

DEPARTEMENT DE SAONE-ET-LOIRE


PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de SIMANDRE

Modification n°4

DOSSIER D'APPROBATION



Vu pour être annexé à notre délibération en date de ce jour, le 24-05-2012 Le Maire, Jean EDME	Approuvé le 15-12-1983
	Révisé le 22-11-2005
	Modifié le 13-11-2009
	Modifié le 19-11-2010
<div style="border: 1px solid black; width: 100%; height: 100%; position: relative;"> Pour copie conforme, Le Maire </div>	Modifié le 24-05-2012

5. REGLEMENT

Dossier établi par la S.C.P. Marie-Jo GALLET, Géomètre-Expert à TOURNUS

T I T R E I

DISPOSITIONS GENERALES

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

I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de SIMANDRE.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les servitudes d'utilité publique créées en application de législations particulières conformément à l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme ;
- Les articles : L. 111-9, L. 111.10, L. 421-4, R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15, R. 111-21 du Code de l'Urbanisme (cf annexe 1 du règlement) ;
- Les articles L. 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme concernant le droit de préemption urbain institué par délibération du Conseil Municipal du
- Au terme de la loi du 27 septembre 1941, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des affaires culturelles de Bourgogne - Service Régional de l'Archéologie, (39, Rue Vannerie, 21000 DIJON – Tel .03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20).

Le décret n° 2002-89 pris pour application de la loi 2001-44 prévoit que : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature, ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique.... » (art.1).

Conformément à l'article 5 du même décret, «les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux....peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

En ce qui concerne les lotissements :

- conformément à l'article L. 315.2.1 du Code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements cesseront de s'appliquer dix ans après l'autorisation de lotir, sauf demande de maintien des règles du lotissement présentée par les co-lotis.

- conformément à l'article L. 315.8 du Code de l'urbanisme, dans les cinq ans à compter de l'achèvement des travaux d'un lotissement, le permis de construire ne pourra être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement sous réserve des dispositions définies aux articles L. 315.3, L. 315.4, L. 315.7 du Code de l'urbanisme.

DISPOSITIONS DIVERSES

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

1. Les clôtures à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à déclaration (article R. 441-1 à R. 441-11).
2. La réalisation d'installations ou de travaux divers dans les cas ci-après énumérés est soumise à autorisation lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois (article R. 442-1 et R. 442-2) ;
 - a) les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public.
 - b) les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, ainsi que les garages collectifs de caravanes.
 - c) les affouillements et exhaussements de sol à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres.
3. Le camping et le stationnement des caravanes sont réglementés (cf annexe 3 du règlement)
4. L'implantation des habitations légères de loisirs est soumise à conditions (articles R. 444-1 à R. 444-4).
5. La Commune est traversée par la Route Départementale n°933 classée route à grande circulation et se trouve donc concernée par l'article L. 111.1.4 du Code de l'Urbanisme.

III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. divise le territoire intéressé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et en zones naturelles et forestières.

1. Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre U, elles sont regroupées au titre II du présent règlement et comprennent :
 - Zone UA,
 - Zone UB, avec les secteurs UBa, UBb (issus de l'étude L111-1-4) et UBi (secteur inondable),
 - Zone UC, avec le secteur UCls (secteur à vocation de loisirs et sportive),
 - Zone UX avec le secteur UXa (issu de l'étude L111-1-4).
2. Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres AU, elles sont regroupées au titre III du présent règlement et comprennent :
 - Zone AU1,
 - Zone AU2,
 - Zone AUX.

3. Les zones agricoles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre A, elles sont regroupées au titre IV du présent règlement et comprennent :

Zone A avec le secteur Ar (secteur à risque technologique) ;

4. Les zones naturelles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre N, elles sont regroupées au titre V du présent règlement et comprennent :

Zone N avec le secteur Ni (secteur inondable) et Nb (secteur bâti où les nouvelles constructions sont admises)

3. Les emplacements réservés et les espaces boisés classés.

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes au présent dossier.

Les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 (cf annexe 2 du règlement), sont répertoriés aux documents graphiques.

IV - ADAPTATIONS MINEURES

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

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

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

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone :

Cette zone correspond au bourg ancien de SIMANDRE. C'est une zone urbanisée, équipée, composée d'un noyau traditionnel bâti dense.

Elle se caractérise par un aspect de continuité des constructions le long des rues.

Elle est destinée en priorité aux constructions à usage d'habitation, de commerces, de services, ainsi qu'aux activités artisanales.

Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- les démolitions sont soumises à permis de démolir dans la zone de protection des édifices classés ou inscrits (article L. 430.1c du Code de l'Urbanisme)

UA

ARTICLE UA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- toute occupation et utilisation du sol susceptible d'induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement.
- les constructions à usage agricole ou d'exploitation forestière.
- les constructions à usage industriel.
- les affouillements et exhaussements de sol, les garages collectifs de caravanes, les dépôts de véhicules visés à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme ;
- les silos agricoles collectifs ;
- les exploitations de carrières ;
- la création d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- les terrains de camping et de caravanage, visés aux articles R. 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R. 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagé, visé aux articles R. 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

Les dépôts d'hydrocarbures sont admis à condition que ces installations soient destinées à la distribution de détail de carburant automobile ou à la consommation domestique ainsi qu'à la chaufferie collective d'immeubles ou d'ensemble de constructions, et que des dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie, de pollution et d'éviter la propagation des liquides.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ainsi que l'agrandissement ou l'aménagement des installations soumises à autorisation, sont admises à condition :

- qu'elles n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- que les installations nouvelles par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu urbain environnant ;
- que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

UA

ARTICLE UA 3 ACCES ET VOIRIE

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

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

1) Accès

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

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.

2) Voirie

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

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

ARTICLE UA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'eau existant.

UA

2) Assainissement

2.1 Eaux usées

Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public pour les eaux usées domestiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux usées.

2.2 Eaux pluviales

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3) Autres réseaux

Les ensembles de constructions doivent être dotés de réseaux électrique basse tension et télécommunication, enterrés.

Il en est de même pour le réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective est nécessaire pour assurer une bonne réception.

La création ou la modification d'un réseau sur une voie publique où il n'existe pas de réseau aérien, doit être réalisée en souterrain.

ARTICLE UA 5 **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

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

Le long de la RD 933 les constructions devront être implantées à l'alignement, ou en retrait à condition que celui-ci soit matérialisé par une clôture minérale pouvant être percée de porte, porche, etc... d'une hauteur minimale de 1,80 mètres.

Le long des autres voies, l'implantation des constructions est laissée libre.

UA

ARTICLE UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Ces normes peuvent ne pas être respectées :

- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- l'extension des constructions existantes sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction de l'espace compris entre la construction existante ou future et la limite séparative.

Dans le cas de construction détruite par sinistre, la reconstruction à l'implantation initiale est admise.

Par contre, un agrandissement d'une construction détruite par sinistre, réalisé en complément de la reconstruction à l'implantation initiale, devra respecter les normes fixées précédemment.

Suite à un sinistre, une reconstruction avec une implantation différente de l'initiale sera considérée comme une nouvelle construction et devra respecter les normes précédentes.

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

Deux constructions non contiguës dont l'une au moins à usage d'habitation, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié pour les constructions en vis-à-vis qui ne comportent pas d'ouvertures.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UA 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée pour les constructions est de 9 mètres à l'égout du toit. Cette hauteur est mesurée à partir du terrain naturel avant terrassement.

Les constructions existantes qui ne respectent pas cette règle, peuvent faire l'objet d'une extension dont la hauteur ne pourra dépasser celle du bâtiment existant.

La hauteur des édifices publics revêtant un caractère monumental n'est pas soumise aux dispositions de l'article 10 sous réserve de la bonne insertion du bâtiment dans le tissu urbain.

Dans le cas de construction détruite par sinistre, la reconstruction à la hauteur initiale est admise.

UA

Par contre, un agrandissement d'une construction détruite par sinistre, réalisé en complément de la reconstruction à la hauteur initiale, devra respecter les normes fixées précédemment.

Suite à un sinistre, une reconstruction à une hauteur différente de l'initiale sera considérée comme une nouvelle construction et devra respecter les normes précédentes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, candélabres, ainsi qu'aux antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques, ni aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UA 11 ASPECT EXTERIEUR

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

Les constructions, par leur volume, les matériaux utilisés, les enduits et les peintures, devront s'harmoniser avec les constructions existantes.

Les constructions doivent respecter en particulier les prescriptions suivantes :

Les règles de couverture et de façades ne s'appliquent pas aux annexes, dépendances, abris de jardins, vérandas et aux hangars. Néanmoins, ces constructions devront présenter un aspect extérieur traditionnel s'harmonisant avec les constructions voisines.

Couverture

La couverture des bâtiments principaux sera constituée d'une toiture ou d'un jeu de toiture à deux pans.

La pente des toits sera comprise entre 80% et 110% ou entre 35 et 45%.

Les constructions existantes qui ne respectent pas cette règle peuvent faire l'objet d'une extension avec une pente de toit identique à celle du bâtiment existant.

Pour les annexes et dépendances, les toits à une pente pourront être autorisés à condition qu'ils conservent un aspect extérieur traditionnel s'harmonisant avec les constructions voisines.

Les chiens assis sont interdits. Les lucarnes jacobines ou capucines sont admises uniquement sur les toits de pente 80 à 110%.

Façades :

Les fenêtres seront plus hautes que larges.

UA

Matériaux de couverture :

La couverture des bâtiments, à l'exclusion des vérandas et des abris de jardins, sera réalisée au moyen de tuiles plates ou mécaniques ou au moyen de tuiles canal ou similaires. Quelque soit le matériau utilisé, sa couleur devra rappeler celle des matériaux traditionnels de la région. L'emploi de couleur rouge vif, brun foncé ou jaune uniforme est interdit.

Parements de façade

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts. Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes et dépendances présentera une certaine unité.

Les enduits gris ciment seront peints, les façades blanches sont interdites.

Clôtures sur espaces publics

Le long de la RD 933, dans le cas où la construction est implantée en retrait, ou entre la constructions implantée à l'alignement et la limite séparative, l'alignement doit être matérialisé par une clôture minérale pouvant être percée de porte, porche, etc... d'une hauteur minimale de 1,80 mètres, traitée dans le même esprit que la façade du bâtiment principal.

Dans le cas des autres espaces publics, les clôtures devront être réalisée soit :

- au moyen d'un mur en pierre brutes ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal), d'une hauteur maximum de 1.80m.
- d'une haie, doublée éventuellement d'un grillage sur potelets métalliques sans muret de soubassement, l'ensemble ne dépassant pas 1.80m.
- d'un mur bahut de 0. 80m de hauteur maximum surmonté d'une grille ou d'une palissade. La hauteur maximum de l'ensemble est limitée à 1.80m.

La clôture ne s'impose pas aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Terrassements

Les terrassements importants et les talutages excessifs sont interdits.

La pente des talus de remblai ne devra pas excéder 15%.

ARTICLE UA 12 STATIONNEMENT

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

Pour les constructions à usage autre qu'habitation (commerces, services et activités artisanales), les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées. Toutefois, en application de l'article 34 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, 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 prévues aux 1°, 6° et 8° du I de l'article 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 œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

ARTICLE UA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Une haie mixte d'essences locales doit être plantée sur les limites séparatives avec les parcelles situées en zone agricole ou naturelle.

ARTICLE UA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S. maximum.

UA

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone :

Zone d'urbanisation discontinue.

Cette zone, desservie par les différents réseaux ou susceptible de l'être à court terme, est destinée aux constructions à usage d'habitation, de commerce, de service et d'artisanat. Cette zone est désignée au plan de zonage d'assainissement comme zone d'assainissement collectif.

Cette zone comprend les secteurs urbanisés en prolongement du centre bourg et les hameaux du Taillet, de Chatenay et des Crozes.

Secteur UBa : secteur des Bordes qui fait l'objet de prescriptions issues de l'étude L 111-1-4 (étude loi Barnier)

Secteur UBb : secteur des Grands Champs qui fait l'objet de prescriptions issues de l'étude L 111-1-4 (étude loi Barnier)

Secteur UBi : Ce secteur, qui correspond au hameau du Taillet est situé en zone inondable du lit majeur de la Saône, soumise au plan de prévention des risques approuvé le 13 février 1997.

Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- les démolitions sont soumises à permis de démolir dans la zone de protection des édifices classés ou inscrits (article L. 430.1c du Code de l'Urbanisme)

UB

ARTICLE UB 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- toute occupation et utilisation du sol susceptible d'induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement.
- les constructions à usage agricole ou d'exploitation forestière.
- les constructions à usage industriel.
- les affouillements et exhaussements de sol, les garages collectifs de caravanes, les dépôts de véhicules visés à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme ;
- les silos agricoles collectifs ;
- les exploitations de carrières ;
- la création d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- les terrains de camping et de caravanage, visés aux articles R. 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R. 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagé, visé aux articles R. 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dans le secteur UBi :

- Sont interdites, les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes à usage d'habitation en dessous de 176.50 NGF.

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

Toute construction située dans un secteur hachuré au plan de zonage est soumise à l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme. Dans ces secteurs, les constructions ne sont admises que sous réserve de réaliser une étude spécifique à annexer au PLU par modification du PLU.

En effet, l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme stipule qu' « en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la R.D. 933. Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, [...], peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. [...] »

UB

Les dépôts d'hydrocarbures sont admis à condition que ces installations soient destinées à la distribution de détail de carburant automobile ou à la consommation domestique ainsi qu'à la chaufferie collective d'immeubles ou d'ensemble de constructions, et que des dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie, de pollution et d'éviter la propagation des liquides.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ainsi que l'agrandissement ou l'aménagement des installations soumises à autorisation, sont admises à condition :

- qu'elles n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- que les installations nouvelles par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu urbain environnant ;
- que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

Dans le secteur UBi :

Toute construction ou installation devra être conforme au règlement du Plan de Prévention des Risques d'inondation.

ARTICLE UB 3 ACCES ET VOIRIE

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

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

1) Accès

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

Le long de la RD 933, les accès directs sont interdits. Ils devront être aménagés afin de permettre un dégagement pour l'arrêt et le stationnement des véhicules hors emprise de la route départementale.

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.

Dans le secteur UB a :

Sur le secteur Est, les accès sur les voies publiques doivent être aménagés depuis la route de la Ligne ou la rue de la Souche. Les accès depuis la RD 933 sont interdits.

L'accès existant du terrain situé à l'ouest devra obligatoirement être utilisé pour desservir toute nouvelle construction.

UB

Dans le secteur UB b :

Les accès doivent être aménagés depuis la RD 933 ou le chemin des champs Michaud.

Pour les accès réalisés depuis le RD 933 : les portails devront être implantés en retrait de 6 mètres par rapport à l'alignement.

2) Voirie

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

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

ARTICLE UB 4 DESSERTES PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'eau existant.

2) Assainissement

2.1 Eaux usées

Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public pour les eaux usées domestiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux usées.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être traitées de manière individuelle en utilisant des dispositifs d'assainissement individuels ou collectifs conformes à la réglementation sanitaire en vigueur,

Ces différents dispositifs doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors service et les constructions devront être directement raccordées au réseau d'assainissement quand celui-ci sera réalisé.

UB

2.2 Eaux pluviales

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3) Autres réseaux

Les lotissements ou ensembles de constructions doivent être dotés de réseaux électrique basse tension et télécommunication, enterrés.

Il en est de même pour le réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective est nécessaire pour assurer une bonne réception.

La création ou la modification d'un réseau sur une voie publique où il n'existe pas de réseau aérien, doit être réalisée en souterrain.

ARTICLE UB 5 **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non règlementé.

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

Le long de la RD 933, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement excepté dans le secteur UB a où les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'alignement.

Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Ces dispositions s'appliquent également aux limites des voies privées, cette limite étant alors assimilée à l'alignement des voies publiques.

Dans la mesure où l'alignement ne s'en trouve pas gêné, ces normes peuvent ne pas être respectées pour :

- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- l'extension des constructions existantes **dans la mesure où le recul par rapport à la voie ne s'en trouve pas diminué**.

Dans le cas de construction détruite par sinistre, la reconstruction à l'implantation initiale est admise, **dans la mesure où l'application de l'alignement ne s'en trouve pas gênée**.

Par contre, un agrandissement d'une construction détruite par sinistre, réalisé en complément de la reconstruction à l'implantation initiale, devra respecter les normes fixées précédemment.

Suite à un sinistre, une reconstruction avec une implantation différente de l'initiale sera considérée comme une nouvelle construction et devra respecter les normes précédentes.

UB

ARTICLE UB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Ces normes peuvent ne pas être respectées :

- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- l'extension des constructions existantes sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction de l'espace compris entre la construction existante ou future et la limite séparative.

Dans le cas de construction détruite par sinistre, la reconstruction à l'implantation initiale est admise.

Par contre, un agrandissement d'une construction détruite par sinistre, réalisé en complément de la reconstruction à l'implantation initiale, devra respecter les normes fixées précédemment.

Suite à un sinistre, une reconstruction avec une implantation différente de l'initiale sera considérée comme une nouvelle construction et devra respecter les normes précédentes.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UB 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UB 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions individuelles ne doit pas excéder 7 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'à l'égout des toits.

Pour les bâtiments à usage artisanal, de commerce, de services ou encore pour les équipements collectifs ou publics, la hauteur maximale autorisée est de 10 mètres à l'égout des toits.

Les constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, peuvent faire l'objet d'une extension dont la hauteur ne pourra dépasser celle du bâtiment existant.

Dans le cas de construction détruite par sinistre, la reconstruction à la hauteur initiale est admise.

Par contre, un agrandissement d'une construction détruite par sinistre, réalisé en complément de la reconstruction à la hauteur initiale, devra respecter les normes fixées précédemment.

Suite à un sinistre, une reconstruction à une hauteur différente de l'initiale sera considérée comme une nouvelle construction et devra respecter les normes précédentes.

UB

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, candélabres, ainsi qu'aux antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques, ni aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans le secteur UBi :

Le niveau des pièces principales et de toute installation susceptible d'être endommagée par les eaux ne peut être inférieur à la cote 176.50 NGF.

ARTICLE UB 11 ASPECT EXTERIEUR

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

Les constructions, par leur volume, les matériaux utilisés, les enduits et les peintures, devront s'harmoniser avec les constructions existantes.

Les constructions doivent respecter en particulier les prescriptions suivantes :

Parements de façade

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes et dépendances présentera une certaine unité.

Les enduits gris ciment seront peints, les façades blanches sont interdites.

Clôtures sur espaces publics

Les clôtures devront être réalisées soit :

- au moyen d'un mur en pierre brutes ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal), d'une hauteur maximum de 1.50m.
- d'une haie doublée éventuellement d'un grillage sur potelets métalliques sans muret de soubassement, l'ensemble ne dépassant pas 2.00m.
- d'un mur bahut de 0.60m de hauteur maximum surmonté d'une grille ou d'une palissade. La hauteur maximum de l'ensemble est limitée à 1.50m.

La clôture ne s'impose pas aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Terrassements

La conception des constructions devra être adaptée à la morphologie du terrain naturel.

Les terrassements importants et les talutages excessifs sont interdits.

La pente des talus de remblai ne devra pas excéder 15%.

UB

ARTICLE UB 12 STATIONNEMENT

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

Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de :

- 2 places par logement pour les constructions à usage d'habitation,
- 1 place par chambre pour les hôtels et 1 place pour 10m² de salle de restaurant.

Pour les autres constructions (commerces, services et activités artisanales), les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées. Toutefois, en application de l'article 34 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, 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 prévues aux 1°, 6° et 8° du I de l'article 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 œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise les dites places. Il peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 421.3 (alinéa 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Au moins un cinquième de la parcelle doit être traité en espace vert paysager. Le développement des végétaux doit être compatible avec la dimension des espaces où ils seront plantés.

Une haie mixte d'essences locales doit être plantée sur les limites séparatives avec les parcelles situées en zone agricole ou naturelle.

Pour tout lotissement ou ensemble immobilier à usage d'habitation portant sur une superficie de terrain supérieure à 5 000 m², 10% au moins de cette surface doit être aménagée en espace vert collectif planté d'arbres. Cet aménagement ne doit pas être relégué sur les délaissés inutilisables pour la construction mais au contraire constituer un élément déterminant de la composition urbaine, en particulier le terrain ainsi aménagé doit être facilement accessible depuis le domaine public et être éventuellement incorporé à celui-ci. Les espaces libres seront aménagés et plantés, à raison d'au minimum un arbre de haute tige d'essence locale par logement.

Dans le secteur UB a :

Les éléments de végétation existante suivants devront être conservés sauf pour un motif phytosanitaire prouvé ou pour des raisons de sécurité avérées.

- Au Sud du secteur d'étude : - une bande du boisement existant situé à l'Est de la RD 933, sur une largeur au minimum de 10 mètres,
- une partie du boisement existant situé à l'Ouest de la RD 933, sur une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement.

Une haie arbustive haute d'essences locales devra marquer la limite entre les parcelles cadastrées section B n°664 et 666 .

En façade de la RD 933, les haies existantes devront être conservées dans la mesure du possible ou remplacées par des haies vives d'essences locales. Des haies vives d'essences locales devront être plantées en complément afin de former un front végétal en façade.

UB

Dans le secteur UB b :

Trois groupements de bouleaux se distinguent au nord de la parcelle cadastrée F n°1972 : un groupement de deux bouleaux en façade de la RD 933, un groupement de quatre bouleaux au Nord-Est et un groupement de deux bouleaux plus au sud. Il est fait obligation de conserver au minimum un arbre dans chacun des trois groupements de bouleaux sauf pour un motif phytosanitaire prouvé ou pour des raisons de sécurité avérées.

En façade de la RD 933, les haies existantes devront être conservées dans la mesure du possible ou remplacées par des haies vives d'essences locales. Des haies vives d'essences locales devront être plantées en complément afin de former un front végétal en façade.

ARTICLE UB 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S

UB

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone :

Zone d'urbanisation discontinue.

Cette zone, desservie par les différents réseaux ou susceptible de l'être à court terme, est destinée aux constructions à usage d'habitation, de commerce, de service et d'artisanat. Cette zone est désignée au plan de zonage d'assainissement comme zone d'assainissement individuel.

Cette zone comprend l'ensemble des hameaux et secteurs qui sont prévus en zone d'assainissement individuel au zonage d'assainissement.

Secteur UC ls : Ce secteur correspond à la zone réservée à la construction des installations de loisirs et sportive.

Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- les démolitions sont soumises à permis de démolir dans la zone de protection des édifices classés ou inscrits (article L. 430.1c du Code de l'Urbanisme)

UC

ARTICLE UC 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- toute occupation et utilisation du sol susceptible d'induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement.
- les constructions à usage agricole ou d'exploitation forestière.
- les constructions à usage industriel.
- les affouillements et exhaussements de sol, les garages collectifs de caravanes, les dépôts de véhicules visés à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme ;
- les silos agricoles collectifs ;
- les exploitations de carrières ;
- la création d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- les terrains de camping et de caravanage, visés aux articles R. 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R. 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagé, visé aux articles R. 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dans le secteur UC1 :

Toutes les constructions excepté les constructions destinées aux activités de loisirs et sportives.

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

Les dépôts d'hydrocarbures sont admis à condition que ces installations soient destinées à la distribution de détail de carburant automobile ou à la consommation domestique ainsi qu'à la chaufferie collective d'immeubles ou d'ensemble de constructions, et que des dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie, de pollution et d'éviter la propagation des liquides.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ainsi que l'agrandissement ou l'aménagement des installations soumises à autorisation, sont admises à condition :

- qu'elles n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- que les installations nouvelles par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu urbain environnant ;
- que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

UC

ARTICLE UC 3 ACCES ET VOIRIE

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

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

1) Accès

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

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.

2) Voirie

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

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

ARTICLE UC 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'eau existant.

2) Assainissement

2.1 Eaux usées

Les constructions devront être reliées à un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions du zonage d'assainissement.

UC

2.2 Eaux pluviales

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3) Autres réseaux

Les lotissements ou ensembles de constructions doivent être dotés de réseaux électrique basse tension et télécommunication, enterrés.

Il en est de même pour le réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective est nécessaire pour assurer une bonne réception.

La création ou la modification d'un réseau sur une voie publique où il n'existe pas de réseau aérien, doit être réalisée en souterrain.

ARTICLE UC 5 **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pour des considérations d'ordre technique liées à la réalisation des systèmes d'assainissement individuel, la propriété, assiette d'une nouvelle construction devra être au minimum de 1500m².

Pour les unités foncières à cheval sur différentes zones du PLU, la superficie minimale de 1500m² nécessaire à la réalisation et au bon fonctionnement du dispositif d'assainissement autonome, conformément aux prescriptions du zonage d'assainissement, peut être admise indépendamment du zonage du PLU.

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Ces dispositions s'appliquent également aux limites des voies privées, cette limite étant alors assimilée à l'alignement des voies publiques.

Dans la mesure où l'alignement ne s'en trouve pas gêné, ces normes peuvent ne pas être respectées pour :

- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- l'extension des constructions existantes **dans la mesure où le recul par rapport à la voie ne s'en trouve pas diminué**.

Dans le cas de construction détruite par sinistre, la reconstruction à l'implantation initiale est admise, **dans la mesure où l'application de l'alignement ne s'en trouve pas gênée**. Par contre, un agrandissement d'une construction détruite par sinistre, réalisé en complément de la reconstruction à l'implantation initiale, devra respecter les normes fixées précédemment.

Suite à un sinistre, une reconstruction avec une implantation différente de l'initiale sera considérée comme une nouvelle construction et devra respecter les normes précédentes.

UC

ARTICLE UC 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Ces normes peuvent ne pas être respectées :

- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- l'extension des constructions existantes sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction de l'espace compris entre la construction existante ou future et la limite séparative.

Dans le cas de construction détruite par sinistre, la reconstruction à l'implantation initiale est admise.

Par contre, un agrandissement d'une construction détruite par sinistre, réalisé en complément de la reconstruction à l'implantation initiale, devra respecter les normes fixées précédemment.

Suite à un sinistre, une reconstruction avec une implantation différente de l'initiale sera considérée comme une nouvelle construction et devra respecter les normes précédentes.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UC 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UC 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions individuelles ne doit pas excéder 7 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'à l'égout des toits.

Pour les bâtiments à usage artisanal, de commerce, de services ou encore pour les équipements collectifs ou publics, la hauteur maximale autorisée est de 10 mètres à l'égout des toits.

Les constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, peuvent faire l'objet d'une extension dont la hauteur ne pourra dépasser celle du bâtiment existant.

Dans le cas de construction détruite par sinistre, la reconstruction à la hauteur initiale est admise.

Par contre, un agrandissement d'une construction détruite par sinistre, réalisé en complément de la reconstruction à la hauteur initiale, devra respecter les normes fixées précédemment.

Suite à un sinistre, une reconstruction à une hauteur différente de l'initiale sera considérée comme une nouvelle construction et devra respecter les normes précédentes.

UC

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, candélabres, ainsi qu'aux antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques, ni aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UC 11 **ASPECT EXTERIEUR**

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

Les constructions, par leur volume, les matériaux utilisés, les enduits et les peintures, devront s'harmoniser avec les constructions existantes.

Les constructions doivent respecter en particulier les prescriptions suivantes :

Parements de façade

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes et dépendances présentera une certaine unité.

Les enduits gris ciment seront peints, les façades blanches sont interdites.

Clôtures sur espaces publics

Les clôtures devront être réalisées soit :

- au moyen d'un mur en pierre brutes ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal), d'une hauteur maximum de 1.50m.
- d'une haie doublée éventuellement d'un grillage sur potelets métalliques sans muret de soubassement, l'ensemble ne dépassant pas 2.00m.
- d'un mur bahut de 0.60m de hauteur maximum surmonté d'une grille ou d'une palissade. La hauteur maximum de l'ensemble est limitée à 1.50m.

La clôture ne s'impose pas aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Terrassements

La conception des constructions devra être adaptée à la morphologie du terrain naturel.

Les terrassements importants et les talutages excessifs sont interdits.

La pente des talus de remblai ne devra pas excéder 15%.

UC

ARTICLE UC 12 STATIONNEMENT

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

Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de :

- 2 places par logement pour les constructions à usage d'habitation,
- 1 place par chambre pour les hôtels et 1 place pour 10m² de salle de restaurant.

Pour les autres constructions (commerces, services et activités artisanales), les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées. Toutefois, en application de l'article 34 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, 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 prévues aux 1°, 6° et 8° du I de l'article 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 œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

ARTICLE UC 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Au moins un cinquième de la parcelle doit être traité en espace vert paysager. Le développement des végétaux doit être compatible avec la dimension des espaces où ils seront plantés.

Une haie mixte d'essences locales doit être plantée sur les limites séparatives avec les parcelles situées en zone agricole ou naturelle.

Pour tout lotissement ou ensemble immobilier à usage d'habitation portant sur une superficie de terrain supérieure à 5 000 m², 10% au moins de cette surface doit être aménagée en espace vert collectif planté d'arbres. Cet aménagement ne doit pas être relégué sur les délaissés inutilisables pour la construction mais au contraire constituer un élément déterminant de la composition urbaine, en particulier le terrain ainsi aménagé doit être facilement accessible depuis le domaine public et être éventuellement incorporé à celui-ci.

ARTICLE UC 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S

UC

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

Caractère de la zone :

IL s'agit d'une zone d'activités, équipée et destinée à recevoir des établissements industriels, commerciaux, artisanaux, de service ou encore de bureaux.

Secteur UXa : secteur qui fait l'objet de prescriptions issues de l'étude L 111-1-4 (étude loi Barnier).

Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme ;

UX

ARTICLE UX 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDIT

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation exceptées celle autorisées à l'article UX 2.
- Les constructions et installations à usage agricole.
- les affouillements et exhaussements autres que ceux liés à l'assainissement des eaux et à la défense incendie
- les exploitations de carrières ;
- les terrains de camping et de caravanage, visés aux articles R. 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R. 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagé, visé aux articles R. 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UX 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toute construction située dans un secteur hachuré au plan de zonage est soumise à l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, c'est-à-dire que les constructions sont admises sous réserve de réaliser une étude spécifique à annexer au PLU.

En effet, l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme stipule qu' « en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la R.D. 933. Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, [...], peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. [...] »

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes seront autorisées si elles sont destinées au logement de personnes dont la présence est strictement nécessaire à la surveillance des établissements artisanaux, industriels ou commerciaux. (Ces constructions devront être rattachées à l'activité et ne pourront faire l'objet d'un détachement de celle-ci).

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à l'exception des carrières et silos, sont admises à condition

- qu'elles soient implantées à plus de 25 mètres de la limite des zones réservées à l'urbanisation ;
- qu'elles n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- que les installations nouvelles par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu urbain environnant ;

UX

- que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

Les dépôts de véhicules prévus à l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme à condition qu'ils soient masqués par des plantations de haute tige.

Les dépôts d'hydrocarbures sont admis à condition que ces installations soient destinées à la distribution de détail de carburant automobile ou à la consommation domestique ainsi qu'à la chaufferie collective d'immeubles ou d'ensemble de constructions, et que des dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie, de pollution et d'éviter la propagation des liquides.

ARTICLE UX 3 ACCES ET VOIRIE

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

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

1) Accès

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

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.

Pour les zones situées en bordure de la route départementale n°933, aucun îlot de propriété ne doit avoir d'accès direct sur cette route. La desserte des îlots doit se faire par une voirie interne à la zone pouvant se raccorder à la route départementale ou par les voies communales existantes.

Dans le secteur UX a :

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés depuis la route de la Ligne. Les accès depuis la RD 933 sont interdits. [...]

2) Voirie

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

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. et à mesure de la réalisation de projets nouveaux.

UX

ARTICLE UX 4 **DESSERTÉ PAR LES RESEAUX**

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur. Le branchement est à la charge du constructeur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'eau existant.

2) Assainissement

Eaux pluviales :

Lorsqu'un réseau public d'assainissement des eaux pluviales existe, toutes les constructions ou aménagements de surface doivent être raccordés à ce réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Eaux usées

Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public pour les eaux usées domestiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux usées.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être traitées de manière individuelle en utilisant des dispositifs d'assainissement individuels ou collectifs conformes à la réglementation sanitaire en vigueur,

Ces différents dispositifs doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors service et les constructions devront être directement raccordées au réseau d'assainissement quand celui-ci sera réalisé.

3) Autres réseaux

Les lotissements et les ensembles de constructions doivent être dotés de réseaux électrique basse tension et télécommunication enterrés.

ARTICLE UX 5 **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

UX

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

Les constructions à usage industriel, artisanal ou commercial, doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées.

Cette distance de retrait est de 5 mètres pour les constructions à usage de bureaux, d'habitation de gardiennage ou de service.

Dans le secteur UX a, toute construction doit s'implanter avec un recul minimum de 20 m par rapport à l'alignement de la RD 933 avec obligation d'implantation d'une façade du bâtiment principal à 20 mètres.

Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux précédentes règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques.

Dans la mesure où l'alignement ne s'en trouve pas gêné, ces normes peuvent ne pas être respectées pour :

* les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;

* l'extension des constructions existantes **dans la mesure où le recul par rapport à la voie ne s'en trouve pas diminué**.

Dans le cas de construction détruite par sinistre, la reconstruction à l'implantation initiale est admise, **dans la mesure où l'application de l'alignement ne s'en trouve pas gênée**.

Par contre, un agrandissement d'une construction détruite par sinistre, réalisé en complément de la reconstruction à l'implantation initiale, devra respecter les normes fixées précédemment.

Suite à un sinistre, une reconstruction avec une implantation différente de l'initiale sera considérée comme une nouvelle construction et devra respecter les normes précédentes.

ARTICLE UX 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La parcelle voisine est en zone UX OU AUX :

Lorsque des mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu), les constructions peuvent être implantées sur la limite séparative. A défaut, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

La parcelle voisine n'est pas en zone UX OU AUX :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Ces normes peuvent ne pas être respectées :

* pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;

* l'extension des constructions existantes sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction de l'espace compris entre la construction existante ou future et la limite séparative.

Dans le cas de construction détruite par sinistre, la reconstruction à l'implantation initiale est admise.

Par contre, un agrandissement d'une construction détruite par sinistre, réalisé en complément de la reconstruction à l'implantation initiale, devra respecter les normes fixées précédemment.

Suite à un sinistre, une reconstruction avec une implantation différente de l'initiale sera considérée comme une nouvelle construction et devra respecter les normes précédentes.

UX

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 6 mètres.
Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UX 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 70% de la superficie de l'îlot de propriété.
Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis à la règle de l'emprise au sol maximale.
Dans le cas de construction vétuste ou détruite par sinistre, la reconstruction à l'identique est admise.

ARTICLE UX 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage industriel, artisanal, commercial ou de service ne pourront dépasser 15 mètres à l'égout des toits. Cette hauteur pourra être majorée en fonction d'impératifs techniques ou fonctionnels liés à certaines activités, dans la mesure où cette majoration de hauteur reste compatible avec une bonne insertion dans l'environnement

Pour les habitations et les bureaux, la hauteur maximale ne peut dépasser 7 mètres à l'égout des toits.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, candélabres, ainsi qu'aux antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ni aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UX 11 ASPECT EXTERIEUR

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

Les constructions, par leur volume, les matériaux utilisés, les enduits et les peintures devront s'harmoniser avec les constructions existantes.

1) Revêtements

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

2) Façades :

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes présentera une certaine unité.

3) Clôtures

Lorsqu'une clôture est établie, excepté dans le secteur UX a, elle devra être constituée d'une haie doublée ou non de grillage. Sa hauteur ne peut dépasser 2.00m. Des dispositifs opaques seront admis pour répondre à des impératifs de sécurité.

UX

Dans le secteur UX a, les clôtures en façade de la RD 933 devront être constituées par un grillage gris soutenu à maillage rectangulaire vertical. Sauf contrainte liée à la sécurité, leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres.

4) Enseignes

Dans le secteur UX a, les enseignes ne pourront être positionnées en toiture. Elles seront obligatoirement disposées sur la façade du bâtiment, dans pouvoir dépasser le niveau de l'acrotère ou de l'égout du toit.

5) Dépôt ou stockage à l'air libre

Dans le secteur UX a, les dépôts ou stockage à l'air libre doivent être masqués et sont interdits en façade de la RD 933, dans la bande des 20 mètres à compter de l'alignement. Ils ne doivent pas être visibles depuis la RD 933.

ARTICLE UX 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de deux places par logement pour les constructions à usage d'habitation.

Pour les autres constructions (activités, commerce...), les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées. Toutefois, en application de l'article 34 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, 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 prévues aux 1°, 6° et 8° du I de l'article 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 œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Dans le secteur UX a, les aires de stationnement sont interdites en façade de la RD 933, dans la bande des 20 mètres à compter de l'alignement. Elles ne doivent pas être visibles depuis la RD 933.

ARTICLE UX 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres intérieurs doivent être engazonnés et plantés d'arbres de haute tige, 10% au moins de la surface de la parcelle seront aménagés en espaces verts.

Une haie mixte d'essences locales doit être plantée sur les limites séparatives avec les parcelles situées en zone agricole ou naturelle.

Dans le secteur UX a :

En façade de la RD 933, une bande enherbée devra être réalisée sur une largeur minimale de 20 mètres à compter de l'alignement. Elle comprendra, sur une bande de 10 m à compter de l'alignement, des arbres de haute tige d'essences locales, existants ou à planter, à raison au minimum d'un arbre tous les 200 m².

Au Sud du secteur situé à l'est de la RD 933, une partie du boisement existant conjoint à la zone naturelle devra être conservée sur 27 mètres en façade de la RD 933 et sur une profondeur de 15 mètres.

De même au Sud du secteur situé à l'ouest de la RD 933, une partie du boisement existant conjoint à la zone naturelle devra être conservée sur 29 mètres en façade de la RD 933 et sur une profondeur de 15 mètres.

Les arbres existants de ces deux boisements doivent être respectés sauf pour des motifs phytosanitaires prouvés ou pour des raisons de sécurité avérées.

UX

Les aires de stationnement seront plantées d'arbres à hautes tiges à raison :
d'un arbre pour trois places de stationnement, pour un stationnement linéaire d'une file ;
d'un arbre pour six places de stationnement, pour des places situées en vis-à-vis.

ARTICLE UX 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S. maximum.

UX

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU1

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone actuellement insuffisamment ou non équipée, destinée à recevoir un développement organisé de l'urbanisation. Cette zone, destinée à l'habitat, peut intégrer des activités artisanales, commerciales, hôtelières et de service.

Le développement de la zone se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements et conformément aux orientations figurant dans le rapport de présentation.

Les autorisations de construire sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte compatibles avec l'importance de la zone et la bonne insertion des constructions qui ne doivent pas gêner le développement ultérieur de la zone.

Les permis de construire pourront être délivrés au fur et à mesure de la réalisation des équipements. Lesdits équipements pourront être réalisés soit par la collectivité, soit par un aménageur à l'occasion d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Rappels

- * l'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- * les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- * les démolitions sont soumises à permis de démolir dans la zone de protection des édifices classés ou inscrits (article L. 430.1c du Code de l'Urbanisme)

AU1

ARTICLE AU11 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- * les constructions à usage agricole ou d'exploitation forestière.
- * les bâtiments d'activité qui ne sont pas le complément d'habitation.
- * les affouillements et exhaussements de sol, les garages collectifs de caravanes, les dépôts de véhicules visés à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme ;
- * les silos agricoles collectifs ;
- * les exploitations de carrières ;
- * la création d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- * les terrains de camping et de caravanage, visés aux articles R. 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- * les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R. 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- * le stationnement des caravanes hors terrain aménagé, visé aux articles R. 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AU12 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toute construction située dans un secteur hachuré au plan de zonage est soumise à l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, c'est-à-dire que les constructions sont admises sous réserve de réaliser une étude spécifique à annexer au PLU.

En effet, l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme stipule qu' « en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la R.D. 933. Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, [...], peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. [...] »

La réalisation de constructions dans une partie de la zone ne peut être faite que dans la mesure où le développement du restant de la zone ne s'en trouve pas compromis.

Toute occupation ou utilisation nouvelle doit répondre aux conditions suivantes :

- * Le parti d'aménagement proposé ne doit pas créer d'enclaves impossibles à desservir ou inconstructibles.
- * Les charges d'équipement nécessaires aux opérations ainsi qu'au raccordement et renforcement éventuels aux divers réseaux existants seront prises en charge par l'aménageur.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sont admises à condition :

- qu'elles n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;

AU1

- que les installations nouvelles par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu urbain environnant ;
- que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

Les dépôts d'hydrocarbures sont admis à condition que ces installations soient destinées à la distribution de détail de carburant automobile ou à la consommation domestique ainsi qu'à la chaufferie collective d'immeubles ou d'ensemble de constructions, et que des dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie, de pollution et d'éviter la propagation des liquides.

ARTICLE AU1 3 ACCES ET VOIRIE

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

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

1) Accès

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

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.

2) Voirie

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

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

AU1

ARTICLE AU1 4 DESSERTTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'eau existant.

2) Assainissement

2.1 Eaux usées

Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public pour les eaux usées domestiques excepté au lieu-dit Trézoire où les constructions devront être reliées à un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions du zonage d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux usées.

2.2 Eaux pluviales

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3) Autres réseaux

Les lotissements ou ensembles de constructions doivent être dotés de réseaux électrique basse tension et télécommunication, enterrés.

Il en est de même pour le réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective est nécessaire pour assurer une bonne réception.

La création ou la modification d'un réseau sur une voie publique où il n'existe pas de réseau aérien, doit être réalisée en souterrain.

ARTICLE AU1 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Au lieu-dit Trézoire, pour des considérations d'ordre technique liées à la réalisation des systèmes d'assainissement individuel, la propriété, assiette d'une nouvelle construction devra être au minimum de 1500m². Pour les unités foncières à cheval sur différentes zones du PLU, la superficie minimale de 1500m² nécessaire à la réalisation et au bon fonctionnement du dispositif d'assainissement autonome, conformément aux prescriptions du zonage d'assainissement, peut être admise indépendamment du zonage du PLU.

AU1

ARTICLE AU16 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement excepté dans les secteurs hachurés où s'applique l'article L. 111-1-4. du Code de l'urbanisme.

Ces dispositions s'appliquent également aux limites des voies privées, cette limite étant alors assimilée à l'alignement des voies publiques.

Dans la mesure où l'alignement ne s'en trouve pas gêné, ces normes peuvent ne pas être respectées pour :

- * les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- * l'extension des constructions existantes.

Dans le cas de construction détruite par sinistre, la reconstruction à l'implantation initiale est admise, dans la mesure où l'application de l'alignement ne s'en trouve pas gênée.

Par contre, un agrandissement d'une construction détruite par sinistre, réalisé en complément de la reconstruction à l'implantation initiale, devra respecter les normes fixées précédemment.

Suite à un sinistre, une reconstruction avec une implantation différente de l'initiale sera considérée comme une nouvelle construction et devra respecter les normes précédentes.

ARTICLE AU17 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Ces normes peuvent ne pas être respectées :

- * pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- * l'extension des constructions existantes sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction de l'espace compris entre la construction existante ou future et la limite séparative.

Dans le cas de construction détruite par sinistre, la reconstruction à l'implantation initiale est admise.

Par contre, un agrandissement d'une construction détruite par sinistre, réalisé en complément de la reconstruction à l'implantation initiale, devra respecter les normes fixées précédemment.

Suite à un sinistre, une reconstruction avec une implantation différente de l'initiale sera considérée comme une nouvelle construction et devra respecter les normes précédentes.

ARTICLE AU18 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

AU1

ARTICLE AU19 EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE AU110 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions individuelles ne doit pas excéder 9 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'à l'égout des toits.

Pour les bâtiments à usage artisanal, industriel, de commerce, de services ou encore pour les équipements collectifs ou publics, la hauteur maximale autorisée est de 10 mètres à l'égout des toits.

Les constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, peuvent faire l'objet d'une extension dont la hauteur ne pourra dépasser celle du bâtiment existant.

Dans le cas de construction détruite par sinistre, la reconstruction à la hauteur initiale est admise.

Par contre, un agrandissement d'une construction détruite par sinistre, réalisé en complément de la reconstruction à la hauteur initiale, devra respecter les normes fixées précédemment.

Suite à un sinistre, une reconstruction à une hauteur différente de l'initiale sera considérée comme une nouvelle construction et devra respecter les normes précédentes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, candélabres, ainsi qu'aux antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques, ni aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE AU111 ASPECT EXTERIEUR

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

Les constructions, par leur volume, les matériaux utilisés, les enduits et les peintures, devront s'harmoniser avec les constructions existantes.

Les constructions doivent respecter en particulier les prescriptions suivantes :

Parements de façade

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes et dépendances présentera une certaine unité.

Les enduits gris ciment seront peints, les façades blanches sont interdites.

Clôtures sur espaces publics

Les clôtures devront être réalisées soit :

- au moyen d'un mur en pierre brutes ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal), d'une hauteur maximum de 1.50m.

AU1

- d'une haie doublée éventuellement d'un grillage sur potelets métalliques sans muret de soubassement, l'ensemble ne dépassant pas 2.00m.
- d'un mur bahut de 0.60m de hauteur maximum surmonté d'une grille ou d'une palissade. La hauteur maximum de l'ensemble est limitée à 1.50m.

La clôture ne s'impose pas aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Terrassements

La conception des constructions devra être adaptée à la morphologie du terrain naturel.

Les terrassements importants et les talutages excessifs sont interdits.

La pente des talus de remblai ne devra pas excéder 15%.

ARTICLE AU1 12 STATIONNEMENT

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

Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de :

- 2 places par logement pour les constructions à usage d'habitation,
- 1 place par chambre pour les hôtels et 1 place pour 10m² de salle de restaurant.

Pour les autres constructions (commerces, services et activités artisanales), les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées. Toutefois, en application de l'article 34 de la loi Solidarité et Renouveau Urbain, 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 prévues aux 1°, 6° et 8° du I de l'article 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 œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

ARTICLE AU1 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Au moins un cinquième de la parcelle doit être traité en espace vert paysager. Le développement des végétaux doit être compatible avec la dimension des espaces où ils seront plantés.

Une haie mixte d'essences locales doit être plantée sur les limites séparatives avec les parcelles situées en zone agricole ou naturelle.

Pour tout lotissement ou ensemble immobilier à usage d'habitation portant sur une superficie de terrain supérieure à 5 000 m², 10% au moins de cette surface doit être aménagée en espace vert collectif planté d'arbres. Cet aménagement ne doit pas être relégué sur les délaissés inutilisables pour la construction mais au contraire constituer un élément déterminant de la composition urbaine, en particulier le terrain ainsi aménagé doit être facilement accessible depuis le domaine public et être éventuellement incorporé à celui-ci.

ARTICLE AU1 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S

AU1

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU2

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone d'urbanisation à long terme (réserve foncière).

Elle sera ouverte à l'urbanisation par le biais d'une procédure de ZAC, d'une modification ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme.

AU2

ARTICLE AU2 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sans objet.

ARTICLE AU2 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sans objet.

ARTICLE AU2 3 ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE AU2 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE AU2 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE AU2 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble 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 existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

ARTICLE AU2 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

ARTICLE AU2 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

AU2

ARTICLE AU2 9 **EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

ARTICLE AU2 10 **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

ARTICLE AU2 11 **ASPECT EXTERIEUR**

Sans objet.

ARTICLE AU2 12 **STATIONNEMENT**

Sans objet.

ARTICLE AU2 13 **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Sans objet.

ARTICLE AU2 14 **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

AU2

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUX

Caractère de la zone :

IL s'agit d'une zone actuellement insuffisamment ou non équipée, destinée à recevoir des établissements industriels, agricoles, commerciaux, artisanaux ou de service.

Le développement de la zone se fera au fur et a mesure de la réalisation des équipements.

Les autorisations de construire sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte compatibles avec l'importance de la zone.

Rappels

- * l'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- * les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme ;

AUX

ARTICLE AUX 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDIT

Sont interdits :

- * les constructions à usage d'habitation exceptées celle autorisées à l'article UX 2.
- * les constructions et installations à usage agricole.
- * les affouillements et exhaussements autres que ceux liés à l'assainissement des eaux et à la défense incendie
- * les exploitations de carrières ;
- * les terrains de camping et de caravanage, visés aux articles R. 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- * les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R. 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- * le stationnement des caravanes hors terrain aménagé, visé aux articles R. 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UX 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toute occupation ou utilisation nouvelle du sol doit faire partie d'une opération d'ensemble.

Les ensembles de constructions, les lotissements et les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ne sont admis que si les équipements existants ou prévus sont suffisants compte tenu des constructions projetées.

Ils ne sont admis que s'ils peuvent en outre s'intégrer à l'équipement d'ensemble du secteur et à condition que la disposition des constructions projetées permette un aménagement harmonieux de l'ensemble de la zone en tenant compte des réalisations ultérieures.

Chaque phase de réalisation doit tenir compte de l'équipement d'ensemble de la zone.

La réalisation de constructions dans une partie de la zone ne peut être faite que dans la mesure où le développement du restant de la zone ne s'en trouve pas compromis.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à l'exception des carrières et silos, sont admises à condition

- * qu'elles soient implantées à plus de 25 mètres de la limite des zones réservées à l'urbanisation ;
- * qu'elles n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- * que les installations nouvelles par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu urbain environnant ;
- * que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes seront autorisées si elles sont destinées au logement de personnes dont la présence est strictement nécessaire à la surveillance des établissements artisanaux, industriels ou commerciaux. (Ces constructions devront être rattachées à l'activité et ne pourront faire l'objet d'un détachement de celle-ci).

Les dépôts d'hydrocarbures sont admis à condition que ces installations soient destinées à la distribution de détail de carburant automobile ou à la consommation domestique ainsi qu'à la chaufferie collective d'immeubles ou d'ensemble de constructions, et que des dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie, de pollution et d'éviter la propagation des liquides.

AUX

ARTICLE AUX 3 ACCES ET VOIRIE

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

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

1) Accès

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

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.

2) Voirie

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

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. et à mesure de la réalisation de projets nouveaux.

ARTICLE AUX 4 DESSERTS PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

Les autorisations de construire sont subordonnées à la réalisation du réseau d'alimentation en eau potable compatible avec l'importance de la zone.

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'eau existant.

2) Assainissement

Eaux pluviales :

Lorsqu'un réseau public d'assainissement des eaux pluviales existe, toutes les constructions ou aménagements de surface doivent être raccordés à ce réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

AUX

Eaux usées

Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public pour les eaux usées domestiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux usées.

3) Autres réseaux

Les lotissements et les ensembles de constructions doivent être dotés de réseaux électrique basse tension et télécommunication enterrés.

ARTICLE AUX 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les constructions à usage industriel, artisanal ou commercial, doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées.

Cette distance de retrait est de 5 mètres pour les constructions à usage de bureaux, d'habitation de gardiennage ou de service.

Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux précédentes règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE AUX 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque des mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu), les constructions peuvent être implantées sur la limite séparative. A défaut, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Ces normes peuvent ne pas être respectées :

- * pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- * l'extension des constructions existantes sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction de l'espace compris entre la construction existante ou future et la limite séparative.

Dans le cas de construction détruite par sinistre, la reconstruction à l'implantation initiale est admise.

Par contre, un agrandissement d'une construction détruite par sinistre, réalisé en complément de la reconstruction à l'implantation initiale, devra respecter les normes fixées précédemment.

AUX

Suite à un sinistre, une reconstruction avec une implantation différente de l'initiale sera considérée comme une nouvelle construction et devra respecter les normes précédentes.

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 6 mètres.
Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE AUX 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 70% de la superficie de l'îlot de propriété.
Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis à la règle de l'emprise au sol maximale.
Dans le cas de construction vétuste ou détruite par sinistre, la reconstruction à l'identique est admise.

ARTICLE AUX 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage industriel, artisanal, commercial ou de service ne pourront dépasser 15 mètres à l'égout des toits. Cette hauteur pourra être majorée en fonction d'impératifs techniques ou fonctionnels liés à certaines activités, dans la mesure où cette majoration de hauteur reste compatible avec une bonne insertion dans l'environnement

Pour les habitations et les bureaux, la hauteur maximale ne peut dépasser 7 mètres à l'égout des toits.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, candélabres, ainsi qu'aux antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ni aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE AUX 11 ASPECT EXTERIEUR

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

Les constructions, par leur volume, les matériaux utilisés, les enduits et les peintures devront s'harmoniser avec les constructions existantes.

1) Revêtements

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

2) Façades :

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes présentera une certaine unité.

AUX

3) Clôtures

Lorsqu'une clôture est établie, elle devra être constituée de haies doublées ou non de grillage. Des dispositifs opaques seront admis pour répondre à des impératifs de sécurité.

ARTICLE AUX 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions, installations et activités autorisées dans la zone.

Les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées. Toutefois, en application de l'article 34 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, 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 prévues aux 1°, 6° et 8° du I de l'article 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 œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

ARTICLE AUX 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres intérieurs doivent être engazonnés et plantés d'arbres de haute tige, 10% au moins de la surface de la parcelle seront aménagés en espaces verts.

Une haie mixte d'essences locales doit être plantée sur les limites séparatives avec les parcelles situées en zone agricole ou naturelle.

Les aires de stationnement seront plantées d'arbres à hautes tiges à raison :
d'un arbre pour trois places de stationnement, pour un stationnement linéaire d'une file ;
d'un arbre pour six places de stationnement, pour des places situées en vis-à-vis.

ARTICLE AUX 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S. maximum.

AUX

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles qu'il s'agit de protéger en raison de la valeur agricole des terres.

Cette zone comprend un secteur **Ar** qui correspond à un secteur de risques technologiques en raison de la présence du pipe line de défense commune MARSEILLE LANGRES

Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L441-2 du Code de l'Urbanisme) sauf s'il s'agit des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière).
- * les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- * les démolitions sont soumises à permis de démolir dans la zone de protection des édifices classés ou inscrits (article R. 430-1c du Code de l'Urbanisme)
- * les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- * dans les espaces boisés classés figurant au plan (article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme), les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les demandes de défrichement sont irrecevables)
- * les terrains de camping recevant au plus six tentes ou caravanes ou vingt campeurs sont soumis à déclarations (article R. 443-6-4 du Code de l'Urbanisme)

A

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Dans la zone A

Toutes les constructions et installations qui ne sont pas nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs et à l'exploitation agricole.

Dans le secteur Ar :

- Sont interdites, les constructions à usage d'habitation et leurs extensions, dans une bande de 10m à partir de l'axe du pipe line.
- Sont interdits, les établissements recevant du public, dans une bande de 40m à partir de l'axe du pipe line.

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

Toute construction située dans un secteur hachuré au plan de zonage est soumise à l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, c'est-à-dire que les constructions sont admises sous réserve de réaliser une étude spécifique à annexer au PLU.

En effet, l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme stipule qu' « en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la R.D. 933. Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, [...], peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. [...] »

Les dépôts d'hydrocarbures sont admis à condition que ces installations soient destinées à la distribution de détail de carburant automobile ou à la consommation domestique ainsi qu'à la chaufferie collective d'immeubles ou d'ensemble de constructions, et que des dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie, de pollution et d'éviter la propagation des liquides.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ainsi que l'agrandissement ou l'aménagement des installations soumises à autorisation, sont admises à condition :

- * qu'elles n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- * que les installations nouvelles par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu urbain environnant ;
- * que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

A

ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE

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

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

1) Accès

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

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.

2) Voirie

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

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

Le long de la RD 933, l'accès direct est interdit s'il existe une possibilité d'accès indirect par une autre voie. Si cette possibilité n'existe pas, l'accès est autorisé en un seul point et sous réserve des aménagements nécessaires à la sécurité des usagers.

ARTICLE A 4 DESSERTTE PAR LES RESEAUX

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être alimentée en eau potable et être pourvue d'un dispositif d'assainissement conforme aux prescriptions du zonage d'assainissement.

1) Alimentation en eau potable

Les autorisations de construire sont subordonnées à la réalisation du réseau d'alimentation en eau potable compatible avec l'importance de la zone.

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'eau existant.

2) Assainissement

Eaux pluviales :

Lorsqu'un réseau public d'assainissement des eaux pluviales existe, toutes les constructions ou aménagements de surface doivent être raccordés à ce réseau.

A

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément aux prescriptions du zonage d'assainissement.

Eaux usées

Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public pour les eaux usées domestiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux usées.

ARTICLE A 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour des considérations d'ordre technique liées à la réalisation des systèmes d'assainissement individuel, la propriété, assiette d'une nouvelle construction devra être au minimum de 1500m².

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

Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux voies. Ce retrait est mesuré à partir de l'alignement et doit être au moins de :

- 9 mètres de l'alignement des voies communales et chemins ruraux ;
- 15 mètres de l'alignement des routes départementales, excepté dans les secteurs hachurés où s'applique l'article L. 111-1-4. du Code de l'urbanisme.

En bordure de la Route Départementale 933, le recul imposé est de 25 mètres pour toutes les constructions, excepté dans les secteurs hachurés où s'applique l'article L. 111-1-4. du Code de l'urbanisme.

Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis à ces règles.

Dans la mesure où l'alignement ne s'en trouve pas gêné, ces normes peuvent ne pas être respectées pour :

- * les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- * l'extension des constructions existantes dans la mesure où le recul par rapport à la voie ne s'en trouve pas diminué.

Dans le cas de construction détruite par sinistre, la reconstruction à l'implantation initiale est admise, **dans la mesure où l'application de l'alignement ne s'en trouve pas gênée**. Par contre, un agrandissement d'une construction détruite par sinistre, réalisé en complément de la reconstruction à l'implantation initiale, devra respecter les normes fixées précédemment.

Suite à un sinistre, une reconstruction avec une implantation différente de l'initiale sera considérée comme une nouvelle construction et devra respecter les normes précédentes.

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les nouvelles constructions devront être implantées à 5.00m minimum des limites séparatives.

Ces normes peuvent ne pas être respectées :

- * pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;

A

* l'extension des constructions existantes sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction de l'espace compris entre la construction existante ou future et la limite séparative.

Dans le cas de construction détruite par sinistre, la reconstruction à l'implantation initiale est admise.

Par contre, un agrandissement d'une construction détruite par sinistre, réalisé en complément de la reconstruction à l'implantation initiale, devra respecter les normes fixées précédemment.

Suite à un sinistre, une reconstruction avec une implantation différente de l'initiale sera considérée comme une nouvelle construction et devra respecter les normes précédentes.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale pour les constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser 7 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant terrassement jusqu'à l'égout du toit.

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

ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR

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

Les constructions, par leur volume, les matériaux utilisés les enduits et les peintures, devront s'harmoniser avec l'environnement naturel.

Toutes les façades secondaires d'un bâtiment devront être traitées de la même manière que les murs des façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonisera avec celles-ci.

Les constructions à usage d'habitation doivent respecter les prescriptions suivantes :

Parements de façade

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes et dépendances présentera une certaine unité.

Les enduits gris ciment seront peints, les façades blanches sont interdites.

Clôtures sur espaces publics

Les clôtures devront être réalisées soit :

A

- au moyen d'un mur en pierre brutes ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal), d'une hauteur maximum de 1.50m.
- d'une haie doublée éventuellement d'un grillage sur potelets métalliques sans muret de soubassement, l'ensemble ne dépassant pas 2.00m.
- d'un mur bahut de 0.60m de hauteur maximum surmonté d'une grille ou d'une palissade. La hauteur maximum de l'ensemble est limitée à 1.50m.

La clôture ne s'impose pas aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Terrassements

La conception des constructions devra être adaptée à la morphologie du terrain naturel.

Les terrassements importants et les talutages excessifs sont interdits.

La pente des talus de remblai ne devra pas excéder 15%.

ARTICLE A 12 STATIONNEMENT

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

Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de deux places par logement pour les constructions à usage d'habitation.

Pour les autres constructions, les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées.

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 et R130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Si les bâtiments ou installations sont de nature, par leur volume ou leur couleur, à compromettre le caractère des lieux avoisinants, la plantation d'écrans végétaux peut-être prescrite.

ARTICLE A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone, équipée ou non, qu'il s'agit de protéger :

- * en raison des risques d'inondation pour les bords de Saône,
- * en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique, écologique,
- * parce que la commune souhaite leur conserver leur caractère naturel.

La zone N comprendra :

- * le secteur **Ni** correspond à la zone inondable telle que définie au Plan de Prévention des risques approuvé le 13 février 1997
- * le secteur **Nb** qui correspond aux zones bâties ou des nouvelles constructions sont autorisées.
- * le secteur **Nls** qui correspond à la zone réservée à la construction des installations de loisirs et sportive.

Rappels

- * l'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- * les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- * les démolitions sont soumises à permis de démolir dans la zone de protection des édifices classés ou inscrits (article L. 430.1c du Code de l'Urbanisme)
- * les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

N

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les nouvelles constructions à l'exception de celles énumérées à l'article N 2.

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

A condition qu'elles n'induisent pas des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement, et qu'elles conservent un aspect extérieur traditionnel s'harmonisant avec les constructions voisines et le paysage sont autorisées :

- * les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi qu'à la réalisation et à l'exploitation des équipements d'infrastructure publique.
- * les installations et les équipements de tourisme « vert ».
- * les installations légères à usage horticole, piscicole ou maraîcher et les travaux de drainage ou hydrauliques nécessaires à ces activités ;
- * les installations légères pour abriter des animaux, de superficie inférieure à 20 m², à condition qu'elles soient de qualité.
- * les ouvrages, affouillements et exhaussements et travaux divers (fossés, fosses, ...) nécessaires à l'écoulement et à l'assainissement collectif des eaux.
- * l'entretien, l'aménagement et l'extension mesurée, la reconstruction en cas de sinistre des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

Dans le secteur Nb :

- * l'extension des constructions existantes
- * les constructions nouvelles de petites tailles, et les annexes aux constructions existantes.

Dans le secteur Nls :

- * les constructions nouvelles destinées aux équipements d'ordre culturel, sportif, de loisir ou de détente.
- * Dans le secteur Nls bordant la Saône, les nouvelles constructions devront respecter le Plan de Prévention des risques.

ARTICLE N 3 ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie carrossable publique ou privée ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

N

2) Assainissement

2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être reliée à un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions du zonage d'assainissement.

2.2 Eaux pluviales

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE N 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour des considérations d'ordre technique liées à la réalisation des systèmes d'assainissement individuel, la propriété, assiette d'une nouvelle construction devra être au minimum de 1500m².

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

Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux voies. Ce retrait est mesuré à partir de l'alignement et doit être au moins de 5 mètres de l'alignement des voies communales et des chemins ruraux.

En bordure de la Route Départementale 933, le recul imposé est de 10 mètres pour toutes les constructions.

Ces normes peuvent ne pas être respectées pour :

- * les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- * l'extension des constructions existantes en respectant un recul minimum de 3 mètres de l'alignement. Les constructions existantes situées en bordure de la RD933 doivent respecter le recul imposé de 10 mètres de l'alignement.
- * Dans le cas de construction détruite par sinistre, la reconstruction à l'implantation initiale est admise, **dans la mesure où l'application de l'alignement ne s'en trouve pas gênée.**

Par contre, un agrandissement d'une construction détruite par sinistre, réalisé en complément de la reconstruction à l'implantation initiale, devra respecter les normes fixées précédemment.

Suite à un sinistre, une reconstruction avec une implantation différente de l'initiale sera considérée comme une nouvelle construction et devra respecter les normes précédentes.

N

ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 15 mètres par rapport aux berges de cours d'eau.

Ces normes peuvent ne pas être respectées :

- * pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- * l'extension des constructions existantes sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction de l'espace compris entre la construction existante ou future et la limite séparative.

Dans le cas de construction détruite par sinistre, la reconstruction à l'implantation initiale est admise.

Par contre, un agrandissement d'une construction détruite par sinistre, réalisé en complément de la reconstruction à l'implantation initiale, devra respecter les normes fixées précédemment.

Suite à un sinistre, une reconstruction avec une implantation différente de l'initiale sera considérée comme une nouvelle construction et devra respecter les normes précédentes.

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété devront être à une distance l'une de l'autre au moins égale à six mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

En cas de construction détruite par sinistre, la reconstruction à l'implantation initiale est autorisée.

ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée est de 6 mètres à l'égout des toits.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux poteaux, pylônes, candélabres ou éoliennes ;
- aux antennes d'émission et de réception de signaux radioélectriques ;
- aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi qu'à la réalisation et à l'exploitation des équipements d'infrastructure publique.

En cas de construction détruite par sinistre, la reconstruction à la hauteur initiale est autorisée.

N

ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, 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.

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins.

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 et R..130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

N

Articles du Code de l'Urbanisme demeurant applicables au territoire communal à la publication du P.L.U.

Article L. 111-1-4 : En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale des sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.

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

Article L. 111-10 : Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution des travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111.8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. Le sursis à statuer ne peut-être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

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

Article R. 111-2 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

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

Article R. 111-4 : Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles, la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

Article R.111-14-2 : Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article premier de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature, il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R. 111-15 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du 2ème alinéa de l'article R 122-22.

Article R. 111-21 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Espaces boisés classés à protéger ou à créer

Article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme : 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 ou réseaux de haies, des plantations d'alignement.

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.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier et II du titre Ier livre III du Code Forestier.

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'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, 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 livres I et II du Code Forestier ;
- s'il est fait application d'un plan de gestion approuvé, 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.

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 abattage d'arbres isolés, de haies ou réseau de haies et de plantations d'alignement.

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés en Conseil d'Etat :

- a) dans les Commune où un plan d'occupation des sols 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 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L. 421-4, la décision ne devient exécutoire que quinze 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.

Arrêté Préfectoral du 22 Novembre 1978 portant dispense d'autorisation pour certaines catégories de coupes de bois.

Cet arrêté préfectoral stipule :

Article 1er : Sont dispensés de l'autorisation préalable prévue par l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme, les coupes entrant dans une des catégories ainsi définies :

- **Catégorie 1** – Coupes d'amélioration des peuplements feuillus ou résineux traités en futaie régulière effectuées à une rotation de 5 ans minimum et prélevant au maximum 35% du volume sur pied au premier passage et 20% aux passages suivants.
- **Catégorie 2** – Coupes rases de peupliers sous réserve d'une reconstitution de l'état boisé dans un délai de trois ans et qu'aucune coupe rase contiguë ne soit pratiquée dans ce délai dans la même propriété
- **Catégorie 3** – Coupes de régénération des peuplements de résineux sous réserve de reconstitution de l'état boisé dans un délai de trois ans et qu'aucune coupe rase contiguë ne soit pratiquée dans ce délai dans la même propriété
- **Catégorie 4** – Coupes rases de taillis simples respectant l'ensouchement et permettant la production de rejets dans les meilleures conditions ainsi que les coupes de transformation préparant une conversion du taillis en taillis sous futaie ou en futaie feuillue.
- **Catégorie 5** – Coupes de taillis sous futaie prélevant moins de 50% du volume des réserves existant avant la coupe et à condition que la dernière coupe sur la surface parcourue remonte à plus de 20 ans ainsi que les coupes préparatoires à la conversion du taillis sous futaie en futaie feuillue.
- **Catégorie 6** – Coupes sanitaires justifiées par l'état des arbres.

Ces dispenses sont accordées sous réserve :

1- que les surfaces parcourues par ces coupes en un an soient inférieures ou égales aux surfaces maximales ci après :

Catégorie 14 hectares
Catégorie 24 hectares
Catégorie 32 hectares
Catégorie 42 hectares
Catégorie 54 hectares

2- que les parcelles à exploiter ne soient pas utilisées dans :

- une zone urbaine ou d'urbanisation future délimitée par un plan d'Occupation des Sols rendu public ou approuvé,
- une zone d'habitat délimitée par un plan d'urbanisme ou un projet d'aménagement approuvé
- une zone d'aménagement concerté faisant l'objet d'un Plan d'Aménagement de Zone approuvé (P.A.Z.),
- les sites et paysages des périmètres sensibles soumis à une protection particulière par arrêté du Préfet en application de l'article R. 142-3 du Code de

l'Urbanisme.

Article 2 : Toutes les coupes ne répondant pas aux caractéristiques définies par l'article 1^{er}, et qui ne sont pas effectuées :

- soit dans le cadre d'un plan de gestion agréé conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n° 63.810 du 6 août 1963,
 - soit dans le cadre des dispositions des livres I et II du Code Forestier,
- restent soumises à autorisation préalable conformément aux articles R. 130.1 et R. 130.6 du Code de l'Urbanisme.

Procédures existantes en matière de camping, stationnement de caravanes, habitations légères de loisirs (H.L.L.)

I Terrains aménagés pour recevoir de façon permanente

Soit plus de six tentes ou caravanes

Soit plus de vingt campeurs

Sont soumis à l'autorisation d'aménager prévue à l'article R. 443-7 du Code de l'Urbanisme :

A- Terrains de camping et caravane

- 1- Camp de loisirs (cessions d'emplacements possibles)
- 2- Camp de tourisme (location au mois au maximum)
 - camp de tourisme classé,
 - camp de tourisme saisonnier (fonctionnement de 2 mois par an, 120 emplacements, 1.5ha maximum)
 - camp de tourisme – aire naturelle (fonctionnement de 6 mois par an, 25 emplacements, 1ha maximum)

B- Parc résidentiel de loisirs

Terrain de camping ou caravane ayant un nombre de H.L.L. supérieur à 35% ou 20% du nombre total d'emplacements.

C- Village de vacances en hébergement léger (les autres formules de villages de vacances peuvent être soumises à permis de construire).

II Camping et stationnement de caravanes hors terrains aménagés

- A-** Terrain recevant au plus 6 tentes ou caravanes ou 20 campeurs : soumis à déclaration (R. 443-6-4)
- B-** Stationnement de caravanes isolées de plus de 3 mois : soumis à autorisation (R. 443-4)
- C-** Mise à disposition exceptionnelle de terrains à des campeurs (ex : camp de scouts) : régime de dérogation décidé par le Préfet.