



Mairie de
MARTIGNY LES BAINS

Département des VOSGES

3C

COMMUNE DE MARTIGNY LES BAINS

Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT – PIECE ECRITE

Vu pour être annexé à
la délibération du 16.12.04.....
approuvant le projet
de Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et
signature du Maire :



Modifié par révision simplifiée du 30/04/2015 et du
1^{er} avril 2011

Perspectives
URBANISME & AMÉNAGEMENT

63, rue des Sources
10 150 CHARMONT SOUS BARBUISE
Tél 03.25.40. 05. 90. - Fax 03.25 40. 05. 89.
E-mail: perspectives.urbanisme@wanadoo.fr

Révisé le :		Modifié le :		Mis à jour le :	

SOMMAIRE

PREAMBULE	1
I. DISPOSITIONS GENERALES	2
II. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE	7
- zone UA	7
- zone UB	12
- zone UY	18
- zone UF	23
III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	27
- zone 1AU	27
- zone 2AU	33
IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (zone A)	39
V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (zone N)	43
VI. TERRAINS CLASSES EN ESPACES BOISES A CONSERVER, A CREER OU A PROTEGER	47
VII. EMBLEMES RESERVES	49
VIII. ANNEXES :	51
a) Annexe 1 : Installations et travaux divers Art R 442.2. du Code de l'Urbanisme	51
b) Annexe 2 : Places de stationnement	51

PREAMBULE

Nouveautés principales apportées par les lois S.R.U. et U.H. :

1. Le règlement regroupe les documents graphiques (plans de zonage) et le règlement écrit : *Art R.123-4 et R.123-9.*
2. La destination principale des zones constructibles n'est plus obligatoire, l'objectif poursuivi étant de favoriser la diversité urbaine.
3. Inversion des articles 1 et 2 du règlement :
 - article 1 : Occupation et utilisation de sol interdites
 - article 2 : Occupation et utilisation soumises à conditions particulières
4. Réglementation obligatoire concernant uniquement les règles d'implantation, à savoir :
 - article 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques
 - article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
5. Les communes peuvent fixer une taille minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone ou pour des contraintes techniques relatives à l'assainissement individuel.
6. Le C.O.S. (Coefficient d'Occupation du Sol) peut être toujours fixé dans les zones urbaines, et à urbaniser, ainsi que dans les zones naturelles où s'appliquent les transferts.
Suppression de l'article 15 concernant le dépassement de C.O.S., car contraire au principe de renouvellement urbain.

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de **MARTIGNY-LES-BAINS**, délimité aux documents graphiques intitulés "zonage", par un tireté épais.

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

2.1. Règles générales d'urbanisme demeurant applicables au territoire

Les règles fixées par ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des règles générales d'utilisation du sol fixées aux articles R.111-1 à R.111-26 du Code de l'Urbanisme qui pourraient être différentes.

Toutefois, les dispositions ci-après des articles R.111-2 – R.111-3-2 – R.111-4 – R.111-14-2 – R.111-15 et R.111-21 du Code de l'urbanisme **demeurent applicables**.

Art. R.111-2 du Code de l'Urbanisme :

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

Art. R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme :

(Décr. n°77-755 du 7 juill. 1977)

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

Art. R.111-4 du Code de l'Urbanisme :

(Décr. n°77-755 du 7 juill. 1977)

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) - A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

b) - A la réalisation des voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

(Décret n°99-266, 1er avril 1999, art.1er)

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

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. – C. urb., art. L.111-2, L. 421-3, R. 111-26.

Art. R.111-14-2 du Code de l'Urbanisme :

(Décr. n°77-1141 du 12 oct.. 1977)

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

Art. R.111-15 du Code de l'Urbanisme :

(Décret n°77-755 du 7 juillet 1977)

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

Art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme :

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

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

2.2. Dispositions diverses – législations spécifiques

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

A) Les servitudes d'utilité publique:

Créées en application de législations particulières, conformément à l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol sont reportées sur le plan des servitudes annexé au Plan Local d'Urbanisme.

Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit, s'il s'agit d'une servitude nouvelle de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

B) Les clôtures :

L'édification de clôtures est **soumise à déclaration** (art R. 441 -1 à R. 441-3, R. 441 -11, et R. 422-3 à R.422-12 du Code de l'Urbanisme).

C) Les installations et travaux divers

A moins que le P.L.U. ne l'interdise, la réalisation d'installations et travaux divers dans les cas ci-après énumérés est **soumise à autorisation**, lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois (art R. 442-3 à R. 442-13 du Code de l'Urbanisme) :

- 1/ Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public,
- 2/ Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, ainsi que les garages collectifs de caravanes,
- 3/ Les affouillements et exhaussements de sol à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m², et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres.

D) Le camping et le stationnement des caravanes

Le camping et le stationnement de caravanes sont **réglementés** par les articles R. 443-1 à R. 443-16 du Code de l'Urbanisme.

- 1/ Le stationnement des caravanes hors terrain aménagé pendant plus de 3 mois par an (consécutifs ou non) est soumis à autorisation,
- 2/ L'aménagement de terrains devant recevoir soit plus de vingt campeurs, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois, est soumis à autorisation et à classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

E) Les habitations légères de loisirs (H.L.L.)

L'implantation d'habitations légères de loisirs est soumise à conditions prévues par les articles R. 444-1 à R. 444-4 du Code de l'urbanisme.

F) Les coupes et abattages d'arbres :

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à **autorisation préalable**, conformément aux dispositions des articles R. 130-1 à R. 130-24 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé **en quatre zones délimitées sur les documents graphiques du P.L.U.** (cf. pièces 3B et 3C du dossier de P.L.U.) : zones urbaines (Art R.123-5) et en zones à urbaniser « AU » (Art R.123-6), zones agricoles « A » (Art R.123-7), zones naturelle et forestière « N » (Art R.123-8).

Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chaque zone dans les conditions prévues à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

Les plans comportent aussi les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à protéger, à conserver ou à créer. Y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

3.1 - LES ZONES URBAINES (dites « zones U »)

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres au titre II sont délimitées aux documents graphiques n° 3B et 3C par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre U. Ce sont :

- **La zone UA**, qui correspond à la zone centrale de forte densité, réservée aux constructions à usage d'habitations, de commerces, d'artisanat non nuisant.
- **La zone UB**, correspond aux extensions urbaines plus récentes à usage d'habitation, de commerces, d'artisanat non nuisant ainsi qu'à leurs dépendances. Elle comprend :
 - Un **secteur UBe** réservé aux équipements scolaires, et pédagogiques, de sports, et de loisirs.
 - Un **secteur UBI** correspondant aux espaces de l'ancien site thermal dont la vocation est réservée aux équipements et constructions liées au tourisme et aux loisirs, et aux activités qui y sont liées (hôtellerie, restauration, ...),
 - Un **secteur UBa** à vocation d'accueil touristique lié à une activité agricole (élevage d'escargots).
- **La zone UY**, est une zone réservée aux activités industrielles et artisanales,
- **La zone UF** consacrée aux emprises de la voie ferrée.

3.2. - LES ZONES A URBANISER (dites « zones AU »)

Les terrains destinés à être urbanisés et non équipés, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont délimités aux documents graphiques n° 3B et 3C par un tireté épais.

Il s'agit de :

- La zone **1AU** réservée à la création à court terme de zones d'urbanisation future à vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'artisanat compatibles avec la vocation résidentielle de la zone.
Elle comprend **2 secteurs 1AUa** où l'urbanisation de la zone est soumise à la création d'une opération d'ensemble.
- La zone **2AU** réservée à la création à long terme de zones d'urbanisation futures à vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'artisanat ; cette zone ne pouvant être ouverte à l'urbanisation que par le biais d'une modification du P.L.U. ou d'une procédure d'aménagement (ZAC, ...).

3.3. – LES ZONES AGRICOLES (dites « zones A »)

Les terrains destinés à l'activité agricole, équipés ou non, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV, sont délimités aux documents graphiques n° 3B et 3C par un tireté épais. Il s'agit des **zones A**.

3.4. – LES ZONES NATURELLES (dites « zones N »)

Les terrains naturels et forestiers auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V sont délimités aux documents graphiques n° 3B et 3C par un tireté épais.

Cette zone comprend un **secteur Ni** permettant d'identifier les terrains susceptibles d'être inondé par les débordements du Mouzon.

3.5 – ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains classés par le plan comme **espaces boisés** à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent des dispositions spéciales rappelées au titre VI, sont figurés aux documents graphiques par un quadrillage de lignes verticales et horizontales et un rond.

3.6 - EMPLACEMENTS RESERVES

Les **emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont énumérés au titre VII.

La liste de ces emplacements réservés figure sur les documents graphiques, avec leur destinataire et leur superficie approchée.

Ils sont repérés aux documents graphiques par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Le service chargé de l'instruction de la demande instruit, au besoin d'office, les adaptations mineures au Plan Local d'Urbanisme.

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

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond à la zone centrale de forte densité, réservée aux constructions à usage d'habitations, de commerces, de restauration et d'hôtellerie, d'artisanat non nuisant.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- L'implantation et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, et les installations à nuisances, non compatibles avec une zone habitée,
- Les activités industrielles,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les terrains de camping et de caravanning, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement de caravanes soumis à autorisation,
- Les dépôts d'ordures ménagères,
- Les nouvelles activités agricoles et les nouveaux bâtiments liés à cet usage,
- Les installations et travaux divers suivants : parcs d'attraction, garages collectifs de caravanes, les dépôts de véhicules, les exhaussements et affouillements de sols,
- Les habitations légères de loisirs visées aux articles R.444-1 à R.444-4 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Rappel

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration (L 441.1, L.441-2 et R. 441.1),
- 2 - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442.1 et R 442.1 du Code de l'Urbanisme) ; voir annexe en fin de règlement
- 3- Les démolitions sont soumises à permis de démolir (article L.430.1. et suivants du Code de l'urbanisme) à l'intérieur du périmètre de protection de monument historique.

2.2. Nonobstant les dispositions de l'article UA 1, sont autorisées sous conditions :

- La reconstruction après sinistre de toute construction dont la vocation est compatible avec le reste de la zone.
- Les modifications et les extensions limitées des bâtiments existants ainsi que le changement d'affectation des constructions existantes si la vocation est compatible avec le reste de la zone.

- Les modifications et travaux d'amélioration des bâtiments agricoles existants,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, leurs extensions, transformations ou modifications, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune gêne, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.
- Les équipements publics et les équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et aux services d'intérêts collectifs.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

3.1. Accès

- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

3.2. Voirie

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, sauf si elles sont destinées à être prolongées rapidement.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Généralités

Les dispositions légales applicables dans la commune aux participations éventuelles à la construction des réseaux sont rappelées par l'article 2 du titre 1er (dispositions générales) du présent règlement.

4.2. Dispositions techniques

4.2.1.- Alimentation en eau potable

- **Eau potable** : Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.
- **Eau à usage non domestique** : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2.2.- Assainissement

- ***Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :***

Le long des voies desservies par le réseau public de collecte des eaux usées aboutissant à une station d'épuration, le raccordement est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau ou dans l'impossibilité technique de s'y raccorder :

- * L'assainissement individuel est obligatoire et soumis à une étude de faisabilité préalable.
- * Les dispositions adoptées devront être conformes à l'arrêté du 6 mai 1996, fixant les principes techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectifs au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.
- * Le **raccordement ultérieur** au réseau collectif d'assainissement est **obligatoire** lorsqu'il sera réalisé.
- * La commune doit s'assurer de la conformité réglementaire de l'installation.

- ***Eaux résiduaires industrielles :***

Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

- ***Eaux pluviales :***

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

4.2.3. - Electricité et téléphone

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation seront demandées en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur, ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

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

6.1. Les façades sur rue des constructions à réaliser doivent être réalisées dans le même positionnement que celles des constructions existantes.

6.2. Les constructions nouvelles réalisées sur des parcelles non bâties devront être réalisées dans le prolongement des façades des constructions voisines.

6.3. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs

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

7.1. Sur une profondeur de 15 m à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue (marge de recul obligatoire, limite effective de voie privée), les constructions doivent être édifiées, en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

7.2. Néanmoins, une interruption dans la continuité des façades être autorisée :

- en fonction de l'état de fait de la construction existante sur des propriétés voisines et du souci de ne pas porter atteinte au site,
- en fonction de la topographie du site,
- dans le cas d'isolement du bâtiment par rapport aux limites séparatives, cet isolement doit être au moins égal à celui prescrit à l'article 7.3. suivant,
- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs.

7.3. Au-delà de cette bande de 15 m de profondeur, les constructions doivent être isolées des limites séparatives par une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Néanmoins, les bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3.50 m pourront jouxter les limites séparatives, **ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments commerciaux et artisanaux. et aux établissements recevant du public.**

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial jusqu'à l'égout des toitures.

La ligne d'égout d'une construction nouvelle doit être sensiblement équivalente à celle d'au moins une des constructions voisines.

10.2. La hauteur absolue des constructions nouvelles par rapport au point le plus élevé du terrain naturel au droit du polygone d'implantation ne peut excéder 9 mètres à l'égout des toitures, au membron ou à l'acrotère.

10.3. Des adaptations mineures, dans la limite de 1 mètre (application de l'article 4 du titre I du présent règlement), pourront être apportées si la règle définie au paragraphe 10.2. ci-dessus ne permet pas la réalisation d'un nombre entier d'étages.

ARTICLE UA 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.1. Dispositions Générales :

- Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.
- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.

Est interdite :

- *
- * Toute imitation d'une architecture étrangère à la région,
- * Les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage ainsi que le blanc.

11.2. Toitures

- *A l'exception des toitures végétalisées qui pourront être en terrasse,*
Les constructions seront obligatoirement couvertes par une toiture à deux ou plusieurs versants, de pente traditionnelle.
- Les toitures à une pente pourront être autorisées pour les constructions suivantes: ateliers, hangars, garages, abris de jardin, vérandas, ainsi que pour les adjonctions limitées à des immeubles existants.
- Les couvertures seront réalisées de préférence en tuiles terre cuite ou vieilles dans les tons rouges à bruns.

A l'exception des toitures végétalisées et des panneaux solaires,

11.3. Murs / revêtements extérieurs

En cas de réfection de façades en pierres, recouvertes d'enduit ou peintes, ces dernières seront remises à nu si les matériaux demeurent de qualité.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux naturels, par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois, faux moellons, ...
- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...
- les bardages en tôle ondulée.
- les plaques de ciment ajourées dites décoratives.

11.4. Ouverture / menuiseries :

- La pose de volets roulants à caisson apparent ou proéminent sur le bâti traditionnel et de la reconstruction car elle dénature l'esprit architectural de ces façades est interdite.

ARTICLE UA 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons (cheminements, aires de jeux) seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue. A l'intérieur des marges de recul visibles de la rue, les surfaces résiduelles seront traitées en jardin d'agrément.
- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, hormis pour les résineux ou la replantation à l'identique n'est pas imposée.
- L'utilisation d'essences locales est imposée en cas de plantations de haies vives, doublées ou non d'un grillage, elle est préconisée dans tous les autres cas.

ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Article non réglementé

CHAPITRE II - ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB, correspond aux extensions urbaines plus récentes à usage d'habitation, de commerces, d'artisanat non nuisant ainsi qu'à leurs dépendances. Elle comprend :

- Un **secteur UBa** à vocation d'accueil touristique lié à une activité agricole (élevage d'escargots).
- Un **secteur UBc** réservé aux équipements scolaires, et pédagogiques, de sports, et de loisirs.
- Un **secteur UBI** correspondant aux espaces de l'ancien site thermal dont la vocation est réservée aux équipements et constructions liées au tourisme et aux loisirs, et aux activités qui y sont liées (hôtellerie, restauration, ...),

ARTICLE UB 1 - OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- L'implantation et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, et les installations à nuisances, non compatibles avec une zone habitée,
- Les activités industrielles,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les terrains de camping et de caravanning, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement de caravanes soumis à autorisation, sauf dans le secteur UBa,
- Les dépôts d'ordures ménagères,
- Les nouvelles activités agricoles et les nouveaux bâtiments liés à cet usage,
- Les installations et travaux divers suivants : parcs d'attraction, garages collectifs de caravanes, les dépôts de véhicules, les exhaussements et affouillements de sols,
- Les habitations légères de loisirs visées aux articles R.444-1 à R.444-4 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Rappel

- 1- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (L 441.1, L.441-2 et R. 441.1),
- 2- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442.1 et R 442.1 du Code de l'Urbanisme) ; voir annexe en fin de règlement
- 3- Les démolitions sont soumises à permis de démolir (article L.430.1. et suivants du Code de l'urbanisme) à l'intérieur du périmètre de protection de monument historique.

2.2. Nonobstant les dispositions de l'article UB 1, sont autorisées sous conditions :***Dans toute la zone :***

- La reconstruction après sinistre de toute construction dont la vocation est compatible avec le reste de la zone.
- Les équipements publics et les équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et aux services d'intérêts collectifs.

Dans toute la zone sauf dans les secteurs UBa, UBe, UBI :

- Les garages, annexes et abris de jardin sous réserve de ne pas créer de distorsion architecturale avec le bâti attenant.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune gêne, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.

Dans le secteur UBa uniquement :

- La réhabilitation et l'extension mesurée des constructions existantes.
- La construction de serres et de bâtiments liés et nécessaires à l'activité d'élevage d'escargots sous réserve que ces constructions s'intègrent à leur environnement immédiat,

Dans le secteur UBe uniquement :

- Les équipements scolaires, pédagogiques, de sports, de loisirs, et de tourisme,
- Les constructions à usage d'habitation ou de gardiennage ainsi que les annexes, liées et nécessaires au fonctionnement de la zone.

Dans le secteur UBI uniquement :

- Les équipements de loisirs, de culture, et de tourisme, d'hôtellerie et de restauration,
- Les équipements scolaires, pédagogiques et les constructions qui y sont liées,
- Les constructions à usage d'habitation ou de gardiennage ainsi que les annexes, liées et nécessaires au fonctionnement de la zone.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

3.1. Accès

- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

3.2. Voirie

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte: carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, sauf si elles sont destinées à être prolongées rapidement.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Généralités

Les dispositions légales applicables dans la commune aux participations éventuelles à la construction des réseaux sont rappelées par l'article 2 du titre 1er (dispositions générales) du présent règlement.

4.2. Dispositions techniques

4.2.1.- Alimentation en eau potable

- **Eau potable** : Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur
- **Eau à usage non domestique** : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2.2.- Assainissement

- **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)** :
Le long des voies desservies par le réseau public de collecte des eaux usées aboutissant à une station d'épuration, le raccordement est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau ou dans l'impossibilité technique de s'y raccorder :

- * L'assainissement individuel est obligatoire et soumis à une étude de faisabilité préalable.
 - * Les dispositions adoptées devront être conformes à l'arrêté du 6 mai 1996, fixant les principes techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectifs au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.
 - * Le **raccordement ultérieur** au réseau collectif d'assainissement est **obligatoire** lorsqu'il sera réalisé.
 - * La commune doit s'assurer de la conformité réglementaire de l'installation.
- **Eaux résiduaires industrielles** :
Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
 - **Eaux pluviales** :
Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.
Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

4.2.3. - Electricité et téléphone

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation seront demandées en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur, ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé

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

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

Lorsqu'il y a obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite en retrait se substitue à l'alignement. Une tolérance de 2 m est admise lorsque la règle édictée ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

6.2. Les constructions doivent être édifiées en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 5 mètres

6.3. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles:

- a) lorsque le projet de construction s'appuie sur un bâtiment existant en bon état et dans le prolongement de celui-ci,
- b) dans le cas d'une extension ; celle-ci doit être située dans le prolongement de la façade existante,
- c) pour les annexes, garages, abris de jardin et les bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3,50 m
- d) pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs

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

7.1. Si la construction n'est pas implantée en limite sur un coté, la distance D, comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4 m.

$$D = H/2 \text{ avec } 4 \text{ mètres min.}$$

Cette distance peut être ramenée à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 m si le mur latéral ne comprend pas de baies éclairant des pièces de travail ou d'habitation.

7.2. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- a) lorsque le projet de construction s'appuie sur un bâtiment existant en bon état et dans le prolongement de celui-ci,
- b) lorsque le bâtiment doit être adossé à un bâtiment en bon état construit en limite de propriété et sur une profondeur maximale égale à ce dernier,
- c) lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou fait partie d'une opération d'ensemble.
- d) pour les annexes, garages, abris de jardin et les bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3,50 m, l'implantation pourra être réalisée en limite ou à 4 mètres,
- e) pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial jusqu'à l'égout des toitures.

10.2. La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout des toitures, au membron ou à l'acrotère.

10.3. La hauteur des annexes, garages, abris de jardin est limitée à 3,50 mètres au faîtage.

10.4. Il n'est pas fixé de hauteur pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs

ARTICLE UB 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**11.1. Dispositions Générales :**

- Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.
- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.
- Est interdite :
 - * Toute imitation d'une architecture étrangère à la région,
 - * Les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage ainsi que le blanc.

11.2. Toitures

- *A l'exception des toitures végétalisées qui pourront être en terrasse,*
Les constructions seront obligatoirement couvertes par une toiture à deux ou plusieurs versants, de pente traditionnelle.
- Les toitures à une pente pourront être autorisées pour les constructions suivantes: ateliers, hangars, garages, abris de jardin, vérandas, ainsi que pour les adjonctions limitées à des immeubles existants.
- Les couvertures seront réalisées de préférence en tuiles terre cuite ou vieilles dans les tons rouges à bruns.
A l'exception des toitures végétalisées et des panneaux solaires,

11.3. Murs / revêtements extérieurs

En cas de réfection de façades en pierres, recouvertes d'enduit ou peintes, ces dernières seront remises à nu si les matériaux demeurent de qualité.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux naturels, par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois, faux moellons, ...
- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...
- les bardages en tôle ondulée.
- les plaques de ciment ajourées dites décoratives.

11.4. Ouverture / menuiseries :

La pose de volets roulants à caisson apparent ou proéminent sur le bâti traditionnel et de la reconstruction car elle dénature l'esprit architectural de ces façades est interdite.

11.5. Extension des constructions, garages, annexes et abris de jardin

Ils devront être traités en harmonie avec la construction principale et les constructions avoisinantes, tant par leur volume, leur pente de toiture, que par la nature des matériaux utilisés et leurs ouvertures.

ARTICLE UB 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.
- ***Dans toute la zone UB à l'exception des secteurs UBa, UBI et UBe :*** Pour les constructions à usage d'habitation 1 place de stationnement en plus du garage devra être matérialisées sur la parcelle.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons (cheminements, aires de jeux) seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue. A l'intérieur des marges de recul visibles de la rue, les surfaces résiduelles seront traitées en jardin d'agrément.
- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, hormis pour les résineux ou la replantation à l'identique n'est pas imposée.
- L'utilisation d'essences locales est imposée en cas de plantations de haies vives, doublées ou non d'un grillage, elle est préconisée dans tous les autres cas.

ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Article non réglementé

CHAPITRE III - ZONE UY

La zone **UY** est une zone réservée aux activités industrielles, commerciales, d'hôtellerie, de restauration, artisanales et de services et aux installations à nuisances.

ARTICLE UY 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- Toute construction nouvelle non autorisée par l'article UY 2,
- Les bâtiments à usage agricole non autorisés par l'article UY 2,
- Les dépôts de toute nature, à l'exception de ceux autorisés par l'article UY 2,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les installations et travaux divers suivants : parcs d'attraction, aires de jeux et de sports, garages collectifs de caravanes, exhaussement et affouillement de sol.
- Le stationnement des caravanes hors terrain aménagé, visé aux articles R.443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les terrains de camping et de caravanage, visés aux articles R. 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les habitations légères de loisirs visées aux articles R.444-1 à R.444-4 du Code de l'urbanisme

ARTICLE UY 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Rappel

- 1- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (L 441.1, L.441-2 et R. 441.1),
- 2- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442.1 et R 442.1 du Code de l'Urbanisme) ; *voir annexe en fin de règlement*
- 3- Les démolitions sont soumises à permis de démolir (article L.430.1. et suivants du Code de l'urbanisme) à l'intérieur du périmètre de protection de monument historique.

2.2. Nonobstant les dispositions de l'article AUY 1, sont autorisées sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone,
- Les activités économiques agricoles si elles ont un caractère industriel ou commercial,
- Les activités commerciales, artisanales, de bureau, de service ou d'hôtellerie,
- La reconstruction après sinistre de toute construction dont la vocation est compatible avec le reste de la zone,
- Les dépôts dès lors qu'ils représentent soit un stockage de matières brutes destinées à la fabrication, soit un stockage de produits avant expédition,
- Les installations et travaux divers suivants : les aires de stationnement

- Les équipements publics et les équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et aux services d'intérêts collectifs.

ARTICLE UY 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

3.1. Accès

- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

3.2. Voirie

- Les voies nouvelles doivent, si elles se terminent en impasse, être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules de livraison et des véhicules de lutte contre l'incendie, à l'exception des voies destinées à être prolongées ultérieurement.
- Les nouvelles voies publiques et voies privées ouvertes au public doivent présenter une largeur minimale de plate-forme de 8 m et de chaussée de 5 m.

ARTICLE UY 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Généralités

Les dispositions légales applicables dans la commune aux participations éventuelles à la construction des réseaux sont rappelées par l'article 2 du titre 1er (dispositions générales) du présent règlement.

4.2. Dispositions techniques

4.2.1.- Alimentation en eau potable

- **Eau potable** : Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur
- **Eau à usage non domestique** : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2.2.- Assainissement

- **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :**

Le long des voies desservies par le réseau public de collecte des eaux usées aboutissant à une station d'épuration, le raccordement est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau ou dans l'impossibilité technique de s'y raccorder :

- * L'assainissement individuel est obligatoire et soumis à une étude de faisabilité préalable.
- * Les dispositions adoptées devront être conformes à l'arrêté du 6 mai 1996, fixant les principes techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectifs au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.
- * Le **raccordement ultérieur** au réseau collectif d'assainissement est **obligatoire** lorsqu'il sera réalisé.
- * La commune doit s'assurer de la conformité réglementaire de l'installation.

- **Eaux résiduaires industrielles :**

Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

- **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

4.2.3. - Electricité et téléphone

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation seront demandées en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur, ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

ARTICLE UY 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé

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

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

Lorsqu'il y a obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite en retrait se substitue à l'alignement. Une tolérance de 2 m est admise lorsque la règle édictée ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

6.2. les constructions doivent être édifiées :

- a) à 15 m au moins de l'axe de la R.D.429,
- b) à 8 m au moins de l'emprise publique ou de la future emprise publique ou en bordure des autres voies ou des voies à créer.

6.3. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- a) pour les constructions à usage d'habitation, les installations de contrôle des accès et les constructions à usage de bureau ou d'accueil du public et de la clientèle,
- b) pour les extensions de bâtiments existants à usage d'activités,
- c) pour les annexes, garages et abris de jardin liés aux habitations autorisées sur la zone
- d) pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs

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

7.1. Sur toute la longueur des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction (y compris marches et perrons en saillie de plus de 0,60 m) au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ce dernier point et l'égout de la toiture de la construction projetée, **sans être inférieure à 5 mètres**.

7.2. Toutefois, des implantations joignant la limite séparative sont possibles :

- * à condition que des mesures spéciales soient prises **pour éviter la propagation des incendies** (murs, coupe-feu),
- * pour les annexes d'une hauteur en tout point **inférieure à 4 mètres**,
- * pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs

ARTICLE UY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé

ARTICLE UY 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial jusqu'à l'égout des toitures.

10.2. La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 1 étage au-dessus du rez-de-chaussée avec combles aménageables.

10.3. Il n'est pas fixé de hauteur pour les autres constructions et les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs

ARTICLE UY 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**11.1. Dispositions Générales :**

- Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.
- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.
- Est interdite :
 - * Toute imitation d'une architecture étrangère à la région,
 - * Les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage ainsi que le blanc.

11.2. Toitures :

- Les constructions seront obligatoirement couvertes par une toiture à deux ou plusieurs versants, de pente traditionnelle.
- Les couvertures seront réalisées dans les tons rouges à bruns.

11.3. Les éclairages des enseignes seront indirects (exemple: spots "perroquet"), évitant ainsi les caissons lumineux ou devanture du même type.

11.4. Matériaux :

Sont interdits :

- les couvertures et bardages en tôle non peinte,
- les imitations de matériaux naturels telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...
- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés...
- les plaques de ciment.

11.5. Clôtures :

- Les clôtures pourront être formées d'un grillage de couleur vert ou gris (le blanc est proscrit). Cette clôture pourra être doublée d'une haie champêtre. La hauteur totale de la clôture (haie et grillage) est limitée à 2,00 mètres maximum.

ARTICLE UY 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue.
- Les aires de stationnement devront être arborées
- Les dépôts situés sur les parcelles seront couverts sur l'ensemble de la zone ou dissimulés par des végétaux.
- Les marges de recul et les autres parties non construites qui ne sont pas nécessaires au stockage seront engazonnées ou plantées d'essences locales, à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m².
- La large de recul au droit de la R.D. sera enherbée et plantée d'une haie et d'arbres d'agrément ; la haie existante sera préservée.
- L'utilisation d'essences locales est imposée en cas de plantations de haies vives, doublées ou non d'un grillage, elle est préconisée dans tous les autres cas.
- Les installations visées aux paragraphes a) et b) de l'article R. 442.2. du Code de l'urbanisme dont la création n'est pas interdite par les articles 1 et 2, peuvent faire l'objet de l'obligation de réaliser une plantation d'isolement dont les caractéristiques sont fixées par l'arrêté d'autorisation qui leur est spécifique.

ARTICLE UY 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé

CHAPITRE III - ZONE UF

La zone **UF** est une zone réservée aux activités ferroviaire.

ARTICLE UF 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- Toute construction nouvelle non autorisée par l'article UF 2,
- Les dépôts de toute nature, à l'exception de ceux autorisés par l'article UF 2,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les installations et travaux divers.
- Le stationnement des caravanes hors terrain aménagé, visé aux articles R.443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les terrains de camping et de caravanage, visés aux articles R. 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les habitations légères de loisirs visées aux articles R.444-1 à R.444-4 du Code de l'urbanisme

ARTICLE UF 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Rappel

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration (L 441.1, L.441-2 et R. 441.1),
- 2 - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442.1 et R 442.1 du Code de l'Urbanisme) ; *voir annexe en fin de règlement*
- 3- Les démolitions sont soumises à permis de démolir (article L.430.1. et suivants du Code de l'urbanisme) à l'intérieur du périmètre de protection de monument historique.

2.2. Nonobstant les dispositions de l'article UF 1, sont autorisées sous conditions :

- Les constructions à usage habitations et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de l'infrastructure ferroviaire,
- Les constructions et les équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement et au développement du service public ferroviaire,
- la reconstruction après sinistre de toute construction dont la vocation est compatible avec le reste de la zone,
- Les installations et travaux divers suivants : les aires de stationnement
- Les équipements publics et les équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et aux services d'intérêts collectifs.

ARTICLE UF 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

3.1. Accès

- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

3.2. Voirie

- Les voies nouvelles doivent, si elles se terminent en impasse, être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules de livraison et des véhicules de lutte contre l'incendie, à l'exception des voies destinées à être prolongées ultérieurement.

ARTICLE UF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Généralités

Les dispositions légales applicables dans la commune aux participations éventuelles à la construction des réseaux sont rappelées par l'article 2 du titre 1er (dispositions générales) du présent règlement.

4.2. Dispositions techniques

4.2.1.- Alimentation en eau potable

- **Eau potable** : Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur
- **Eau à usage non domestique** : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2.2.- Assainissement

- **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)** :
Le long des voies desservies par le réseau public de collecte des eaux usées aboutissant à une station d'épuration, le raccordement est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau ou dans l'impossibilité technique de s'y raccorder :

- * L'assainissement individuel est obligatoire et soumis à une étude de faisabilité préalable.
- * Les dispositions adoptées devront être conformes à l'arrêté du 6 mai 1996, fixant les principes techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectifs au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.
- * Le **raccordement ultérieur** au réseau collectif d'assainissement est **obligatoire** lorsqu'il sera réalisé.
- * La commune doit s'assurer de la conformité réglementaire de l'installation.
- **Eaux résiduaires industrielles** :
Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
- **Eaux pluviales** :
Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales

des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

ARTICLE UF 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé

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

6.1. Les constructions indispensables au fonctionnement de l'activité ferroviaire et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire doivent être implantées à la limite séparative ou en recul des voies à une distance de 5 mètres de l'alignement.

6.2. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs

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

7.1. Sur toute la longueur des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction (y compris marches et perrons en saillie de plus de 0,60 m) au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ce dernier point et l'égout de la toiture de la construction projetée, **sans être inférieure à 5 mètres**.

7.2. Toutefois, des implantations joignant la limite séparative sont possibles :

- * à condition que des mesures spéciales soient prises **pour éviter la propagation des incendies** (murs, coupe-feu),
- * pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs

ARTICLE UF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé

ARTICLE UF 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial jusqu'à l'égout des toitures.

10.2. La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 1 étage au-dessus du rez-de-chaussée avec combles aménageables.

10.3. Il n'est pas fixé de hauteur pour les autres constructions et les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs

ARTICLE UF 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.

ARTICLE UF 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE UF 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue.
- Les aires de stationnement devront être arborées
- Les dépôts situés sur les parcelles seront couverts sur l'ensemble de la zone ou dissimulés par des végétaux.
- Les marges de recul et les autres parties non construites qui ne sont pas nécessaires au stockage seront engazonnées ou plantées d'essences locales, à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m².
- L'utilisation d'essences locales est imposée en cas de plantations de haies vives, doublées ou non d'un grillage, elle est préconisée dans tous les autres cas.
- Les installations visées aux paragraphes a) et b) de l'article R. 442.2. du Code de l'urbanisme dont la création n'est pas interdite par les articles 1 et 2, peuvent faire l'objet de l'obligation de réaliser une plantation d'isolement dont les caractéristiques sont fixées par l'arrêté d'autorisation qui leur est spécifique.

ARTICLE UF 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone à vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'artisanat compatibles avec la vocation résidentielle de la zone correspond aux terrains à caractère naturel de MARTIGNY-LES-BAINS, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elle comprend **2 secteurs 1AUa** où l'urbanisation de la zone est soumise à la création d'une opération d'ensemble.

Conformément aux dispositions de l'article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme : Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable - P.A.D.D. - et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable - P.A.D.D. - et le règlement.

ARTICLE 1AU 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à usage agricole,
- Les activités industrielles,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement et les installations à nuisances, non compatibles avec une zone habitée,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les terrains de camping et de caravanning, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement de caravanes soumis à autorisation,
- Les dépôts d'ordures ménagères,
- Les installations et travaux divers suivants : parcs d'attraction, garages collectifs de caravanes, les dépôts de véhicules,
- Les habitations légères de loisirs visées aux articles R.444-1 à R.444-4 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Rappel

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration (L 441.1, L.441-2 et R. 441.1),

- 2- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442.1 et R 442.1 du Code de l'Urbanisme) ; voir annexe en fin de règlement
- 3- Les démolitions sont soumises à permis de démolir (article L.430.1. et suivants du Code de l'urbanisme) à l'intérieur du périmètre de protection de monument historique.

2.2. Nonobstant les dispositions de l'article 1AU 1, sont autorisées sous conditions :

- Les activités non nuisantes,
- Toute construction à usage d'habitation et les bâtiments qui y sont liés faisant ou non partie d'une opération d'ensemble,
- Les modifications et les extensions limitées des bâtiments existants sans changement de vocation,
- La reconstruction des bâtiments après sinistre,
- Les équipements publics et les équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et aux services d'intérêts collectifs.
- **Dans le secteur 1AUa :**
Les constructions individuelles à usage d'habitation, si elles font partie d'une opération d'ensemble (lotissement, groupe d'habitation, association foncière urbaine).

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, sécurité routière, etc.

3.1. Accès

- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

3.2. Voirie

- Les voies nouvelles doivent, si elles se terminent en impasse, être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules de livraison et des véhicules de lutte contre l'incendie, à l'exception des voies destinées à être prolongées ultérieurement.
- Les nouvelles voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation doivent présenter une largeur minimale de plate-forme de 8 m et de chaussée de 4 m.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Généralités

Les dispositions légales applicables dans la commune aux participations éventuelles à la construction des réseaux sont rappelées par l'article 2 du titre 1er (dispositions générales) du présent règlement.

4.2. Dispositions techniques

4.2.1.- Alimentation en eau potable

- **Eau potable** : Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur
- **Eau à usage non domestique** : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2.2.- Assainissement

- **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)** :
Le long des voies desservies par le réseau public de collecte des eaux usées aboutissant à une station d'épuration, le raccordement est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau ou dans l'impossibilité technique de s'y raccorder :

- * l'assainissement individuel est obligatoire et soumis à une étude de faisabilité préalable.
- * Les dispositions adoptées devront être conformes à l'arrêté du 6 mai 1996, fixant les principes techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectifs au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.
- * Le **raccordement ultérieur** au réseau collectif d'assainissement est **obligatoire** lorsqu'il sera réalisé.
- * La commune doit s'assurer de la conformité réglementaire de l'installation.

- **Eaux résiduelles industrielles** :
Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

- **Eaux pluviales** :
Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.
Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

4.2.3. - Electricité et téléphone

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation seront obligatoires pour toutes nouvelles constructions.

Tout transformateur, ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé

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

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

Lorsqu'il y a obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite en retrait se substitue à l'alignement. Une tolérance de 2 m est admise lorsque la règle édictée ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

6.2. Les constructions doivent être édifiées en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 5 mètres

6.3. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles:

- a) lorsque le projet de construction s'appuie sur un bâtiment existant en bon état et dans le prolongement de celui-ci,
- b) dans le cas d'une extension ; celle-ci doit être située dans le prolongement de la façade existante,
- c) pour les annexes, garages, abris de jardin et les bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3,50 m,
- d) pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs

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

7.1. Si la construction n'est pas implantée en limite sur un coté, la distance D, comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4 m.

$$D = H/2 \text{ avec } 4 \text{ mètres min.}$$

Cette distance peut être ramenée à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 m si le mur latéral ne comprend pas de baies éclairant des pièces de travail ou d'habitation.

7.2. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- a) lorsque le projet de construction s'appuie sur un bâtiment existant en bon état et dans le prolongement de celui-ci,
- b) lorsque le bâtiment doit être adossé à un bâtiment en bon état construit en limite de propriété et sur une profondeur maximale égale à ce dernier,
- c) lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou fait partie d'une opération d'ensemble,
- d) pour les annexes, garages, abris de jardin et les bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3,50 m,
- e) pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs,

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial jusqu'à l'égout des toitures.

10.2. La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout des toitures, au membron ou à l'acrotère.

10.3. La hauteur des annexes, garages, abris de jardin est limitée à 3,50 mètres au faîtage.

10.4. Il n'est pas fixé de hauteur pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**11.1. Dispositions Générales :**

- Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.
- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.
- Est interdite :
 - * Toute imitation d'une architecture étrangère à la région,
 - * Les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage ainsi que le blanc.

11.2. Toitures

- *A l'exception des toitures végétalisées qui pourront être en terrasse,*
Les constructions seront obligatoirement couvertes par une toiture à deux ou plusieurs versants, de pente traditionnelle.
- Les toitures à une pente pourront être autorisées pour les constructions suivantes: ateliers, hangars, garages, abris de jardin, vérandas, ainsi que pour les adjonctions limitées à des immeubles existants.
- Les couvertures seront réalisées de préférence en tuiles terre cuite ou vieilles dans les tons rouges à bruns.

A l'exception des toitures végétalisées et des panneaux solaires

11.3. Murs / revêtements extérieurs

En cas de réfection de façades en pierres, recouvertes d'enduit ou peintes, ces dernières seront remises à nu si les matériaux demeurent de qualité.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux naturels, par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois, faux moellons, ...
- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...
- les bardages en tôle ondulée.
- les plaques de ciment ajourées dites décoratives.

11.4. Clôtures sur voies publiques :

- La hauteur totale de la clôture est fixée à 1,50 m, celle des murs bahuts à 0,70 m.
- Les clôtures seront d'un modèle simple, sans décoration inutile ni ornementation fantaisiste.
- Les clôtures en grillage pourront être doublées d'une haie vive, composée d'essences locales.
- Les éléments de clôture pleins ou ajourés préfabriqués en ciment sont interdits.

11.5. Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques seront de préférence situées sur les parties non visibles des espaces publics ou en toiture et leur couleur intégrée à l'environnement immédiat.

11.6. Extension des constructions, garages, annexes et abris de jardin

Ils devront être traités en harmonie avec la construction principale et les constructions avoisinantes, tant par leur volume, leur pente de toiture, que par la nature des matériaux utilisés et leurs ouvertures.

ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.
- Pour les constructions à usage d'habitation 2 places de stationnement en plus du garage devront être matérialisées sur la parcelle.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons (cheminements, aires de jeux) seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue. A l'intérieur des marges de recul visibles de la rue, les surfaces résiduelles seront traitées en jardin d'agrément.
- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, hormis pour les résineux ou la replantation à l'identique n'est pas imposée.
- L'utilisation d'essences locales est imposée en cas de plantations de haies vives, doublées ou non d'un grillage, elle est préconisée dans tous les autres cas.

ARTICLE 1AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Article non réglementé

CHAPITRE II - ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone comprend les terrains à caractère naturel de MARTIGNY-LES-BAINS, destinés à être ouverts à l'urbanisation à long terme. Il importe de ne pas obérer son avenir. Cette zone est inconstructible dans l'immédiat sauf pour des équipements publics et des équipements et des ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et aux services d'intérêts collectifs.

Conformément aux dispositions de l'article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme:

- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable - P.A.D.D. - et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable - P.A.D.D. - et le règlement.

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

ARTICLE 2AU 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- Les constructions de toute nature,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les terrains de camping et de caravanning, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement de caravanes soumis à autorisation,
- Les dépôts de toute nature,
- Les installations et travaux divers suivants : parcs d'attraction, garages collectifs de caravanes, les dépôts de véhicules,
- Les habitations légères de loisirs visées aux articles R.444-1 à R.444-4 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Rappel

- 1- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (L 441.1, L.441-2 et R. 441.1),
- 2- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442.1 et R 442.1 du Code de l'Urbanisme) ; voir annexe en fin de règlement
- 3- Les démolitions sont soumises à permis de démolir (article L.430.1. et suivants du Code de l'urbanisme) à l'intérieur du périmètre de protection de monument historique.

2.2. Nonobstant les dispositions de l'article 2AU 1, sont autorisées sous conditions :

- Les équipements publics et les équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et aux services d'intérêts collectifs.

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, sécurité routière, etc.

3.1. Accès

- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

3.2. Voirie

- Les voies nouvelles doivent, si elles se terminent en impasse, être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules de livraison et des véhicules de lutte contre l'incendie, à l'exception des voies destinées à être prolongées ultérieurement.
- Les nouvelles voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation doivent présenter une largeur minimale de plate-forme de 8 m et de chaussée de 4 m.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Généralités

Les dispositions légales applicables dans la commune aux participations éventuelles à la construction des réseaux sont rappelées par l'article 2 du titre 1er (dispositions générales) du présent règlement.

4.2. Dispositions techniques

4.2.1.- Alimentation en eau potable

- **Eau potable** : Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur
- **Eau à usage non domestique** : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2.2.- Assainissement

- **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :**

Le long des voies desservies par le réseau public de collecte des eaux usées aboutissant à une station d'épuration, le raccordement est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau ou dans l'impossibilité technique de s'y raccorder :

- * L'assainissement individuel est obligatoire et soumis à une étude de faisabilité préalable.
- * Les dispositions adoptées devront être conformes à l'arrêté du 6 mai 1996, fixant les principes techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectifs au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.
- * Le **raccordement ultérieur** au réseau collectif d'assainissement est **obligatoire** lorsqu'il sera réalisé.
- * La commune doit s'assurer de la conformité réglementaire de l'installation.

- **Eaux résiduelles industrielles :**

Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

- **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

4.2.3. - Electricité et téléphone

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation seront obligatoires pour toutes nouvelles constructions.

Tout transformateur, ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dès lors qu'un dispositif d'assainissement non collectif est nécessaire, un terrain ne peut recevoir une construction que si sa superficie minimale est conforme aux conclusions de l'étude de sol préalable.

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

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

Lorsqu'il y a obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite en retrait se substitue à l'alignement. Une tolérance de 2 m est admise lorsque la règle édictée ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

6.2. Les constructions doivent être édifiées en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 5 mètres

6.3. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- a) lorsque le projet de construction s'appuie sur un bâtiment existant en bon état et dans le prolongement de celui-ci,
- b) dans le cas d'une extension ; celle-ci doit être située dans le prolongement de la façade existante,
- c) pour les annexes, garages, abris de jardin et les bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3,50 m,
- d) pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs

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

7.1. Si la construction n'est pas implantée en limite sur un coté, la distance D, comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4 m.

$$D = H/2 \text{ avec } 4 \text{ mètres min.}$$

Cette distance peut être ramenée à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 m si le mur latéral ne comprend pas de baies éclairant des pièces de travail ou d'habitation.

7.2. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- a) lorsque le projet de construction s'appuie sur un bâtiment existant en bon état et dans le prolongement de celui-ci,
- b) lorsque le bâtiment doit être adossé à un bâtiment en bon état construit en limite de propriété et sur une profondeur maximale égale à ce dernier,
- c) lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou fait partie d'une opération d'ensemble,
- d) pour les annexes, garages, abris de jardin et les bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3,50 m,
- e) pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs,

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial jusqu'à l'égout des toitures.

10.2. La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout des toitures, au membron ou à l'acrotère.

10.3. La hauteur des annexes, garages, abris de jardin est limitée à 3,50 mètres au faîtage.

10.4. Il n'est pas fixé de hauteur pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.1. Dispositions Générales :

- Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.
- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.
- Est interdite :
 - * Toute imitation d'une architecture étrangère à la région,
 - * Les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage ainsi que le blanc.

11.2. Toitures

- *A l'exception des toitures végétalisées qui pourront être en terre,*
Les constructions seront obligatoirement couvertes par une toiture à deux ou plusieurs versants, de pente traditionnelle.
- Les toitures à une pente pourront être autorisées pour les constructions suivantes: ateliers, hangars, garages, abris de jardin, vérandas, ainsi que pour les adjonctions limitées à des immeubles existants.
- Les couvertures seront réalisées de préférence en tuiles terre cuite ou vieillies dans les tons rouges à bruns.

A l'exception des toitures végétalisées et des panneaux solaires,

11.3. Murs / revêtements extérieurs

En cas de réfection de façades en pierres, recouvertes d'enduit ou peintes, ces dernières seront remises à nu si les matériaux demeurent de qualité.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux naturels, par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois, faux moellons, ...
- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...
- les bardages en tôle ondulée.
- les plaques de ciment ajourées dites décoratives.

11.4. Clôtures sur voies publiques :

- La hauteur totale de la clôture est fixée à 1,50 m, celle des murs bahuts à 0,70 m.
- Les clôtures seront d'un modèle simple, sans décoration inutile ni ornementation fantaisiste.
- Les clôtures en grillage pourront être doublées d'une haie vive, composée d'essences locales.
- Les éléments de clôture pleins ou ajourés préfabriqués en ciment sont interdits.

11.5. Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques seront de préférence situées sur les parties non visibles des espaces publics ou en toiture et leur couleur intégrée à l'environnement immédiat.

11.6. Extension des constructions, garages, annexes et abris de jardin

Ils devront être traités en harmonie avec la construction principale et les constructions avoisinantes, tant par leur volume, leur pente de toiture, que par la nature des matériaux utilisés et leurs ouvertures.

ARTICLE 2AU 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.
- Pour les constructions à usage d'habitation 2 places de stationnement en plus du garage devront être matérialisées sur la parcelle,

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons (cheminements, aires de jeux) seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue. A l'intérieur des marges de recul visibles de la rue, les surfaces résiduelles seront traitées en jardin d'agrément.
- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, hormis pour les résineux ou la replantation à l'identique n'est pas imposée.
- L'utilisation d'essences locales est imposée en cas de plantations de haies vives, doublées ou non d'un grillage, elle est préconisée dans tous les autres cas.

ARTICLE 2AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Article non réglementé

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

La **zone A** concerne les secteurs de la commune équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

ARTICLE A 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- Dans toute la zone, les constructions de toute nature à l'exception de celles visées à l'article A 2,
- Les installations classées non agricoles soumises à autorisation pour la protection de l'environnement,
- Les dépôts d'ordures ménagères,
- Les installations et travaux divers,
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- Le stationnement des caravanes hors terrain aménagé, visé aux articles R.443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les habitations légères de loisirs visées aux articles R.444-1 à R.444-4 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE A 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Rappel

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration (L 441.1, L.441-2 et R. 441.1),
- 2 - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442.1 et R 442.1 du Code de l'Urbanisme) ; *voir annexe en fin de règlement*
- 3 - Les démolitions sont soumises à permis de démolir (article L.430.1. et suivants du Code de l'urbanisme) à l'intérieur du périmètre de protection de monument historique.

2.2. Nonobstant les dispositions de l'article A 1, sont autorisées sous conditions :

- Toutes les constructions à usage agricole ,
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes liées à une exploitation agricole,
- Les extensions, modifications et réhabilitation des bâtiments existants dont la vocation est compatible avec le reste de la zone,
- La reconstruction des bâtiments après sinistre affectés à la même destination,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement liées aux activités agricoles soumises à déclaration et autorisation,
- Les activités économiques (bureaux, services, artisanat, commerces) et de tourisme liées à l'activité agricole,
- Les aménagements et équipements, les extensions limitées et modifications des bâtiments existants liés à l'hébergement ou à la restauration sous réserve qu'ils soient liés à l'exploitation agricole,

- Les équipements publics et les équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et aux services d'intérêts collectifs.

ARTICLE A 3 – VOIRIE ET ACCES

- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Généralités

Les dispositions légales applicables dans la commune aux participations éventuelles à la construction des réseaux sont rappelées par l'article 2 du titre 1er (dispositions générales) du présent règlement.

4.2. Dispositions techniques

4.2.1.- Alimentation en eau potable

- **Eau potable** : Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable s'il existe est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur
- **Eau à usage non domestique** : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2.2.- Assainissement

- **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)** :
Le long des voies desservies par le réseau public de collecte des eaux usées aboutissant à une station d'épuration, le raccordement est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau ou dans l'impossibilité technique de s'y raccorder :

- * L'assainissement individuel est obligatoire et soumis à une étude de faisabilité préalable.
- * les dispositions adoptées devront être conformes à l'arrêté du 6 mai 1996, fixant les principes techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectifs au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.
- * le **raccordement ultérieur** au réseau collectif d'assainissement est **obligatoire** lorsqu'il sera réalisé.
- * la commune doit s'assurer de la conformité réglementaire de l'installation.
- **Eaux résiduaires industrielles** :
Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
- **Eaux pluviales** :
Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé

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

6.1. Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 15 m de l'axe des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation des véhicules motorisés et 35 mètres de l'axe de la R.D.429.

6.2. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- a) pour les annexes liées aux habitations autorisées sur la zone,
- b) pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs

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

7.1. Sur toute la longueur des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction (y compris marches et perrons en saillie de plus de 0,60 m) au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ce dernier point et l'égout de la toiture de la construction projetée, **sans être inférieure à 5 mètres.**

7.2. Toutefois, des implantations joignant la limite séparative sont possibles :

- * pour les annexes dépendant d'habitations existantes, d'une hauteur inférieure en tout point à 4 m.
- * pour des raisons de fonctionnement de l'exploitation agricole, hormis en limite des zones urbaines existantes ou à urbaniser
- * pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial jusqu'à l'égout des toitures.

10.2. La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 1 étage au-dessus du rez-de-chaussée avec combles aménageables.

ARTICLE A 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.1. Dispositions Générales :

- Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.
- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.
- Est interdite :
 - * Toute imitation d'une architecture étrangère à la région,
 - * Les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage ainsi que le blanc.

11.2. Toitures :

- Les constructions seront couvertes par une toiture à deux ou plusieurs versants, de pente traditionnelle.
- Les couvertures seront réalisées dans les tons rouges à bruns.

11.3. Matériaux :

Sont interdits :

- les couvertures et bardages en tôle non peinte,
- les imitations de matériaux naturels telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...
- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés...
- les plaques de ciment.

ARTICLE A 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les établissements agricoles entraînant des nuisances (bruits, odeurs, aspect...) seront obligatoirement entourés par un rideau de verdure composé de haies et d'arbres de haute tige.

13.2. Les nouvelles plantations et les rideaux de verdure seront effectuées de préférence par la réalisation de haie vives à base d'essences locales.

ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

La **zone N** concerne les terrains de MARTIGNY-LES-BAINS équipés ou non, à protéger en raison :

- 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.

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la préservation des sites, milieux naturels et paysages.

Cette zone comprend un **secteur Ni** permettant d'identifier les terrains susceptibles d'être inondé par les débordements du Mouzon.

ARTICLE N 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

1.1. Rappel

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

1.2. Sont interdites dans toute la zone :

- Les constructions de toute nature à l'exception des celles visées à l'article N 2,
- Les dépôts de toute nature,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les installations et travaux divers suivants :
 - Parcs d'attraction,
 - Dépôts de véhicules,
 - Exhaussement et affouillement du sol.
- Les terrains de camping et le stationnement de caravanes hors terrain aménagé, visé aux articles R.443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme
- Les habitations légères de loisirs visées aux articles R.444-1 à R.444-4 du Code de l'urbanisme

1.3. En plus, dans le secteur Ni sont interdites :

- Les constructions de toute nature,
- L'extension des bâtiments existant sur la zone par l'agrandissement de l'emprise au sol,
- Les remblais et les exhaussements de sol.

ARTICLE N 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Rappel

- 1- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (L 441.1, L.441-2 et R. 441.1),
- 2- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442.1 et R 442.1 du Code de l'Urbanisme) ; voir annexe en fin de règlement

3 - Les coupes et abattages sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

2.2. Nonobstant les dispositions de l'article N 1, sont autorisées sous conditions :

- Le confortement, les modifications et les extensions limitées des bâtiments existants sans changements de vocation,
- Les constructions liées et nécessaires à l'économie forestière ou à la chasse,
- Les constructions nécessaires pour abriter les chevaux, moutons, ... ayant 3 côtés fermés.
- Les extensions limitées et modifications des bâtiments existants sans changement de vocation,
- Sur les unités foncières occupées par une habitation principale, les constructions d'annexes, abris et garages,
- La reconstruction des bâtiments après sinistre affectés à la même destination,
- Les équipements publics et les équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et aux services d'intérêts collectifs.

ARTICLE N 3 – VOIRIE ET ACCES

- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Généralités

Les dispositions légales applicables dans la commune aux participations éventuelles à la construction des réseaux sont rappelées par l'article 2 du titre 1er (dispositions générales) du présent règlement.

4.2. Dispositions techniques

4.2.1.- Alimentation en eau potable

- **Eau potable** : Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable s'il existe est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur
- **Eau à usage non domestique** : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2.2.- Assainissement

- **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)** :
Le long des voies desservies par le réseau public de collecte des eaux usées aboutissant à une station d'épuration, le raccordement est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau ou dans l'impossibilité technique de s'y raccorder :

- * L'assainissement individuel est obligatoire et soumis à une étude de faisabilité préalable.
- * les dispositions adoptées devront être conformes à l'arrêté du 6 mai 1996, fixant les principes techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectifs au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.
- * le **raccordement ultérieur** au réseau collectif d'assainissement est **obligatoire** lorsqu'il sera réalisé.
- * la commune doit s'assurer de la conformité réglementaire de l'installation.

- **Eaux résiduaires industrielles :**

Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

- **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dès lors qu'un dispositif d'assainissement non collectif est nécessaire, un terrain ne peut recevoir une construction que si sa superficie minimale est conforme aux conclusions de l'étude de sol préalable.

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

6.1. Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 15 m de l'axe des voies publiques et 35 mètres de l'axe de la R.D.429. Un recul plus important peut être imposé à l'angle de deux voies lorsque la visibilité est insuffisante.

6.2. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs.

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

7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite parcellaire, ne doit pas **être inférieure à 5 mètres**. Cette distance est portée à 35 mètres des lisières des forêts soumises au régime forestier et des cours d'eau.

7.2. Toutefois, des implantations joignant la limite séparative sont possibles pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs,

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. L'emprise au sol des constructions nécessaires pour abriter les animaux (chevaux, moutons, ...) ne pourra dépasser 50 m² par unité foncière.

9.2. L'emprise au sol des constructions liées et nécessaires à la chasse ne pourra dépasser 30 m² par unité foncière.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial jusqu'à l'égout des toitures.

10.2. La hauteur des constructions à usage d'abris pour les animaux (chevaux, moutons, ...) ne pourra dépasser 3,50 mètres au point le plus haut.

ARTICLE N 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront,
- Les éléments en tôle sont interdits,
- Les constructions devront être de couleur sombre s'accordant avec l'environnement. Les matériaux de couverture seront de ton rouge foncé à brun. Les bardages bois seront utilisés chaque fois que cela est possible.

ARTICLE N 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé

TITRE VI - TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER

CARACTERE DES TERRAINS

Il s'agit de bois et forêts qu'il importe de sauvegarder en les soumettant aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 et R 130.1 à R 130.16 du Code de l'Urbanisme. Ces terrains sont figurés aux documents graphiques par un quadrillage de lignes verticales et horizontales.

Article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme :

1 - (*Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, art. 202-VIII*) Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. « Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies et réseaux de haies, des plantations d'alignement. »

2 - Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

3 - Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue « aux chapitres I^{er} et II du titre I^{er} livre III du Code forestier »..

4 - (*Loi n°76-1285 du 31 décembre 1976*) « Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 Juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date.

Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation au vu de l'étude d'impact ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'exploitation du présent alinéa. »

5 - Dans les bois, forêts ou parcs situés « sur le territoire des communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit », ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, « sauf dans les cas suivants :

- « S'il est fait application des dispositions des livres I et II du Code Forestier » ;
- « S'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, (*Loi n°2001-602 du 9 juillet 2001, art. 29-1*) « conformément à l'article L. 222-1 du Code forestier » ;
- « Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre Régional de la propriété forestière ».

6 - (*Loi n°2001-602 du 9 juillet 2001, art. 29-1*) « La décision prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à l'autorisation préalable prévue aux quatre alinéas précédents, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement. »

7 - (Loi n°83-8 du 7 janvier 1983, art. 68-VII ; Loi n°83-663 du 22 juillet 1983, art. 105) « L'autorisation de coupes et d'abattages d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par Décret en Conseil d'Etat » :

« a) Dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L 421-2-1. à L 421-2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 Mars 1982, modifiée, relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions, et à l'article L 421-2-4, la décision ne devient exécutoire que 15 jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L 421-9 sont alors applicables » ;

« b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat. »

Article L. 130-2 du Code de l'Urbanisme :

1 - "Pour sauvegarder les bois et parcs, et, en général, tous les espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un plan d'occupation des sols rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins.

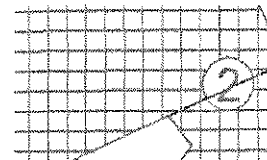
2 - Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie de terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins.

3 - Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, ne peut être donné par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'Urbanisme, du ministre de l'Intérieur et du ministre de l'Agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans les conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L 130-6.

4 - La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain à céder à la collectivité.

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

Ce sont des espaces destinés à recevoir des équipements collectifs, soumis à un statut spécial, afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'une utilisation entrant en contradiction avec un projet d'intérêt général. Ils sont numérotés et figurés aux documents graphiques par le type de quadrillage suivant :



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

Article L. 123-17 du Code de l'Urbanisme :

1 - Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L 230-1 et suivants.

2 - Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

PERMIS DE CONSTRUIRE A TITRE PRECAIRE :

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

(Loi n°76-1285 du 31 décembre 1976 / Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, art. 202-X)

Art. L.423-1 du Code de l'Urbanisme :

"Lorsqu'un emplacement est réservé par "un plan d'occupation des sols rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé", ou un document d'urbanisme en tenant lieu, pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert et que la construction à édifier a un caractère précaire, le permis de construire peut exceptionnellement être accordé sur avis favorable (*Décr. N°86-984 du 19 août 1986*) de la collectivité intéressée à l'opération.

Art. L.423-2 du Code de l'Urbanisme :

L'arrêté accordant le permis de construire prescrit, s'il y a lieu, l'établissement aux frais du demandeur par voie d'expertise contradictoire d'un état descriptif des lieux et, le cas échéant, d'une évaluation sommaire du ou des fonds de commerce ou d'industrie dont la construction est susceptible de permettre le développement ou la transformation.

Cet arrêté peut également fixer un délai à l'expiration duquel le pétitionnaire doit enlever sans indemnité la construction autorisée.

Art. L.423-3 du Code de l'Urbanisme :

En cas d'acquisition ultérieure par l'Etat, par une collectivité publique ou un établissement public, il n'est pas tenu compte de la valeur des constructions précaires ainsi autorisées, ni de la valeur ou de l'augmentation de valeur des fonds de commerce ou d'industrie dont ces constructions auraient permis la création, le développement ou la transformation.

Les frais de démolition ou d'enlèvement de la construction sont à la charge du propriétaire. Ils viennent en déduction des indemnités auxquelles il peut prétendre.

Toutefois, si l'arrêté accordant le permis de construire a fixé un délai déterminé pour l'enlèvement de la construction et que l'acquisition intervienne avant l'expiration dudit délai, une indemnité proportionnelle au délai qui reste à courir par rapport au délai prévu est accordée.

Art. L.423-4 du Code de l'Urbanisme :

Le permis de construire peut être accordé dans les conditions prévues aux articles précédents pour des constructions précaires à usage individuel à édifier dans les zones affectées à un autre usage par un plan d'occupation des sols rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

En ce cas la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à l'engagement du pétitionnaire d'enlever sans indemnité non seulement les bâtiments à édifier, mais aussi les bâtiments existants.

Art. L.423-5 du Code de l'Urbanisme :

Nonobstant toutes dispositions contraires et sous réserve des dispositions du dernier alinéa de l'article L. 423-4, les titulaires de droits réels ou de baux de toute nature portant sur des constructions créées ou aménagées en application des articles précédents ne peuvent prétendre à aucune indemnité.

Il en est de même des titulaires de droits réels ou de baux de toute nature constitués après l'intervention de l'arrêté du permis de construire pour des bâtiments existants à cette date que le pétitionnaire s'engage à enlever en application de l'article L.423-4.

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

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Ils permettent dans le plan d'occupation des sols à une collectivité publique de préempter ces terrains, de programmer une utilisation rationnelle de tous les équipements, et de garantir l'indisponibilité pour la construction privée des terrains concernés. En contrepartie, le propriétaire des terrains peut mettre en demeure le bénéficiaire de la réserve d'acquiescer. En cas de non réponse, l'emplacement réservé tombe.

EMPLACEMENTS RESERVES			
N° DE LA RESERVE	DESIGNATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE RAPPROCHEE
Néant			

TITRE VIII - ANNEXES

1/ INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

ARTICLE R 442.2. du Code de l'Urbanisme

(décret n° 80-694 du 4 09 1980 art. 3)

Dans les communes ou parties de communes mentionnées à l'article R. 442-1 ainsi que, pour les garages collectifs de caravanes, sur l'ensemble du territoire, est subordonnée à l'obtention d'une autorisation préalable la réalisation d'installations ou de travaux dans les cas ci-après énumérés lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :

a) Les parcs d'attractions et les aires de jeux et sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public ;

b) « Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R. 443.4 ou de l'article R 443.7 ainsi que des garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R 442-1 » ;

c) Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.

ARTICLE R 442.3. du Code de l'Urbanisme

(décret n° 84.226 du 29 Mars 1984)

« L'autorisation prévue à l'article L. 442-1. n'est pas exigée dans le cas où les installations ou travaux mentionnés à l'article R. 442-2 » sont soumis à autorisation ou à déclaration en application :

- . De la loi du 15 Juillet 1975 relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux ;
- . De la loi du 19 Juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement ;
- . Du Code Minier ;
- . Du décret n° 63-1228 du 11 Décembre 1963 relatif aux installations nucléaires ;

. Des articles L.421-1, R. 443-4, R. 443-7. du Code de l'Urbanisme (décret n° 84.226. du 29 Mars 1987) « l'autorisation prévue à l'article L. 442-1. n'est pas non plus exigée dans le cas où les installations ou travaux mentionnés à l'article R. 442-2 » sont exécutés sur le domaine public et font l'objet d'un permis de stationnement ou d'une procédure d'autorisation d'occupation de ce domaine.

2/ PLACES DE STATIONNEMENT

ARTICLE L 421.3. du Code de l'Urbanisme (alinéas 4 à 13)

4 - *(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, art. 34-1)* Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

5 - Lorsque qu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

6 - Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue par l'article L. 421-1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

7 - A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au quatrième alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. Le montant de cette participation ne peut excéder 80 000 F par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, est modifiée au 1^{er} novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

8 - (Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 ; Loi n° 91-663 du 13 juillet 1991, art. 4) Un Décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application des quatrième et cinquième alinéas du présent article et précise notamment les modalités d'établissement, de liquidation et de recouvrement de la participation prévue au quatrième alinéa, ainsi que les sanctions et garanties y afférentes.

9 - (Loi n° 98-657 du 29 juillet 1998, art. 46-1) Il ne peut, (Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, art. 34-11) Nonobstant toute disposition des documents d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

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

11 - (Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, art. 34-III) Nonobstant toute disposition contraire des documents d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L.720-5 du Code de commerce, et au 1° de l'article 36-1 de la loi n°73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demie la surface hors oeuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

12 - Lorsqu'un équipement cinématographique soumis à l'autorisation prévue au 1° de l'article 36-1 de la loi n 73-1193 du 27 décembre 1973 précitée n'est pas installé sur le même site d'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues aux 1°, 6° et 8° de l'article L.720-5 du Code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils.

13 - Les dispositions des deux alinéas précédents ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant à la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée.