "1 -" ci-dessus sera diminué du nombre de places correspondant à l'application de ces mêmes normes à l'usage avant travaux pratiqué dans la construction préexistante.

EXCEPTIONS :

1 – Un dépassement modéré des normes imposées ci-dessus est autorisé, dans une marge de 20%.

2 - Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-dessus, il peut être tenu quitte de ses obligations pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- Soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

- Soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1°- Espaces libres :

Définition : Par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations et non utilisés par du stationnement et des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.

Ces espaces seront plantés ou aménagés en espaces verts et entretenus.

L'un des espaces libres devra avoir une superficie d'un seul tenant au moins égale à 10 % de la superficie de l'unité foncière.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations de même espèce.

2° - Aires de stationnement :

Des plantations, dont des arbres de hautes tiges, seront aménagées autour des aires de stationnement de plus de 1.000 m² qu'elles soient publiques ou privées, et qu'elles soient réservées à l'habitat, au commerce, ou à l'industrie.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non fixé.

ZONE UC

Le périmètre de mise à l'étude du Plan de Prévention des Risques « Inondation » est repéré au plan de zonage par une trame hachurée et une cartographie de la connaissance de ce risque figure dans les annexes du présent dossier de P.L.U. (document n° 6.7).

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage agricole
- Les carrières
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - les garages collectifs de caravane
 - les parcs d'attraction
 - les habitations légères de loisirs
 - les parcs résidentiels de loisirs
 - les caravanes ou maisons mobiles isolées
 - les terrains de camping et de caravaning
- Les dépôts.

ARTICLE UC2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1°- Rappel

Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

2°- Sont admis sous conditions :

- Dans le périmètre repéré au plan de zonage par une trame hachurée, les occupations et utilisations du sol ne peuvent être autorisées que si l'absence de risques est avérée. Dans le cas contraire, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.
- Les extensions ou agrandissements mesurés des activités industrielles préexistantes à l'approbation du P.L.U., s'ils sont compatibles avec la vocation de la zone UC.
- Les entrepôts commerciaux, si leur emprise au sol est inférieure à 100 m².

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

Les accès ne devront pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle 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.

Le accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services de secours et d'incendie au plus près des bâtiments.

Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus, au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

2 - VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert.

Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, etc. de se retourner.

Le cheminement piéton doit toujours être assuré.

ARTICLE UC4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, qui le requiert, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2 - EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle, qui le requiert, doit être raccordée au réseau collectif.

Les eaux résiduaires industrielles devront être rendues compatibles, par prétraitement, avec les caractéristiques du réseau collectif.

3 - EAUX PLUVIALES

Toute construction ou installation nouvelle, qui le requiert, doit être raccordée au réseau collectif.

S'il existe un réseau séparatif, les eaux pluviales ne devront pas être rejetées dans le réseau des eaux usées.

4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION

Les réseaux et branchements devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE UC5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE UC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations devront s'implanter en recul des voies et emprises publiques, existantes ou à créer, sans que ce recul ne soit inférieur à 5 m.

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter suivant un recul maximum de 1,5 m par rapport à la limite d'emprise des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

ARTICLE UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 m.

Les constructions et installations liées aux infrastructures peuvent être implantées en limite ou suivant un recul minimal de 1,5 m.

ARTICLE UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions et installations s'implanteront soit de manière accolée, soit en respectant un recul minimum de 4 m. les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE UC9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UC10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

NB : La hauteur s'apprécie à l'égout du toit ou à l'acrotère en tout point, par rapport au terrain naturel à l'aplomb de ce point.

La hauteur des constructions et installations ne devra pas excéder 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère en tout point, par rapport au terrain naturel à l'aplomb de ce point, les ouvrages techniques n'étant pas soumis à ce maxima.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

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, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions rechercheront les caractères du bâti existant (couleur, matériaux, rythme des percements, etc.)

Les éléments architecturaux remarquables seront préservés et mis en valeur.

ARTICLE UC12 - STATIONNEMENT

PRINCIPE :

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

Le stationnement devra être assuré :

- Soit sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières.
- Soit sur un terrain distinct, même situé en dehors de la zone UC, sous réserve que la distance à parcourir entre ces deux terrains soit inférieure à 200 m.

En toute hypothèse, les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques.

MODALITES DE MISE EN OEUVRE

1 – Les normes suivantes sont appliquées :

a) Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette créée, chaque tranche commencée étant prise en compte.

Selon les besoins estimés, des places complémentaires pourront être exigées.

b) Pour les constructions à usage de bureau : 1 place par 35 m² de SHON.

c) Pour les constructions à usage de commerce comportant plus de 50 m² de surface de vente : 1 place pour 20 m² de surface de vente supplémentaire.

d) Pour les hôtels et assimilés supérieurs à 5 chambres : 1 place par tranche de deux chambres.

e) Pour les restaurants supérieurs à 50 m² de salle : 3 places pour 25 m² de salle supplémentaire

f) Pour les hôpitaux et les cliniques : 1 place par tranche de quatre lits.

g) Pour les activités artisanales ou industrielles supérieures à 50m² : 1 place pour 50 m² de SHON supplémentaire.

h) Pour les catégories non visées ci-dessus s'applique le principe énoncé en tête de l'article 12.

2 - Dans le cas de constructions existantes, le nombre de places exigibles calculé selon les normes visées au "1 -" ci-dessus sera diminué du nombre de places correspondant à l'application de ces mêmes normes à l'usage avant travaux pratiqué dans la construction préexistante.

EXCEPTIONS :

1 – Un dépassement modéré des normes imposées ci-dessus est autorisé, dans une marge de 20%.

2 - Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-dessus, il peut être tenu quitte de ses obligations pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- Soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

- Soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

ARTICLE UC13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1°- Espaces libres :

Définition : Par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations et non utilisés par du stationnement et des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.

Ces espaces seront plantés ou aménagés en espaces verts et entretenus.

L'un des espaces libres devra avoir une superficie d'un seul tenant au moins égale à 10 % de la superficie de l'unité foncière.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations de même espèce.

2° - Aires de stationnement :

Des plantations, dont des arbres de hautes tiges, seront aménagées autour des aires de stationnement de plus de 1.000 m² qu'elles soient publiques ou privées, et qu'elles soient réservées à l'habitat, au commerce, ou à l'industrie.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non fixé.

ZONE UY

Cette zone est concernée par des risques technologiques ; les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

Le périmètre de mise à l'étude du Plan de Prévention des Risques « Inondation » est repéré au plan de zonage par une trame hachurée et une cartographie de la connaissance de ce risque figure dans les annexes du présent dossier de P.L.U. (document n° 6.7).

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UY1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage agricole
- Les carrières
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - les garages collectifs de caravane
 - les parcs d'attraction
 - les habitations légères de loisirs
 - les parcs résidentiels de loisirs
 - les caravanes ou maisons mobiles isolées
 - les terrains de camping et de caravaning

ARTICLE UY2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1°- Rappel

Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

2°- Sont admis sous conditions :

- Dans le périmètre repéré au plan de zonage par une trame hachurée, les occupations et utilisations du sol ne peuvent être autorisées que si l'absence de risques est avérée. Dans le cas contraire, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.
- En outre, de chaque côté des limites extérieures du lit mineur des ruisseaux et rivières, une bande de 10 mètres de large est inconstructible.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone, dans la limite d'une construction par unité foncière, d'une SHON maximale de 100 m².
- Les dépôts de toute nature, à condition qu'ils soient strictement nécessaires à une activité autorisée dans la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

Les accès ne devront pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle 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.

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services de secours et d'incendie au plus près des bâtiments.

Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus, au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

2 - VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert.

Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, etc. de se retourner.

Le cheminement piéton doit toujours être assuré.

ARTICLE UY4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, qui le requiert, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2 - EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle, qui le requiert, doit être raccordée au réseau collectif.

Les eaux résiduaires industrielles devront être rendues compatibles, par prétraitement, avec les caractéristiques du réseau collectif.

3 - EAUX PLUVIALES

Toute construction ou installation nouvelle, qui le requiert, doit être raccordée au réseau collectif.

S'il existe un réseau séparatif, les eaux pluviales ne devront pas être rejetées dans le réseau des eaux usées.

4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION

Les réseaux et branchements devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE UY5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE UY6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance minimum de 5 m des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et des emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter suivant un recul maximum de 1,5 m par rapport à la limite d'emprise des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

ARTICLE UY7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations peuvent être implantées en limite ou suivant un recul minimal de 1,5 m.

Toutefois, aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 15 m des limites des zones U et AU destinées à l'habitat.

ARTICLE UY8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions et installations non contiguës doivent respecter en tout point une distance minimale de 5 m. les unes par rapport aux autres.

Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.

ARTICLE UY9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UY10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

NB : La hauteur s'apprécie à l'égout du toit ou à l'acrotère en tout point, par rapport au terrain naturel à l'aplomb de ce point.

La hauteur des constructions et installations ne devra pas excéder 15 m à l'égout du toit ou à l'acrotère en tout point du bâtiment par rapport au terrain naturel à l'aplomb de ce point, les ouvrages techniques n'étant pas soumis à ce maxima.

Elle est limitée à 15 mètres hors tout en UYb.

ARTICLE UY11 - ASPECT EXTERIEUR

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, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans le secteur UYa uniquement :

- les façades des nouvelles constructions seront traitées en bardage de couleur ivoire, similaire à celle du bâtiment existant.

- la couleur de la toiture sera grise, se rapprochant le plus possible du bâtiment existant. S'il existe des éléments techniques formant saillie sur la toiture, ces derniers devront être composés et limités au strict nécessaire.

ARTICLE UY12 - STATIONNEMENT

PRINCIPE :

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

Le stationnement devra être assuré :

- Soit sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières.

- Soit sur un terrain distinct, même situé en dehors de la zone UY, sous réserve que la distance à parcourir entre ces deux terrains soit inférieure à 200 m.

En toute hypothèse, les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques.

MODALITES DE MISE EN OEUVRE

Les normes suivantes sont appliquées :

a) Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de

surface de plancher hors œuvre nette.

b) Pour les constructions à usage de bureau : 1 place par 35 m² de SHON.

c) Pour les établissements industriels : 1 place pour 100 m² de SHON.

d) Pour les constructions à usage de commerce ou d'artisanat comportant entre 50 et 100 m² de surface accessible au public : deux emplacements.
Au-delà des 100 m² de surface accessible au public, il sera procédé pour chaque construction à un examen particulier par les services compétents.

e) Pour les hôtels : 1 place par tranche de deux chambres.

f) Pour les catégories non visées ci-dessus s'applique le principe énoncé en tête de l'article 12.

EXCEPTIONS :

1 – Un dépassement modéré des normes imposées ci-dessus est autorisé, dans une marge de 20%.

2 - Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-dessus, il peut être tenu quitte de ses obligations pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- Soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

- Soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

ARTICLE UY13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1°- Espaces libres :

Définition : Par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations et non utilisés par du stationnement et des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.

Ces espaces seront plantés ou aménagés en espaces verts et entretenus. Feront obligatoirement partie des espaces à planter les espaces répertoriés sur le plan de zonage comme " plantation à réaliser ".

L'un des espaces libres devra avoir une superficie d'un seul tenant au moins égale à 10 % de la superficie de l'unité foncière, notamment les espaces libres entre les bâtiments et les voies principales.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations de même espèce.

En UYa, en bordure de la RD165, le traitement paysager devra être réalisé avec des plantations présentant un feuillage permanent ou non. Ces plantations d'essences locales et variées seront implantées sous forme de bosquets. Ce traitement sera accompagné de zone de galets d'origine régionale où pourront être implantés les enseignes publicitaires.

2°- Aires de stationnement :

Des plantations, dont des arbres de hautes tiges, seront aménagées autour et sur les aires de stationnement de plus de 1.000 m² qu'elles soient publiques ou privées, et qu'elles soient

réservées à l'habitat, au commerce, ou à l'industrie.

De plus, lorsque la surface excédera 2.000 m², elles seront divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UY14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non fixé.

**TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A
URBANISER**

- Zone 1AU**
- Zone 1AU-L**
- Zone 1AU-Y**
- Zone 2AU**

ZONE 1AU

Cette zone comprend des secteurs potentiellement humides ; les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage :
 - . agricole
 - . industriel
- Les carrières
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - . les garages collectifs de caravane
 - . les parcs d'attraction
 - . les habitations légères de loisirs
 - . les parcs résidentiels de loisirs
 - . les caravanes ou maisons mobiles isolées
- Les dépôts.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1°- Rappel

Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

2°- Sont admis à condition de respecter les prescriptions édictées au paragraphe 3 du présent article :

- Toutes les constructions et installations non citées à l'article 1,
- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à un projet de construction ou d'installation admis dans la zone.

3°- Conditions de l'urbanisation :

L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de construction satisfaisant aux conditions particulières suivantes :

- L'opération est raccordable directement aux réseaux collectifs d'alimentation en eau potable, d'assainissement, de voirie, d'électricité, de défense incendie existants ou dont la réalisation est prévue.

- La réalisation de l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur cohérent de l'urbanisation de la zone.
- La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés de terrains inconstructibles. En cas de reliquats multiples, chacun pourra être traité de manière indépendante.
- De chaque côté des limites extérieures du lit mineur des ruisseaux et rivières, une bande de 10 mètres de large est inconstructible.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

Les accès ne devront pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle 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.

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services de secours et d'incendie au plus près des bâtiments.

Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus, au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

2 - VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert.

Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, etc. de se retourner.

Le cheminement piéton doit toujours être assuré.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, qui le requiert, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2 - EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle, qui le requiert, doit être raccordée au réseau collectif.

3 - EAUX PLUVIALES

Toute construction ou installation nouvelle, qui le requiert, doit être raccordée au réseau collectif.

4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION

Les réseaux et branchements devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

Les constructions et installations devront s'implanter en recul des voies et emprises publiques, existantes ou à créer, sans que ce recul ne soit inférieur à 5 m.

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter suivant un recul maximum de 1,5 m par rapport à la limite d'emprise des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

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

1°- Dans toute la zone, à l'exception du secteur 1AUc :

a – Limites séparatives latérales, perpendiculaires ou obliques, aboutissant sur rue :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

b – Autres limites :

Les constructions et installations devront respecter un recul minimum de 3 m par rapport aux autres limites séparatives.

c – Constructions de moins de 3 m de hauteur :

L'implantation sur toute limite séparative est autorisée à condition que la hauteur maximale de la construction ne dépasse pas 3 m de hauteur sur cette limite (hauteur mesurée en tout point, par rapport au terrain naturel à l'aplomb de ce point).

2°- Dans les secteurs 1AUc :

Les constructions et installations s'implanteront à 3 m minimum en retrait de toutes les limites séparatives.

L'implantation sur limite séparative est autorisée à condition que la hauteur maximale de la construction ne dépasse pas 3 m de hauteur sur cette limite (hauteur mesurée en tout point, par rapport au terrain naturel à l'aplomb de ce point).

3°- Les constructions et installations liées aux infrastructures peuvent être implantées en limite ou suivant un recul minimal de 1,5 m.

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

Les constructions et installations s'implanteront soit de manière accolée, soit en respectant un recul minimum de 4 m les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

NB : La hauteur s'apprécie à l'égout du toit ou à l'acrotère en tout point, par rapport au terrain naturel à l'aplomb de ce point.

La hauteur des constructions et installations ne devra pas excéder les maximas suivants, les ouvrages techniques n'étant pas soumis à ces maximas :

1/ Dans les secteurs 1AUa, 17 m à l'égout du toit ou à l'acrotère en tout point, par rapport au terrain naturel à l'aplomb de ce point.

2/ Dans les secteurs 1AUb, 10 m à l'égout du toit ou à l'acrotère en tout point, par rapport au terrain naturel à l'aplomb de ce point.

3/ Dans le secteur 1AUba, 15 m à l'égout du toit ou à l'acrotère en tout point, par rapport au terrain naturel à l'aplomb de ce point.

4/ Dans les secteurs 1AUc, 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère en tout point, par rapport au terrain naturel à l'aplomb de ce point.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

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, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

PRINCIPE :

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

Le stationnement devra être assuré :

- Soit sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières.
- Soit sur un terrain distinct, même situé en dehors de la zone 1AU, sous réserve que la distance à parcourir entre ces deux terrains soit inférieure à 200 m.

En toute hypothèse, les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques.

MODALITES DE MISE EN OEUVRE

1 – Les normes suivantes sont appliquées :

a) Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette créée, chaque tranche commencée étant prise en compte.

Selon les besoins estimés, des places complémentaires pourront être exigées.

b) Pour les constructions à usage de bureau : 1 place par 35 m² de SHON.

c) Pour les constructions à usage de commerce comportant plus de 50 m² de surface de vente : 1 place pour 20 m² de surface de vente supplémentaire.

d) Pour les hôtels et assimilés supérieurs à 5 chambres : 1 place par tranche de deux chambres.

e) Pour les restaurants supérieurs à 50 m² de salle : 3 places pour 25 m² de salle supplémentaire

f) Pour les hôpitaux et les cliniques : 1 place par tranche de quatre lits.

g) Pour les activités artisanales ou industrielles supérieures à 50m² : 1 place pour 50 m² de SHON supplémentaire.

h) Pour les catégories non visées ci-dessus s'applique le principe énoncé en tête de l'article 12.

2 - Dans le cas de constructions existantes, le nombre de places exigibles calculé selon les normes visées au "1 -" ci-dessus sera diminué du nombre de places correspondant à l'application de ces mêmes normes à l'usage avant travaux pratiqué dans la construction préexistante.

EXCEPTIONS :

1 – Un dépassement modéré des normes imposées ci-dessus est autorisé, dans une marge de 20%.

2 - Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-dessus, il peut être tenu quitte de ses obligations pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- Soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

- Soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1°- Espaces libres :

Définition : Par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations et non utilisés par du stationnement et des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.

Ces espaces seront plantés ou aménagés en espaces verts et entretenus.

L'un des espaces libres devra avoir une superficie d'un seul tenant au moins égale à 10 % de la superficie de l'unité foncière.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations de même espèce.

2°- Aires de stationnement :

Des plantations, dont des arbres de hautes tiges, seront aménagées autour des aires de stationnement de plus de 1.000 m² qu'elles soient publiques ou privées, et qu'elles soient réservées à l'habitat, au commerce, ou à l'industrie.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non fixé.

ZONE 1AU-L

Cette zone comprend des secteurs potentiellement humides ; les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU-L1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol de toute nature et de toute destination non mentionnées à l'article 1AU-L2 sont interdites.

ARTICLE 1AU-L2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1°- Rappel

Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

2°- Sont admis à condition de respecter les prescriptions édictées au paragraphe 3 du présent article :

- Les constructions à usage :
 - . d'habitation, ainsi que leurs dépendances
 - . hôtelier
 - . d'équipements collectifs
 - . de commerces, de bureaux ou de services, liées aux activités paramédicales, de tourisme et de loisirs.

- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - . les aires de jeux et de sports ouvertes au public, à l'exclusion des terrains de sports motorisés
 - . les habitations légères de loisirs
 - . les parcs résidentiels de loisirs
 - . les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à un projet de construction ou d'installation admis dans la zone
 - . les aires de stationnement ouvertes au public.

- Les transformations ou modifications destinées à apporter des améliorations ou commodités nouvelles aux bâtiments existants de toute nature, même s'il en résulte une légère extension.

- Les constructions, installations et ouvrages techniques à usage d'infrastructure à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature.

3°- Conditions de l'urbanisation :

Les constructions et installations autorisées dans la zone ne peuvent être édifiées que si :

- les équipements de viabilisation sont réalisés en conformité avec la réglementation,
- l'opération concerne l'ensemble de la zone ou ne rend pas plus complexe les opérations successives et permet une composition globale de la zone,
- les conditions fixées au document « orientations d'aménagement » (voir cette pièce du présent dossier de P.L.U.) doivent être respectées,
- de chaque côté des limites extérieures du lit mineur des ruisseaux et rivières, une bande de 10 mètres de large est inconstructible.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU-L3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

Les accès ne devront pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle 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.

Le accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services de secours et d'incendie au plus près des bâtiments.

Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus, au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

2 - VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert.

Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, etc. de se retourner.

Le cheminement piéton doit toujours être assuré.

ARTICLE 1AU-L4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, qui le requiert, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2 - EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle, qui le requiert, doit être raccordée au réseau collectif.

3 - EAUX PLUVIALES

Toute construction ou installation nouvelle, qui le requiert, doit être raccordée au réseau collectif.

4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION

Les réseaux et branchements devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AU-L5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE 1AU-L6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance minimum de 5 m des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et des emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer, et à une distance des rives du lac au moins égale à 15 m.

En dehors des espaces urbanisés et conformément à l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, les constructions doivent être édifiées à 100 m au minimum de l'axe de la route départementale n° 165. Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public, ainsi qu'à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter suivant un recul maximum de 1,5 m par rapport à la limite d'emprise des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

ARTICLE 1AU-L7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($H/2 \geq 3$ m).

Les constructions et installations liées aux infrastructures peuvent être implantées en limite ou suivant un recul minimal de 1,5 m.

ARTICLE 1AU-L8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions et installations s'implanteront soit de manière accolée, soit en respectant un recul minimum de 4 m les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE 1AU-L9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 1AU-L10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

NB : La hauteur s'apprécie au faîtage en tout point, par rapport au terrain naturel à l'aplomb de ce point.

La hauteur des constructions et installations ne devra pas excéder 8 m à en tout point du bâtiment par rapport au terrain naturel à l'aplomb de ce point, les ouvrages techniques n'étant pas soumis à ce maxima.

Dans le secteur 1AU-La, cette hauteur maximum est portée à 25 m.

ARTICLE 1AU-L11 - ASPECT EXTERIEUR

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, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE 1AU-L12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE 1AU-L13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces non bâtis, et notamment les marges de reculement prescrites à l'article 1AU-L6, doivent être aménagés et entretenus.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU-L14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non fixé.

ZONE 1AU-Y

Cette zone est concernée par des risques technologiques ; les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

Cette zone comprend des secteurs potentiellement humides ; les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU-Y1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage agricole
- Les carrières
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - les garages collectifs de caravane
 - les parcs d'attraction
 - les habitations légères de loisirs
 - les parcs résidentiels de loisirs
 - les caravanes ou maisons mobiles isolées
 - les terrains de camping et de caravaning

ARTICLE 1AU-Y2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1°- Rappel

Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

2°- Sont admis à condition de respecter les prescriptions édictées au paragraphe 3 du présent article :

- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone, dans la limite d'une construction par unité foncière, d'une SHON maximale de 100 m².
- les dépôts de toute nature, à condition qu'ils soient strictement nécessaires à une activité autorisée dans la zone.

3°- Conditions de l'urbanisation :

L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de construction satisfaisant aux conditions particulières suivantes :

- L'opération est raccordable directement aux réseaux collectifs d'alimentation en eau potable, d'assainissement, de voirie, d'électricité, de défense incendie existants ou dont la réalisation est prévue.
- La réalisation de l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur cohérent de l'urbanisation de la zone.
- La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés de terrains inconstructibles. En cas de reliquats multiples, chacun pourra être traité de manière indépendante.
- De chaque côté des limites extérieures du lit mineur des ruisseaux et rivières, une bande de 10 mètres de large est inconstructible.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU-Y3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

Les accès ne devront pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle 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.

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services de secours et d'incendie au plus près des bâtiments.

Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus, au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

2 - VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert.

Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, etc. de se retourner.

Le cheminement piéton doit toujours être assuré.

ARTICLE 1AU-Y4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, qui le requiert, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2 - EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle, qui le requiert, doit être raccordée au réseau collectif.

Les eaux résiduaires industrielles devront être rendues compatibles, par prétraitement, avec les caractéristiques du réseau collectif.

3 - EAUX PLUVIALES

Toute construction ou installation nouvelle, qui le requiert, doit être raccordée au réseau collectif.

4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION

Les réseaux et branchements devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AU-Y5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE 1AU-Y6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance minimum de 5 m des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et des emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter suivant un recul maximum de 1,5 m par rapport à la limite d'emprise des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

ARTICLE 1AU-Y7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations peuvent être implantées en limite ou suivant un recul minimal de 1,5 m.

ARTICLE 1AU-Y8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions et installations non contiguës doivent respecter en tout point une distance minimale de 5 m les unes par rapport aux autres.

Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.

ARTICLE 1AU-Y9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 1AU-Y10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

NB : La hauteur s'apprécie à l'égout du toit ou à l'acrotère en tout point, par rapport au terrain naturel à l'aplomb de ce point.

La hauteur des constructions et installations ne devra pas excéder 15 m à l'égout du toit ou à l'acrotère en tout point du bâtiment par rapport au terrain naturel à l'aplomb de ce point, les ouvrages techniques n'étant pas soumis à ce maxima.

ARTICLE 1AU-Y11 - ASPECT EXTERIEUR

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, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE 1AU-Y12 - STATIONNEMENT

PRINCIPE :

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

Le stationnement devra être assuré :

- Soit sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières.
- Soit sur un terrain distinct, même situé en dehors de la zone 1AU-Y, sous réserve que la distance à parcourir entre ces deux terrains soit inférieure à 200 m.

En toute hypothèse, les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques.

MODALITES DE MISE EN OEUVRE

Les normes suivantes sont appliquées :

- a) Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette.
- b) Pour les constructions à usage de bureau : 1 place par 35 m² de SHON.
- c) Pour les établissements industriels : 1 place pour 100 m² de SHON.
- d) Pour les constructions à usage de commerce ou d'artisanat comportant entre 50 et 100 m² de surface accessible au public : deux emplacements.
Au-delà des 100 m² de surface accessible au public, il sera procédé pour chaque construction à un examen particulier par les services compétents.
- e) Pour les hôtels : 1 place par tranche de deux chambres.
- f) Pour les catégories non visées ci-dessus s'applique le principe énoncé en tête de l'article 12.

EXCEPTIONS :

1 – Un dépassement modéré des normes imposées ci-dessus est autorisé, dans une marge de 20%.

2 - Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-dessus, il peut être tenu quitte de ses obligations pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- Soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- Soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

ARTICLE 1AU-Y13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1°- Espaces libres :

Par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations et non utilisés par du stationnement et des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.

Ces espaces seront plantés ou aménagés en espaces verts et entretenus.

L'un des espaces libres devra avoir une superficie d'un seul tenant au moins égale à 10 % de la superficie du terrain, notamment les espaces libres entre les bâtiments et les voies principales.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations de même espèce.

2°- Aires de stationnement :

Des plantations, dont des arbres de hautes tiges, seront aménagées autour et sur les aires de stationnement de plus de 1.000 m² qu'elles soient publiques ou privées, et qu'elles soient

réservées à l'habitat, au commerce, ou à l'industrie.

De plus, lorsque la surface excédera 2.000 m², elles seront divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU-Y14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non fixé.

ZONE 2AU

Cette zone comprend des secteurs potentiellement humides ; les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol de toute nature et de toute destination non mentionnées à l'article 2AU 2 sont interdites.

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

1°- Rappel

Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

2°- Sont admis sous conditions :

- Les installations et travaux divers, à condition qu'il s'agisse d'affouillements et exhaussements de sol liés aux occupations et installations autorisées dans la zone et sous réserve qu'ils respectent les conditions fixées au document « orientations d'aménagement » (voir cette pièce du présent dossier de P.L.U. pour le secteur des lacs de la Folie).
- Les constructions, installations et ouvrages techniques à usage d'infrastructures s'ils sont nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature et sous réserve qu'ils respectent les conditions fixées au document « orientations d'aménagement » (voir cette pièce du présent dossier de P.L.U. pour le secteur des lacs de la Folie.).
- De chaque côté des limites extérieures du lit mineur des ruisseaux et rivières, une bande de 10 mètres de large est inconstructible.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

Les constructions et installations peuvent être implantées à l'alignement ou suivant un recul minimal de 1,5 m.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations peuvent être implantées en limite ou suivant un recul minimal de 1,5 m.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Pas de prescription

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non fixé.

**TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
AGRICOLES**

ZONE A

Le périmètre de mise à l'étude du Plan de Prévention des Risques « Inondation » est repéré au plan de zonage par une trame hachurée et une cartographie de la connaissance de ce risque figure dans les annexes du présent dossier de P.L.U. (document n° 6.7).

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol de toute nature et de toute destination non mentionnées à l'article 2 A sont interdites.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1°- Rappel

Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

2°- Sont admis sous conditions dans toute la zone A :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions des bâtiments d'exploitation, classés ou non, destinés à abriter les récoltes, les animaux et le matériel agricole ainsi que les constructions à usage d'habitation principale et les équipements liés et nécessaires à l'exploitation agricole, à l'exclusion du périmètre repéré par une trame hachurée au plan de zonage.
- De chaque côté des limites extérieures du lit mineur des ruisseaux et rivières, une bande de 10 mètres de large est inconstructible.
- Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 30 m de la limite des forêts relevant ou non du régime forestier.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

Les accès ne devront pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle 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.

Les accès sur les voies seront de dimensions aptes à assurer l'approche des services de secours et d'incendie au plus près des bâtiments.

Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus, au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

Tout nouvel accès sur les RD 165 et 429 est interdit.

2 - VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, de dimensions adaptées au trafic induit par les constructions du secteur, existantes ou à créer, et permettant d'assurer la sécurité des usagers en toute saison (notamment hivernale).

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un dispositif de retournement satisfaisant, selon leur longueur et le trafic induit.

ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation, qui le requiert, doit être alimentée en eau potable.

Lorsque cette alimentation ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par un système compatible avec les exigences des textes réglementaires, ainsi que, le cas échéant des servitudes relatives à la protection de la nappe hydrominérale.

2 – EAUX USEES ET EAUX PLUVIALES

Les eaux usées et pluviales doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau collectif, être dirigées sur des dispositifs conformes aux exigences des textes réglementaires, ainsi que, le cas échéant, aux servitudes relatives à la protection de la nappe hydrominérale.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

3 - ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDIFFUSION

Le raccordement des constructions et installations aux réseaux électrique, téléphonique et télévisuel sera réalisé en souterrain autant que possible.

ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance minimum de 5 m des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et des emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.

En dehors des espaces urbanisés et conformément à l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent être édifiées à 100 m au minimum de l'axe de la route départementale n° 165.

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics doivent s'implanter suivant un recul minimum de 4 m par rapport à la limite d'emprise des voies existantes et à 7 m minimum dans le cas de routes bidirectionnelles à créer. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations peuvent être implantées en limite ou suivant un recul minimal de 1,5 m.

Cette règle ne s'applique pas aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 30 m de la limite des forêts relevant ou non du régime forestier.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de prescription.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère en tout point, par rapport au terrain naturel à l'aplomb de ce point.

La hauteur des bâtiments d'exploitation ne pourra excéder 12 m au faîtage.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques de très faible emprise, tels que pylones, cheminées ou paratonnerres, etc. pour lesquels la hauteur n'est pas limitée.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR

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, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A l'exception des toitures végétalisées et des panneaux solaires, les toitures des habitations seront de ton rouge vieilli.

L'aspect du zinc non réfléchissant sera toléré.

Les matériaux des façades destinés à être habillés devront être enduits. Les matériaux ainsi que les couleurs utilisés pour la finition et l'aspect extérieur des constructions devront s'harmoniser avec leur situation environnementale.

Les bardages seront verticaux ; un traitement naturel est préconisé : ils présenteront l'aspect de planches brutes de sciage, avec couvre joint.

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Uniquement pour la zone agricole au lieu-dit « Sous Aumont » (activité hippique) :

Les plantations existantes entre les bâtiments ou installations et la RD 165 seront maintenues ou remplacées par des plantations de même espèce.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non fixé.

**TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES**

ZONE N

Cette zone est concernée par des risques technologiques ; les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

Le périmètre de mise à l'étude du Plan de Prévention des Risques « Inondation » est repéré au plan de zonage par une trame hachurée et une cartographie de la connaissance de ce risque figure dans les annexes du présent dossier de P.L.U. (document n° 6.7).

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol de toute nature et de toute destination non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1° - Rappel

Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

2° - Dans toute la zone, à condition de respecter les prescriptions édictées au paragraphe 7 du présent article, sont admis :

- Les constructions, installations et ouvrages techniques à usage d'infrastructures à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature.
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - o les aires de stationnement si elles sont ouvertes au public,
 - o les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés aux occupations et installations autorisées dans la zone.

3° - Dans toute la zone, à l'exception du secteur Nb et à condition de respecter les prescriptions édictées au paragraphe 7 du présent article, sont admis :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de la forêt,
- Les abris de chasse.

4° - En outre, sont admis uniquement dans le secteur Nb :

- Les constructions et installations strictement liées à la gestion collective des déchets.

5° - En outre, sont admis uniquement dans le secteur Ni et à condition de respecter les prescriptions édictées au paragraphe 7 du présent article :

- Les constructions et équipements légers destinés à des activités touristiques, sportives, culturelles et ludiques, à condition qu'ils soient ouverts au public.

6° - En outre, sont admis uniquement dans le secteur Ny :

- L'extension des bâtiments préexistants à l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

7°- Conditions des occupations et utilisations du sol :

Dans le périmètre repéré au plan de zonage par une trame hachurée, les occupations et utilisations du sol ne peuvent être autorisées que si l'absence de risques est avérée. Dans le cas contraire, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

En outre, de chaque côté des limites extérieures du lit mineur des ruisseaux et rivières, une bande de 10 mètres de large est inconstructible.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIES

Les accès ne devront pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle 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.

Tout nouvel accès sur les RD 164, 165 et 429 est interdit.

ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Uniquement pour le secteur Ny :

Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'assainissement collectif, être dirigées sur des dispositifs de traitement et être évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires en vigueur ainsi que, le cas échéant, aux servitudes relatives à la protection de la nappe hydrominérale.

ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance minimum de 5 m. des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et des emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.

En dehors des espaces urbanisés et conformément à l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, les constructions doivent être édifiées à 100 m. au minimum de l'axe de la route départementale n° 165. Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public, ainsi qu'à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics doivent s'implanter suivant un recul minimum de 4 m par rapport à la limite d'emprise des voies existantes et à 7 m minimum dans le cas de routes bidirectionnelles à créer. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives.

Les constructions et installations liées aux infrastructures peuvent être implantées en limite ou suivant un recul minimal de 1,5 m.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de prescription.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est calculée par projection au sol de tout point de la construction.

Dans le secteur Ny, l'emprise au sol des extensions ne pourra excéder 50 m².

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

NB : La hauteur s'apprécie à l'égout du toit ou à l'acrotère en tout point, par rapport au terrain naturel à l'aplomb de ce point.

La hauteur des constructions et installations ne devra pas excéder 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère en tout point, par rapport au terrain naturel à l'aplomb de ce point, les ouvrages techniques n'étant pas soumis à ce maxima.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR

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, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A l'exception des toitures végétalisées et des panneaux solaires, les couvertures des toitures seront de ton rouge vieilli.

L'aspect du zinc non réfléchissant sera toléré.

Les matériaux des façades destinés à être habillés devront être enduits. Les façades et les soubassements devront être traités de la même teinte. Les matériaux ainsi que les couleurs utilisés pour la finition et l'aspect extérieur des constructions devront s'harmoniser avec leur situation environnementale.

Les bardages seront verticaux ; un traitement naturel est préconisé : ils présenteront l'aspect de planches brutes de sciage, avec couvre joint.

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT

Pas de prescription.

ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1°- Dans les secteurs délimités aux plans de zonage par la trame ○○○○○

La plantation d'arbres à haute tige est obligatoire.

2°- Uniquement pour le secteur NI du Parc Thermal :

Les plantations existantes seront sauvegardées ou remplacées, si besoin était du fait de leur état, par des plantations similaires.

Les espaces non plantés seront traités avec un soin paysager tout particulier.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Uniquement dans les secteurs Nb et NI :

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,1.

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable aux constructions et installations liées aux équipements d'infrastructure.