

Commune de Ciry-Salsogne
(02)

Plan Local d'Urbanisme

Règlement

Document n° 4.1
pièce écrite

"Vu pour être annexé
à l'arrêté en date du

Approuvant le PLU »

Cachet et Signature

du maire :



2, voie d'Isle - 51 420 Witry-lès-Reims
tél : 03 26 50 36 86 - fax : 03 26 50 36 80
e-mail : geogram@wanadoo.fr

SOMMAIRE

Titre I : Dispositions Générales..... 7

Article 1 - Champs d'application territoriale du plan.....	9
Article 2 - Portée respective du règlement A l'égard des autres législations relatives à l'Occupation des sols	9
Article 3 - Division du territoire en zones.....	11
Article 4 - adaptations mineures.....	13

Titre II Définition et typologie des zones et secteurs du P.L.U. 15

1/ Les zones urbaines (U).....	16
2/ Les zones à urbaniser (AU) à vocation principale d'habitat ou d'activité (2AUZ)	16
3/ Les zones agricoles (A).....	16
4/ Les zones naturelles et forestières(N)	17

Titre III Dispositions applicables aux zones urbaines 19

ZONES URBAINES – CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA 21

Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.....	21
Article UA 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	21
Article UA 3 - Accès et voirie.....	22
Article UA 4 - Desserte par les réseaux	22
Article UA 5 - Caractéristiques des terrains.....	23
Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	23
Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	24
Article UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	24
Article UA 9 - Emprise au sol	24
Article UA 10 - Hauteur maximale des constructions.....	24
Article UA 11 - Aspect extérieur.....	25
Article UA 12 - Obligation de réaliser des places de stationnement.....	27
Article UA 13 - Espaces libres et plantations - Espaces Boisés Classés.....	27
Article UA 14 - Coefficient d'Occupation du Sol	27

ZONES URBAINES – CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA	
 ZONE UB	29
Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites	29
Article UB 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	29
Article UB 3 - Accès et voirie	30
Article UB 4 - Desserte par les réseaux	30
Article UB 5 - Caractéristiques des terrains	31
Article UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	31
Article UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	32
Article UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	32
Article UB 9 - Emprise au sol	32
Article UB 10 - Hauteur maximale des constructions.....	32
Article UB 11 - Aspect extérieur.....	33
Article UB 12 - Obligation de réaliser des places de stationnement.....	35
Article UB 13 - Espaces libres et plantations - Espaces Boisés Classés.....	37
Article UB 14 - Coefficient d'Occupation du Sol	37

ZONES URBAINES – CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA	
 ZONE UZ	38
Article UZ 1 - Occupations et utilisations du sol interdites	38
Article UZ 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous condition.....	38
Article UZ 3 - Accès et voirie	39
Article UZ 4 - Desserte par les réseaux	39
Article UZ 5 - Caractéristiques des terrains.....	40
Article UZ 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	40
Article UZ 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	41
Article UZ 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	41
Article UZ 9 - Emprise au sol	41
Article UZ 10 - Hauteur maximum des constructions	41
Article UZ 11 - Aspect extérieur.....	42
Article UZ 12 - Obligation de réaliser des places de stationnement.....	43
Article UZ 13 - Espaces libres et plantations - Espaces Boisés Classés.....	44
Article UZ 14 - Coefficient d'Occupation du Sol	44

Titre IV Dispositions applicables aux zones à urbaniser 45

**ZONES A URBANISER – CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA
ZONE 1AU 47**

Article 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.....	47
Article 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.....	47
Article 1AU 3 - Accès et voirie.....	48
Article 1AU 4 - Desserte par les réseaux.....	48
Article 1AU 5 - Caractéristiques des terrains.....	49
Article 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	49
Article 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives....	50
Article 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	50
Article 1AU 9 - Emprise au sol.....	50
Article 1AU 10 - Hauteur maximale des constructions.....	50
Article 1AU 11 - Aspect extérieur.....	51
Article 1AU 12 - Obligation de réaliser des places de stationnement.....	53
Article 1AU 13 - Espaces libres et plantations - Espaces Boisés Classés.....	55
Article 1AU 14 - Coefficient d'Occupation du sol.....	55

**ZONES A URBANISER – CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA
ZONE AUZ..... 56**

Article AUZ 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.....	56
Article AUZ 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous condition.....	56
Article AUZ 3 - Accès et voirie.....	56
Article AUZ 4 - Desserte par les réseaux.....	57
Article AUZ 5 - Caractéristiques des terrains.....	58
Article AUZ 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	58
Article AUZ 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	59
Article AUZ 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	59
Article AUZ 9 - Emprise au sol.....	59
Article AUZ 10 - Hauteur maximum des constructions.....	59
Article AUZ 11 - Aspect extérieur.....	60
Article AUZ 12 - Obligation de réaliser des places de stationnement.....	61
Article AUZ 13 - Espaces libres et plantations - Espaces Boisés Classés.....	62
Article AUZ 14 - Coefficient d'Occupation du Sol.....	62

**ZONES A URBANISER – CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA
ZONE 2AU 63**

Article 2AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.....	63
Article 2AU 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.....	63
Article 2AU 3 - Accès et voirie.....	63
Article 2AU 4 - Desserte par les réseaux.....	64
Article 2AU 5 - Caractéristiques des terrains.....	64
Article 2AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques....	64
Article 2AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives....	65
Article 2AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	65
Article 2AU 9 - Emprise au sol.....	65
Article 2AU 10 - Hauteur maximale des constructions.....	66
Article 2AU 11 - Aspects extérieurs.....	66
Article 2AU 12 - Obligation de réaliser des aires de stationnement.....	68
Article 2AU 13 - Espaces libres et plantations - Espaces Boisés Classés.....	68
Article 2AU 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	68

**Titre V Dispositions applicables aux zones
agricoles 71**

**ZONES AGRICOLES - CHAPITRE UNIQUE : DISPOSITIONS APPLICABLES A
LA ZONE A 73**

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.....	73
Article A 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.....	73
Article A 3 - Accès et voirie.....	74
Article A 4 - Desserte par les réseaux.....	74
Article A 5 - Caractéristiques des terrains.....	75
Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques....	75
Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives....	76
Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	76
Article A 9 - Emprise au sol.....	76
Article A 10 - Hauteur maximale des constructions.....	76
Article A 11 - Aspect extérieur.....	76
Article A 12 - Obligation de réaliser des places de stationnement.....	79
Article A 13 - Espaces libres et plantations.....	79
Article A 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	79

Titre VI Dispositions applicables aux zones naturelles..... 81

ZONES NATURELLES - CHAPITRE UNIQUE : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N..... 83

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.....	83
Article N 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.....	83
Article N 3 - Accès et voirie.....	84
Article N 4 - Desserte par les réseaux.....	84
Article N 5 - Caractéristiques des terrains.....	85
Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques....	85
Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	86
Article N 8 - Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété.....	86
Article N 9 - Emprise au sol.....	86
Article N 10 - Hauteur maximale des constructions.....	86
Article N 11 - Aspect extérieur.....	86
Article N 12 - Obligation de réaliser des aires de stationnement.....	89
Article N 13 - Espaces libres et plantations - Espaces Boisés Classés.....	90
Article N 14 - Possibilités maximales d'Occupation du sol.....	90

Titre VII : Dispositions applicables aux Espaces Boisés Classés 91

Caractère des terrains.....	93
Article L 130 -1 du code de l'Urbanisme (<i>L. n° 93-24, 8 janv. 1993, art. 3-IV et L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, VIII</i>) :.....	93
Article L 130 -2 du code de l'Urbanisme (<i>L. n° 76-1285, 31 déc. 1976, art. 28-III et L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, X</i>) :.....	94
Surface des espaces boisés classés :.....	95

Annexe 1 : Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts 97

Article R.123.32 DU Code de l'Urbanisme :.....	99
Articles L.123.17 et L.230.1 du Code de l'Urbanisme (<i>Loi n° 86.13 du 6 janvier 1986 - article 9</i>) :.....	100
- Articles L.423.1 à L.423.5 du Code de l'Urbanisme, (Permis de Construire à titre précaire) :.....	102

Liste des réserves publiques 103

TITRE I :
DISPOSITIONS
GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Sermoise.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le P.L.U. :

1. Les règles fixées par ce plan local d'urbanisme

Elles se substituent à celles des règles générales d'utilisation du sol fixées aux articles du Code de l'Urbanisme. Toutefois, les dispositions ci-après demeurent applicables.

- **Art. 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. (D. n° 98-913, 12 oct. 1998, art. 2) Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- **Art. R. 111-3-2** (D. no 77-755, 7 juill. 1977, art. 4) : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- **Art. R. 111-4** (D. no 77-755, 7 juill. 1977, art. 5) : 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 difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

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

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

(D. no 99-266, 1er avr. 1999, art. 1er) Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

(D. no 99-266, 1er avr. 1999, art. 1er) L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

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

- **Art. R. 111-14-2** (D. no 77-1141, 12 oct. 1977, art. 9-II) : Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article L. 200-1 du code rural (ancien art. 1er de la loi no 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.
- **Art. R. 111-15** (D. no 86-984, 19 août 1986, art. 7-I et D. no 98-913, 12 oct. 1998, art. 5) : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions 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 deuxième alinéa de l'article R. 122-22.
- **Art. R. 111-21** (D. no 77-755, 7 juill. 1977, art. 14) : 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.

2. Législations spécifiques

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

- **Les servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières, qui sont reportées sur le plan des servitudes annexé au P.L. U., après l'expiration d'un délai d'un an à compter de l'institution d'une nouvelle servitude, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.
- **Dans le cas où elles ne sont pas interdites par le plan local d'urbanisme**, les créations de terrains de camping ou caravanage, de carrières, d'installations ou de travaux divers visés par l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme qui sont soumises à autorisation et qui peuvent être subordonnées à l'observation de prescriptions spéciales.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

➤ Zones urbaines

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont délimitées sur le document graphique n°4-2B par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre U.

Il s'agit de :

- ◆ la zone UA
- ◆ la zone UB
- ◆ la zone UZ comprenant un secteur UZp

➤ Zones à urbaniser

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV sont délimitées sur le document graphique n°4-2B par un tireté épais et repérées par un indice comprenant les lettres AU.

Il s'agit de :

- ◆ la zone 1AU
- ◆ la zone 1AUZ
- ◆ la zone 2AU

➤ Zones agricoles

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V sont délimitées sur les documents graphiques n°4-2A et n°4-2B par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre A.

Il s'agit :

- ◆ de la zone A

➤ **Zones naturelles ou forestières**

Les zones naturelles ou forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre VI sont délimitées sur le document graphique n° 4-2B par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre N.

Il s'agit de la zone N

A chacune de ces zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles ou forestières s'appliquent les dispositions figurant aux titres III, IV, V, VI du présent règlement. Le caractère et la vocation de chacune de ces zones sont définis dans le titre II, chaque chapitre compte un corps de règles en quatorze articles :

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Article 3 - Accès et voirie

Article 4 - Desserte par les réseaux

Article 5 - Caractéristiques des terrains

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 - Emprise au sol

Article 10 - Hauteur maximum des constructions

Article 11 - Aspect extérieur

Article 12 - Stationnement

Article 13 - Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés

Article 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique

Ces documents graphiques font, en outre, apparaître :

- ✓ Les **Espaces Boisés Classés** à conserver ou à créer, classés et repérés par un quadrillage de lignes verticales et horizontales.
- ✓ Les **Emplacements Réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts repérés par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre.
- ✓ Les zones connaissant un **risque identifié d'inondation**.
- ✓ Les chemins inscrits au **PDIPR**.
- ✓ Les **terrains cultivés en zone urbaine, à protéger et inconstructibles** en application de l'article L 123-1-9 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures, "rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration de la parcelle, ou le caractère des constructions avoisinantes".

TITRE II

DEFINITION ET TYPOLOGIE DES ZONES ET SECTEURS DU P.L.U.

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles ou forestières.

1/ Les zones urbaines (U)

Les zones urbaines sont des zones urbanisées ou en cours d'urbanisation dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

On distingue sur le territoire de Sermoise :

- ♦ **la zone UA** : elle correspond au centre du village. L'habitat, relativement dense, est généralement construit en continu et à l'alignement des voies.
- ♦ **la zone UB** : elle englobe les extensions plus récentes de l'habitat de la commune (lotissement, constructions neuves, tissu urbain mixte récent/ancien).
- ♦ **la zone UZ** : qui correspond aux portions du territoire vouées à l'industrie et à l'artisanat, elle comprend un secteur UZp correspondant à des terrains pollués depuis de nombreuses années.

2/ Les zones à urbaniser (AU) à vocation principale d'habitat ou d'activité (2AUZ)

Il convient de distinguer :

- ♦ **La zone 1AU** est une zone pour laquelle les réseaux suffisants sont présents à la périphérie immédiate et destinée à accueillir l'urbanisation future, à vocation principale d'habitat.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par le projet d'aménagement et de développement durable.

- ♦ **La zone 1AUZ** vouée à l'extension de la zone d'activités actuelle et au développement d'une zone d'activités intercommunale.
- ♦ **La zone 2AU** est une zone pour laquelle il n'existe pas de réseaux suffisants à la périphérie immédiate. Cette zone doit être envisagée comme une réserve foncière ; le déclenchement de son ouverture à l'urbanisation (possible seulement sous réserve d'une procédure de modification ou de révision du P.L.U.) serait ainsi possible après adaptation des réseaux à sa périphérie.

3/ Les zones agricoles (A)

La zone A comprend les secteurs des territoires communaux, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

4/ Les zones naturelles et forestières(N)

La zone N correspond en effet aux secteurs des territoires communaux, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONES URBAINES – Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UA

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ l'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- ✓ les terrains de camping et de caravanage
- ✓ l'installation d'habitations légères de loisirs hors terrain aménagé,
- ✓ les dépôts de toutes natures, à l'exception des dépôts de bois à usage privé,
- ✓ les constructions à usage d'activités susceptibles de générer des nuisances (bruit, fumée, odeur, trépidations, circulation de poids lourds, etc.) ou des dangers (explosion, émanations toxiques, irradiation, etc.) incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et le voisinage des constructions à occupation permanente ou fréquente de la population,
- ✓ les dancings, salles de spectacles, boîtes de nuit,
- ✓ les antennes de téléphonie mobile,
- ✓ les aérogénérateurs.

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

Rappels

- Les travaux, installations et aménagements désignés à l'article R. 421-19 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation.

Sont admis sous conditions :

- ✓ les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.
- ✓ les modifications et les extensions des bâtiments existants, mais sans apport de nuisances (bruit , odeur etc..) supplémentaires pour le voisinage.
- ✓ la reconstruction après sinistre de toute construction affectée à la même destination, dans les limites de la surface de plancher hors œuvre brute détruite et sous réserve que cela n'entraîne pas de nuisance pour le voisinage.
- ✓ Les dépôts pour usages artisanaux.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

3.2. Voirie

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

Les voies publiques ou privées en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Leur largeur minimale sera de 4m et elles ne devront pas dépasser 40 m de longueur.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

- ✓ **Eau potable** : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

4.2. Assainissement

- ✓ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)** : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est obligatoire, mais les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.

- ✓ **Eaux résiduaires professionnelles** : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
- ✓ **Eaux pluviales** : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

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

4.3. Électricité – Téléphone

L'alimentation en électricité et téléphone doit être assurée par un réseau souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit pouvoir recevoir un système d'assainissement individuel en cas d'impossibilité de raccordement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées.

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

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles du présent article sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Cet article s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées si ces dernières constituent l'accès principal à la construction ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement. En revanche, il ne s'applique pas aux voies publiques et emprises publiques ou privées qui ne sont pas ouvertes à la circulation générale des véhicules à moteurs.

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ; cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites à l'alignement. Dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

Des retraits par rapport aux voies sont autorisés, d'une distance maximum de 5 mètres ; dans ce cas, l'alignement sur rue devra être reconstitué par un mur ou une clôture.

Lorsque le projet de construction concerne un terrain jouxtant un ou des immeubles en bon état déjà construits le long de la ou des limites séparatives communes, la construction nouvelle peut être édifiée en respectant le même retrait que les bâtiments contigus ou en s'alignant sur leurs façades.

Les murs existants seront conservés et la construction s'effectuera en retrait de ce mur.

Les extensions de constructions existantes peuvent être édifiées avec un recul identique à celles-ci.

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

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles du présent article sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre ou sur au moins l'une des limites latérales de propriétés.

En fond de parcelle, les constructions n'excédant pas 3 mètres à l'adossement peuvent être édifiées en limite de propriété.

Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

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

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

Lorsque les constructions ne sont pas contiguës, la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

La hauteur des constructions principales ne peut excéder :

- un niveau sur rez-de-chaussée plus un niveau en comble aménageable (R+1+comble),

Ou

- 7 mètres à l'égout du toit pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux,

Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- les ouvrages publics ou les installations d'intérêt général,
- les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent nuire ni par leur volume ni par leur aspect à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront. Est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la région.

L'aspect des matériaux doit éviter tout caractère de pastiche et être en harmonie avec le bâti ancien.

11.2. Volumes et façades

Le volume et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens proches.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparent par rapport au sol naturel sont interdits.

11.3. Toitures et ouvertures

✓Types et matériaux de couverture autorisés

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les constructions seront couvertes par une toiture à deux pentes, d'une inclinaison minimale de 45° sans débordement latéral. Le pignon sera en saillie par rapport à la couverture.

Les toitures des constructions en R+1 ne pourront présenter une pente inférieure à 37°.

L'utilisation de pignons dits "à pas de moineaux" est obligatoire.

Les matériaux autorisés pour la couverture sont :

- de type ardoise naturelle ou similaire,
- petite tuile plate traditionnelle, tuile mécanique vieillie ou tout autre matériau de substitution de teinte, d'appareillage et de dimension identique. Les tuiles flammées sont interdites.
- Les matériaux modernes imitant à la fois la couleur et le calepinage des matériaux traditionnels.

✓Types et matériaux d'ouverture autorisés

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes. Les « chiens assis » ou lucarnes rampantes sont interdits, de même que les linteaux cintrés.

11.4. Revêtement des constructions

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales. Les matériaux des façades seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant tant pour le bâtiment principal que pour les annexes.

Les enduits seront de tonalité neutre, ocre léger ou ton pierre, en harmonie avec les maçonneries de pierre locale. Les enduits teintés dans la masse seront préférés aux peintures.

Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.

Sont interdits côté rue :

- les coffres de volets roulants en saillie sur les façades,
- les antennes paraboliques (si les conditions de réception le permettent).

Sont interdits :

- ✓ Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage,
- ✓ Les enduits blancs,
- ✓ la mise en peinture ou en enduit des murs en pierres apparentes ainsi que des façades en pierre apparentes,

Les motifs fantaisistes formant un relief et les faux joints,

- ✓ Les bardages en tôle ondulée,
- ✓ Les imitations de matériaux naturels non peintes, tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois,
- ✓ L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings ...

11.5. Garages et bâtiments annexes

Les garages en sous-sol ne pourront être autorisés que lorsque le terrain présente une déclivité qui n'engendre pas des mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparent par rapport au sol naturel.

Ils doivent être traités en harmonie avec celle-ci du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux, notamment pour les couvertures qui devront être réalisées avec le même matériau que la couverture principale ou avec un matériau de substitution autorisé par celle-ci.

Les toitures des garages et annexes accolés à la construction principale présenteront une pente identique à celle de cette dernière. Les toitures des garages et annexes isolés pourront présenter une pente plus réduite.

Les abris de jardin ne peuvent être réalisés qu'en bois et à partir de la façade arrière de la construction principale. Leur superficie maximum autorisée est de 12 m². Il ne pourra être réalisé qu'un abri de jardin par unité foncière.

11.6. Clôtures

Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste. Elles seront constituées de :

- soit un mur plein de maçonnerie d'une hauteur minimale de 1,20 mètre (en pierre de pays apparente),
- soit d'un muret d'un mètre de hauteur maximum surmonté d'une grille. Les grilles au barreaudage vertical sont obligatoires et les grilles au motif compliqué sont interdites.

Dans les deux cas, la hauteur totale ne doit pas dépasser 2,60 mètres.

En limite séparative, les grillages seront autorisés.

Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

11.7. Dispositions particulières

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront implantées de manière à être peu visibles de la voie publique ou dissimulées par des végétaux ou enterrées.

ARTICLE UA 12 - OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

ZONES URBAINES – Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UB

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ l'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- ✓ les terrains de camping et de caravanage,
- ✓ l'installation d'habitations légères de loisirs hors terrain aménagé,
- ✓ les dépôts de toutes natures, à l'exception des dépôts de bois à usage privé,
- ✓ les constructions à usage d'activités susceptibles de générer des nuisances (bruit, fumée, odeur, trépidations, circulation de poids lourds, etc.) ou des dangers (explosion, émanations toxiques, irradiation, etc.) incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et le voisinage des constructions à occupation permanente ou fréquente de la population,
- ✓ les dancings, salles de spectacles, boites de nuit,
- ✓ les antennes de téléphonie mobile,
- ✓ les aérogénérateurs,

Dans l'emprise de la zone inondable, sont de plus interdits toute construction et installation ainsi que tout mode d'occupation du sol susceptible d'entraver le libre écoulement des crues et/ou réduire le champ d'expansion des crues. Les sous-sols y sont également proscrits.

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

Rappels

- Les travaux, installations et aménagements désignés à l'article R. 421-19 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation.

Sont admis sous conditions :

- ✓ les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées (hors zones inondables où les exhaussements du sol sont interdits).
- ✓ les modifications et les extensions des bâtiments existants, mais sans apport de nuisances supplémentaires pour le voisinage,
- ✓ la reconstruction après sinistre de toute construction, mais dans les limites de la surface de plancher hors oeuvre brute détruite et sous réserve que cela n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage.
- ✓ Les dépôts pour usages artisanaux.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

3.2. Voirie

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

Les voies publiques ou privées en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Leur largeur minimale sera de 4m et elles ne devront pas dépasser 40 m de longueur.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

- ✓ **Eau potable** : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.
- ✓ **Eau à usage non domestique** : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2. Assainissement

- ✓ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)** : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est autorisé, mais les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.

- ✓ **Eaux résiduaires professionnelles** : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
- ✓ **Eaux pluviales** : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

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

4.3 Électricité – Téléphone

L'alimentation en électricité et téléphone doit être assurée par un réseau souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit pouvoir recevoir un système d'assainissement individuel en cas d'impossibilité de raccordement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées.

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

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles du présent article sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Cet article s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées si ces dernières constituent l'accès principal à la construction ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement. En revanche, il ne s'applique pas aux voies publiques et emprises publiques ou privées qui ne sont pas ouvertes à la circulation générale des véhicules à moteurs.

Les constructions nouvelles doivent être édifiées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies principales de desserte.

Toutefois, lorsque la construction projetée doit jouxter un immeuble existant en bon état, construit le long de la limite séparative commune, la construction nouvelle peut être édifiée avec un recul moindre, voire à l'alignement, en alignant sa façade sur celle du bâtiment contigu.

Cette dernière disposition est applicable aux extensions de constructions existantes.

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

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles du présent article sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Lorsqu'une construction ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

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

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

Lorsque les constructions ne sont pas mitoyennes, la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

Elle est limitée à 30 % y compris les dépendances (garages, bâtiments annexes, ...)

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

La hauteur des constructions principales ne peut excéder :

- un niveau sur rez-de-chaussée plus un niveau en comble aménageable (R+1+comble),

Ou

- 7 mètres à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux.

Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt général,

- les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent nuire ni par leur volume ni par leur aspect à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront. Est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la région.

L'aspect des matériaux doit éviter tout caractère de pastiche et être en harmonie avec le bâti ancien.

11.2. Volumes et façades

Le volume et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens proches.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparent par rapport au sol naturel sont interdits.

11.3. Toitures et ouvertures

✓ Types et matériaux de couverture autorisés

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les constructions seront couvertes par une toiture à deux pentes, d'une inclinaison minimale de 30° sans débordement latéral. Le pignon sera si possible en saillie par rapport à la couverture.

Les toitures des constructions en R+1 ne pourront présenter une pente inférieure à 37°.

Les matériaux autorisés pour la couverture sont :

- de type ardoise naturelle ou similaire,
- petite tuile plate traditionnelle, tuile mécanique vieillie ou tout autre matériau de substitution de teinte, d'appareillage et de dimension identique. Les tuiles flammées sont interdites.
- Les matériaux modernes imitant à la fois la couleur et le calepinage des matériaux traditionnels.

✓Types et matériaux d'ouverture autorisés

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes. Les « chiens assis » ou lucarnes rampantes sont interdits, de même que les linteaux cintrés.

11.4. Revêtement des constructions

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales. Les matériaux des façades seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant tant pour le bâtiment principal que pour les annexes.

Les enduits seront de tonalité neutre en harmonie avec les maçonneries de pierre locale. Les enduits teintés dans la masse seront préférés aux peintures.

Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.

Sont interdits côté rue :

- les coffres de volets roulants en saillie sur les façades,
- les antennes paraboliques (si les conditions de réception le permettent).

Sont interdits :

- les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage,
- les enduits blancs,
- la mise en peinture ou en enduit des murs en pierres apparentes ainsi que des façades en pierre apparentes,
- les bardages en tôle ondulée,
- les imitations de matériaux naturels non peintes, tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois,
- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings, etc.

11.5. Garages et bâtiments annexes

Les garages en sous-sol ne pourront être autorisés que lorsque le terrain présente une déclivité qui n'engendre pas des mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparent par rapport au sol naturel.

Ils doivent être traités en harmonie avec celle-ci du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux, notamment pour les couvertures qui (à l'exception des toitures-terrasses autorisées) devront être réalisées avec le même matériau que la couverture principale ou avec un matériau de substitution autorisé par celle-ci.

Les toitures des garages et annexes accolées à la construction principale présenteront une pente identique à celle de cette dernière. Les toitures des garages et annexes isolées pourront présenter une pente plus réduite.

Des toitures-terrasses pourront être tolérées pour les garages et annexes accolés à la construction principale ou à un mur de clôture dont ils n'excéderaient pas la hauteur.

Les abris de jardin ne peuvent être réalisés qu'à partir de la façade arrière de la construction principale. Il ne pourra être réalisé qu'un abri de jardin par unité foncière.

11.6. Clôtures

Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste. Elles seront constituées de :

- soit un mur de maçonnerie pleine d'une hauteur comprise entre 1,20 et 1,80 mètre (en pierre de pays apparente ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit),
- soit d'un muret d'une hauteur minimum de 1 mètre surmonté d'une grille, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 mètres. Les grilles au barreaudage vertical sont obligatoires et les grilles au motif compliqué sont interdites.

En limite séparative, les grillages seront autorisés.

Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

11.7. Dispositions particulières

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée. Il en est de même pour les ouvrages publics et les constructions d'équipement d'intérêt général.

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront implantées de manière à être peu visibles de la voie publique ou dissimulées par des végétaux ou enterrées.

ARTICLE UB 12 - OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Sauf en cas de réhabilitation, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques.

Dimension des places et des accès

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante. Une surface moyenne de 25 m², dégagement compris, sera prévue par place, dont les dimensions ne seront pas inférieures à :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,30 m
- Dégagement : 6 m

Les rampes doivent être conçues de manière à assurer la circulation et les manœuvres des véhicules dans de bonnes conditions de sécurité.

Nombre de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction

Sauf indication contraire, le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous. Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles est fractionné, il sera arrondi au nombre supérieur.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévue ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Nota :

En cas d'aménagement d'un bâtiment existant se traduisant par la création de plus de 2 logements, il devra être réalisé des aires de stationnement selon les normes définies ci-après, sur le terrain propre ou à proximité immédiate.

✓ **Construction à usage d'habitation collective**

Le nombre de places de stationnement à créer est calculé de la manière suivante : 1,5 place par logement et 1 place pour les logements sociaux.

✓ **Construction nouvelle à usage d'habitation individuelle**

Il sera aménagé au moins deux places de stationnement par logement, dont une couverte. Il sera aménagé 1 place pour les logements aidés par l'État.

✓ **Construction à usage de bureaux publics ou privés**

Une surface au moins égale à 50 % de la surface de plancher hors oeuvre nette affectée à usage de bureaux sera affectée au stationnement.

✓ **Construction à usage industriel ou d'entrepôt**

La surface affectée au stationnement est égale à 50 % de la surface hors oeuvre nette affectée aux activités (ateliers, services, bureaux).

Toutefois, le nombre d'emplacement pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m² de surface hors oeuvre nette, si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à un emploi par 60 m².

A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

✓ **Construction à usage commercial**

Pour les établissements d'une surface commerciale hors oeuvre nette supérieure à 200 m², il sera créé 2 places par tranche de 100 m².

Un nombre de places supérieur pourra être imposé pour les constructions à usage commercial de très grande fréquentation.

✓ **Construction à usage de salle de spectacle, restaurant**

Il sera créé une place de stationnement pour :

- une chambre d'hôtel

– 10 m² de restaurant, salle de spectacle, dancing ...

✓ **Construction à usage d'hôpital, de clinique, d'établissement de soins**

Il sera créé 6 places de stationnement pour 10 lits d'hôpital, clinique, hospice, maison de repos, centre de cure.

✓ **Construction à usage d'enseignement**

Il sera créé :

- 1 place de stationnement par classe pour les établissements du premier degré
- 2 places de stationnement par classe pour les établissements du second degré
- des aires de stationnement d'attente pourront être exigées pour les écoles maternelles et éventuellement autres établissements.

L'établissement doit en outre comporter une aire aménagée pour le stationnement des deux roues.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les groupes d'habitations doivent comporter des aménagements verts plantés, notamment en accompagnement de voirie.

Les jardins figurés au plan par une trame en forme de v sont localisés en tant que terrains cultivés à protéger et inconstructibles.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

ZONES URBAINES – Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone UZ

Dans l'emprise couverte aux plans n°5-2C (Zones de Bruit) par la trame inscrite le long des axes classés catégorie II (RN 31) et catégorie III (bretelles de la sortie « La Glau »), les bâtiments d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement sont soumis aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolation acoustique.

ARTICLE UZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans toute la zone, y compris le secteur UZp, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- ✓ Les constructions à usage d'habitation sous réserve de l'article UZ 2,
- ✓ les terrains de camping et de caravanage,
- ✓ l'installation d'habitations légères de loisirs hors terrain aménagé,
- ✓ les dancings, salles de spectacles, boîtes de nuit,
- ✓ Les aérogénérateurs,
- ✓ Les bâtiments agricoles.

Sont de plus interdites dans le secteur UZp, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ les constructions et installations nouvelles, les extensions de constructions existantes et la reconstruction après sinistre.

Dans l'emprise de la zone inondable, sont de plus interdits toute construction et installation ainsi que tout mode d'occupation du sol susceptible d'entraver le libre écoulement des crues et/ou réduire le champ d'expansion des crues. Les sous-sols et les exhaussements du sol y sont également proscrits.

ARTICLE UZ 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Rappels

- Les travaux, installations et aménagements désignés à l'article R. 421-19 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation.

Sont admis sous condition dans toute la zone, y compris le secteur UZp :

- ✓ Les affouillements et exhaussements du sol (hors zones inondables où les exhaussements du sol sont interdits) à condition qu'ils soient directement liés aux activités,
- ✓ Les constructions à usage d'habitation, et les services généraux dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction et la sécurité des établissements,

- ✓ Les dépôts à condition qu'ils soient directement liés aux activités.

ARTICLE UZ 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile poids lourds et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum de points d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et avoir une largeur d'au moins 6 mètres sur la voie publique ou privée. Ils seront étudiés de manière à permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans manœuvre.

Toute construction doit être disposée de manière à permettre l'accès aisé du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UZ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

- ✓ **Eau potable** : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.
- ✓ **Eau à usage non domestique** : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2. Assainissement

- ✓ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)** : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est autorisé, mais les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.

- ✓ **Eaux résiduaires professionnelles** : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
- ✓ **Eaux pluviales** : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

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

4.3 Électricité – Téléphone

L'alimentation en électricité et téléphone doit être assurée par un réseau souterrain ou un réseau en façade, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

ARTICLE UZ 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit pouvoir recevoir un système d'assainissement individuel en cas d'impossibilité de raccordement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées.

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

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles du présent article sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Cet article s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées si ces dernières constituent l'accès principal à la construction ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement. En revanche, il ne s'applique pas aux voies publiques et emprises publiques ou privées qui ne sont pas ouvertes à la circulation générale des véhicules à moteurs.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics techniques (transformateur électrique...).

Les constructions nouvelles devront être implantées à 10 mètres au moins de l'alignement. Toutefois, pourront être implantés avec un recul de 5 mètres au moins de l'alignement, les bâtiments à usage de bureaux, logements de gardien, services poste de transformation, distribution de carburant

Des adaptations seront admises pour des ouvrages ou installations nécessaires aux services publics, ainsi que pour les transformations ou extensions à réaliser sur des constructions ou installations existantes ne respectant pas ces distances. En particulier, les extensions pourront être faites dans le prolongement des bâtiments existants.

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

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles du présent article sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

A moins qu'elles ne soient implantées sur une limite séparative, les constructions et installations diverses à édifier doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 10 mètres.

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

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement entre tous points de deux bâtiments soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée, sans que cette distance soit inférieure à 4 mètres.

Si au moins l'une des deux façades est percée de baies servant à l'éclairage ou à l'aération de locaux de travail, cette distance doit être au moins égale à la hauteur de la façade qui fait face à ces baies, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE UZ 9 - EMPRISE AU SOL

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la surface de l'unité foncière. Ce pourcentage peut être porté à 65 % de la surface de l'unité foncière lors des extensions ultérieures.

ARTICLE UZ 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

La hauteur totale des bâtiments ne devra pas excéder 12 mètres, mesurés à partir du terrain naturel. Des adaptations de hauteur peuvent cependant être autorisées pour raisons techniques justifiées liées à la nature de l'activité sans toutefois dépasser 20 mètres.

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, la hauteur maximum est limitée à un rez-de-chaussée surmonté de combles aménageables (R + comble) soit 3 mètres à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit. Pourront dépasser cette hauteur les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.

Les constructions à usage d'habitation intégrées à un bâtiment à vocation industrielle seront assimilées à ce dernier.

ARTICLE UZ 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect, tant du point de vue des matériaux mis en oeuvre que des coloris employés.

Sont interdits :

- les constructions de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire ;
- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment grossiers).

Les terrains, même s'ils sont utilisés comme dépôts, parkings, aires de stockage, doivent être aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

11.2. Toitures

Pour les toitures non traitées en terrasses, les matériaux de couverture doivent être de ton ardoise ou brun tuile.

11.3. Murs

Les teintes des matériaux doivent s'harmoniser entre elles et, le cas échéant, avec le paysage environnant, bâti ou non. Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits, sauf éléments de signalisation d'un danger.

Les constructions annexes et maisons de gardien doivent être traitées en harmonie avec les constructions principales.

11.4. Dépôts et installations diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout doivent être enterrées ou masquées, les dépôts de matériaux ou de résidus, ainsi que les installations similaires, doivent être placés en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par des rideaux de plantations.

11.5. Clôtures

Les clôtures à l'alignement des voies seront constituées d'un dispositif simple, à claire-voie, comportant ou non un mur-bahut. Quel que soit le dispositif, il sera

obligatoirement doublé à l'intérieur de la parcelle par une haie vive, composée d'espèces indigènes au territoire et taillée à une hauteur uniforme.

Sur les limites séparatives, les clôtures pourront être constituées d'un grillage. Celui-ci sera de préférence doublé d'une haie vive taillée à une hauteur uniforme.

Tant à l'alignement des voies que sur les limites séparatives, des clôtures pleines ne sont autorisées que si elles répondent à des nécessités impératives tenant à la nature de l'activité.

Les clôtures formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdites.

11.6. Enseignes

Elles seront placées sur les bâtiments à raison d'une enseigne par façade indiquant uniquement la raison sociale de l'entreprise et ne dépasseront pas la hauteur du bâtiment.

Les totems sont interdits.

ARTICLE UZ 12 - OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques. Sur chaque parcelle, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer, en plus du stationnement, l'évolution des véhicules de livraison et de service. Il devra être prévu :

- Pour les établissements à usage d'activités diverses, une place de stationnement pour 25 m² de surface hors oeuvre nette construite. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place pour 200 m² de surface hors oeuvre nette, si la densité d'occupation des locaux d'activités à construire doit être inférieure à un emploi par 80 m². A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces pour le stationnement des camions et autres véhicules utilitaires.
- Pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics), une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'immeuble. Si une surface de vente est annexée à l'établissement, il devra être prévu une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de vente considérée.
- Pour les salles de spectacles ou de réunions, une place de stationnement pour trois personnes pouvant y être accueillies.
- Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, il est exigé deux places par logement (y compris le garage).

**ARTICLE UZ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES
CLASSES**

Les espaces libres intérieurs indépendamment des aires de stationnement et d'évolution doivent être aménagés en espaces verts, dont la superficie ne doit pas être inférieure à 10 % de la surface totale de l'unité foncière.

Les aires de stationnement seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 150 m² (soit 6 places de stationnement) et agrémentées de haies vives.

ARTICLE UZ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONES A URBANISER – Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1AU

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ l'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- ✓ les terrains de camping et de caravanage,
- ✓ l'installation d'habitations légères de loisirs hors terrain aménagé,
- ✓ les dépôts de toutes natures, à l'exception des dépôts de bois à usage privé,
- ✓ les constructions à usage d'activités susceptibles de générer des nuisances (bruit, fumée, odeur, trépidations, circulation de poids lourds, etc.) ou des dangers (explosion, émanations toxiques, irradiation, etc.) incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et le voisinage des constructions à occupation permanente ou fréquente de la population,
- ✓ les constructions et installations incompatibles avec les Orientations d'Aménagement Sectoriel,
- ✓ les dancings, salles de spectacles, boîtes de nuit,
- ✓ les antennes de téléphonie mobile,
- ✓ les aérogénérateurs,

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

Rappels

- Les travaux, installations et aménagements désignés à l'article R. 421-19 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation.

Sont admis sous conditions :

- ✓ les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'aménagement de la zone,
- ✓ les ensembles de constructions groupées à usage principal d'habitation,
- ✓ les constructions à usage d'activités tertiaires, services et bureaux, commerces, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et le voisinage des constructions à occupation permanente ou fréquente de la population,
- ✓ la construction d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général à condition que ces opérations couvrent l'ensemble de la zone ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone tels que prévus aux orientations d'aménagement sectoriels.

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

3.2. Voirie

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

Les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- Voies publiques et voies privées ouvertes au public : largeur de l'emprise minimale de 8 m.
- Dans le cas de voies desservant un petit nombre d'habitations où la circulation sera faible, des adaptations aux caractéristiques définies ci-dessus pourront être apportées.

Les voies publiques ou privées en impasse sont limitées à 60m avec placette de retournement.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

- ✓ **Eau potable** : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.
- ✓ **Eau à usage non domestique** : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2. Assainissement

- ✓ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)** : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est autorisé, mais les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.

- ✓ **Eaux résiduaires professionnelles** : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
- ✓ **Eaux pluviales** : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

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

Si elles ne peuvent être évacuées en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...) sans porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de rétention ou d'absorption conforme aux exigences de la réglementation en vigueur,

4.3. Électricité – Téléphone

L'alimentation en électricité et téléphone doit être assurée par un réseau souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit pouvoir recevoir un système d'assainissement individuel en cas d'impossibilité de raccordement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées.

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

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles du présent article sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Cet article s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées si ces dernières constituent l'accès principal à la construction ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement. En revanche, il ne s'applique pas aux voies publiques et emprises publiques ou privées qui ne sont pas ouvertes à la circulation générale des véhicules à moteurs.

Les constructions nouvelles doivent être édifiées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies principales de desserte.

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

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles du présent article sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Lorsqu'une construction ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

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

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

Lorsque les constructions ne sont pas mitoyennes, la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

L'emprise maximale au sol est fixée à 40% y compris les dépendances (garages, bâtiments annexes,...)

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

La hauteur des constructions principales ne peut excéder :

- un niveau sur rez-de-chaussée plus un niveau en comble aménageable (R+1+comble),

Ou

- 7 mètres à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux.

Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt général,
- les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent nuire ni par leur volume ni par leur aspect à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront. Est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la région.

L'aspect des matériaux doit éviter tout caractère de pastiche et être en harmonie avec le bâti ancien.

11.2. Volumes et façades

Le volume et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens proches.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparent par rapport au sol naturel sont interdits.

11.3. Toitures et ouvertures

✓ Types et matériaux de couverture autorisés

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les constructions seront couvertes par une toiture à deux pentes, d'une inclinaison minimale de 30° sans débordement latéral. Le pignon sera si possible en saillie par rapport à la couverture.

Les toitures des constructions en R+1 pourront présenter une pente inférieure à 37°.

Les matériaux autorisés pour la couverture sont :

- de type ardoise naturelle ou similaire,
- petite tuile plate traditionnelle, tuile mécanique vieillie ou tout autre matériau de substitution de teinte, d'appareillage et de dimension identique. Les tuiles flammées sont interdites.
- Les matériaux modernes imitant à la fois la couleur et le calepinage des matériaux traditionnels.

✓Types et matériaux d'ouverture autorisés

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes. Les « chiens assis » ou lucarnes rampantes sont interdits, de même que les linteaux cintrés.

11.4. Revêtement des constructions

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales. Les matériaux des façades seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant tant pour le bâtiment principal que pour les annexes.

Les enduits seront de tonalité neutre en harmonie avec les maçonneries de pierre locale. Les enduits teintés dans la masse seront préférés aux peintures.

Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.

Sont interdits côté rue :

- les coffres de volets roulants en saillie sur les façades,
- les antennes paraboliques (si les conditions de réception le permettent).

Sont interdits :

- les enduits blancs,
- la mise en peinture ou en enduit des murs en pierres apparentes ainsi que des façades en pierre apparentes,
- les bardages en tôle ondulée,
- les imitations de matériaux naturels non peintes, tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois,
- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings, etc.

11.5 Garages et bâtiments annexes

Les garages en sous-sol ne pourront être autorisés que lorsque le terrain présente une déclivité qui n'engendre pas des mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparent par rapport au sol naturel.

Ils doivent être traités en harmonie avec celle-ci du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux, notamment pour les couvertures qui (à l'exception des toitures-terrasses autorisées) devront être réalisées avec le même matériau que la couverture principale ou avec un matériau de substitution autorisé par celle-ci.

Les toitures des garages et annexes accolées à la construction principale présenteront une pente identique à celle de cette dernière. Les toitures des garages et annexes isolées pourront présenter une pente plus réduite.

Des toitures-terrasses pourront être tolérées pour les garages et annexes accolés à la construction principale ou à un mur de clôture dont ils n'excéderaient pas la hauteur.

Les abris de jardin ne peuvent être réalisés qu'à partir de la façade arrière de la construction principale. Il ne pourra être réalisé qu'un abri de jardin par unité foncière.

11.6. Clôtures

Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste. Elles seront constituées de :

- soit un mur de maçonnerie pleine d'une hauteur comprise entre 1,20 et 1,80 mètre (en pierre de pays apparente ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit),
- soit d'un muret d'une hauteur maximum de 0,60 mètre surmonté d'une grille, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 mètres. Les grilles au barreaudage vertical sont obligatoires et les grilles au motif compliqué sont interdites.

En limite séparative, les grillages seront autorisés.

Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

11.7. Dispositions particulières

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée. Il en est de même pour les ouvrages publics et les constructions d'équipement d'intérêt général.

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront implantées de manière à être peu visibles de la voie publique, ou dissimulées par des végétaux, ou enterrées.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques.

Dimension des places et des accès

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante. Une surface moyenne de 25m², dégagement compris, sera prévue par place, dont les dimensions ne seront pas inférieures à :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,30 m
- Dégagement : 6 m

Les rampes doivent être conçues de manière à assurer la circulation et les manœuvres des véhicules dans de bonnes conditions de sécurité.

Nombre de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction

Sauf indication contraire, le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous. Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles est fractionné, il sera arrondi au nombre supérieur.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévue ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Nota :

En cas d'aménagement d'un bâtiment existant se traduisant par la création de plus de 2 logements, il devra être réalisé des aires de stationnement selon les normes définies ci-après, sur le terrain propre ou à proximité immédiate.

✓ Construction à usage d'habitation collective

Le nombre de places de stationnement à créer est calculé de la manière suivante : 1,5 place par logement et 1 place pour les logements sociaux.

✓ Construction nouvelle à usage d'habitation individuelle

Il sera aménagé au moins deux places de stationnement par logement, dont une couverte. Il sera aménagé 1 place pour les logements aidés par l'État.

✓ Construction à usage de bureaux publics ou privés

Une surface au moins égale à 50 % de la surface de plancher hors oeuvre nette affectée à usage de bureaux sera affectée au stationnement.

✓ Construction à usage industriel ou d'entrepôt

La surface affectée au stationnement est égale à 50 % de la surface hors oeuvre nette affectée aux activités (ateliers, services, bureaux).

Toutefois, le nombre d'emplacement pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m² de surface hors oeuvre nette, si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à un emploi par 60 m².

A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

✓ Construction à usage commercial

Pour les établissements d'une surface commerciale hors oeuvre nette supérieure à 200 m², il sera créé 2 places par tranche de 100 m².

Un nombre de places supérieur pourra être imposé pour les constructions à usage commercial de très grande fréquentation.

✓ Construction à usage de salle de spectacle, restaurant

Il sera créé une place de stationnement pour :

- une chambre d'hôtel
- 10 m² de restaurant, salle de spectacle, dancing ...
- ✓ Construction à usage d'hôpital, de clinique, d'établissement de soins

Il sera créé 6 places de stationnement pour 10 lits d'hôpital, clinique, hospice, maison de repos, centre de cure.

- ✓ Construction à usage d'enseignement

Il sera créé :

- 1 place de stationnement par classe pour les établissements du premier degré
- 2 places de stationnement par classe pour les établissements du second degré
- des aires de stationnement d'attente pourront être exigées pour les écoles maternelles et éventuellement autres établissements.

L'établissement doit en outre comporter une aire aménagée pour le stationnement des deux roues.

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

Les groupes d'habitations doivent comporter des aménagements verts plantés, notamment en accompagnement de voirie.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

ZONES A URBANISER – Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone AUZ

Dans l'emprise couverte aux plans n°5-2C (Zones de Bruit) par la trame inscrite le long des axes classés catégorie II (RN 31) et catégorie III (bretelles de la sortie « La Glau »), les bâtiments d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement sont soumis aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolation acoustique.

ARTICLE AUZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- ✓ Les constructions à usage d'habitation sous réserve de l'article AUZ 2,
- ✓ les terrains de camping et de caravanage,
- ✓ l'installation d'habitations légères de loisirs hors terrain aménagé,
- ✓ Les aérogénérateurs,
- ✓ Les bâtiments agricoles,
- ✓ Les constructions ou aménagements incompatibles avec les orientations d'aménagement sectoriel.

ARTICLE AUZ 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Rappels

- Les travaux, installations et aménagements désignés à l'article R. 421-19 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation.

Sont admis sous condition :

- ✓ Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient directement liés aux activités,
- ✓ Les constructions à usage d'habitation, et les services généraux dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction et la sécurité des établissements,
- ✓ Les dépôts à condition qu'ils soient directement liés aux activités.

ARTICLE AUZ 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile poids lourds et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum de points d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et avoir une largeur d'au moins 6 mètres sur la voie publique ou privée. Ils seront étudiés de manière à permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans manœuvre.

Toute construction doit être disposée de manière à permettre l'accès aisé du matériel de lutte contre l'incendie.

3.2. Voirie

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

Les voies nouvelles publiques et privées ouvertes au public doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- largeur minimale de l'emprise : 10 mètres.
- largeur minimale de la chaussée : 6 mètres.

Les voies publiques ou privées en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules poids-lourds de faire aisément demi-tour. Elles devront avoir une longueur maximale de 50 m et une largeur minimale de chaussée de 5 m.

ARTICLE AUZ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

- ✓ **Eau potable** : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.
- ✓ **Eau à usage non domestique** : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2. Assainissement

- ✓ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)** : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est autorisé, mais les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.

- ✓ **Eaux résiduaires professionnelles** : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

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

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

4.3 Électricité – Téléphone

L'alimentation en électricité et téléphone doit être assurée par un réseau souterrain ou un réseau en façade, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

ARTICLE AUZ 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit pouvoir recevoir un système d'assainissement individuel en cas d'impossibilité de raccordement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées.

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

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles du présent article sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Cet article s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées si ces dernières constituent l'accès principal à la construction ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement. En revanche, il ne s'applique pas aux voies publiques et emprises publiques ou privées qui ne sont pas ouvertes à la circulation générale des véhicules à moteurs.

Les constructions nouvelles devront être implantées à 10 mètres au moins de l'alignement. Toutefois, pourront être implantés avec un recul de 5 mètres au moins de l'alignement, les bâtiments à usage de bureaux, logements de gardien, services poste de transformation, distribution de carburant

Des adaptations seront admises pour des ouvrages ou installations nécessaires aux services publics, ainsi que pour les transformations ou extensions à réaliser sur des constructions ou installations existantes ne respectant pas ces distances. En particulier, les extensions pourront être faites dans le prolongement des bâtiments existants.

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

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles du présent article sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

A moins qu'elles ne soient implantées sur une limite séparative, les constructions et installations diverses à édifier doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 10 mètres.

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

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement entre tous points de deux bâtiments soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée, sans que cette distance soit inférieure à 4 mètres.

Si au moins l'une des deux façades est percée de baies servant à l'éclairage ou à l'aération de locaux de travail, cette distance doit être au moins égale à la hauteur de la façade qui fait face à ces baies, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE AUZ 9 - EMPRISE AU SOL

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la surface de l'unité foncière. Ce pourcentage peut être porté à 65 % de la surface de l'unité foncière lors des extensions ultérieures.

ARTICLE AUZ 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

La hauteur totale des bâtiments ne devra pas excéder 12 mètres, mesurés à partir du terrain naturel. Des adaptations de hauteur peuvent cependant être autorisées pour raisons techniques justifiées liées à la nature de l'activité sans toutefois dépasser 20 mètres.

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, la hauteur maximum est limitée à un rez-de-chaussée surmonté de combles aménageables (R + comble) soit 3 mètres à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit.

Les constructions à usage d'habitation intégrées à un bâtiment à vocation industrielle seront assimilées à ce dernier.

ARTICLE AUZ 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect, tant du point de vue des matériaux mis en oeuvre que des coloris employés.

Sont interdits :

- les constructions de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire ;
- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment grossiers).

Les terrains, même s'ils sont utilisés comme dépôts, parkings, aires de stockage, doivent être aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

11.2. Toitures

Pour les toitures non traitées en terrasses, les matériaux de couverture doivent être de ton ardoise ou brun tuile.

11.3. Murs

Les teintes des matériaux doivent s'harmoniser entre elles et, le cas échéant, avec le paysage environnant, bâti ou non. Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits, sauf éléments de signalisation d'un danger.

Les constructions annexes et maisons de gardien doivent être traitées en harmonie avec les constructions principales.

11.4. Dépôts et installations diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout doivent être enterrées, les dépôts de matériaux ou de résidus, ainsi que les installations similaires, doivent être placés en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par des rideaux de plantations.

11.5. Clôtures

Les clôtures à l'alignement des voies seront constituées d'un dispositif simple, à claire-voie, comportant ou non un mur-bahut. Quel que soit le dispositif, il sera

obligatoirement doublé à l'intérieur de la parcelle par une haie vive taillée à une hauteur uniforme.

Sur les limites séparatives, les clôtures pourront être constituées d'un grillage. Celui-ci sera de préférence doublé d'une haie vive, composée d'espèces indigènes au territoire et taillée à une hauteur uniforme.

Tant à l'alignement des voies que sur les limites séparatives, des clôtures pleines ne sont autorisées que si elles répondent à des nécessités impératives tenant à la nature de l'activité.

Les clôtures formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdites.

11.6. Enseignes

Elles seront placées sur les bâtiments à raison d'une enseigne par façade indiquant uniquement la raison sociale de l'entreprise et ne dépasseront pas la hauteur du bâtiment.

Les totems sont interdits.

ARTICLE AUZ 12 - OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques. Sur chaque parcelle, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer, en plus du stationnement, l'évolution des véhicules de livraison et de service. Il devra être prévu :

- Pour les établissements à usage d'activités diverses, une place de stationnement pour 25 m² de surface hors oeuvre nette construite. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place pour 200 m² de surface hors oeuvre nette, si la densité d'occupation des locaux d'activités à construire doit être inférieure à un emploi par 80 m². A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces pour le stationnement des camions et autres véhicules utilitaires.
- Pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics), une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'immeuble. Si une surface de vente est annexée à l'établissement, il devra être prévu une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de vente considérée.
- Pour les salles de spectacles ou de réunions, une place de stationnement pour trois personnes pouvant y être accueillies.
- Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, il est exigé deux places par logement (y compris le garage).

**ARTICLE AUZ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES
CLASSES**

Les espaces libres intérieurs indépendamment des aires de stationnement et d'évolution doivent être aménagés en espaces verts, dont la superficie ne doit pas être inférieure à 10 % de la surface totale de l'unité foncière

Les aires de stationnement seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 150 m² (soit 6 places de stationnement) et agrémentées de haies vives.

ARTICLE AUZ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

ZONES A URBANISER – Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone 2AU

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toute forme d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnée à l'article 2AU-2.

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

Rappels

- Les travaux, installations et aménagements désignés à l'article R. 421-19 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation.

Sont admis sous conditions :

- ✓ la construction d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général à l'exception des aérogénérateurs (seuls les aérogénérateurs d'autoconsommation sont admis).

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès aux constructions autorisées par l'article 2AU 2

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

3.2. Voirie

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

Les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- Voies publiques et voies privées ouvertes au public : largeur de l'emprise minimale de 8 m.
- Dans le cas de voies où la circulation sera faible, des adaptations aux caractéristiques définies ci-dessus pourront être apportées.

Les voies publiques ou privées en impasse sont limitées à 60m avec placette de retournement.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

- ✓ **Eau potable** : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.
- ✓ **Eau à usage non domestique** : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2. Assainissement

- ✓ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)** : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est autorisé, mais les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.

- ✓ **Eaux résiduaires professionnelles** : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
- ✓ **Eaux pluviales** : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenant aux constructions constituant les fonds inférieurs.

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

4.3. Électricité – Téléphone

L'alimentation en électricité et téléphone doit être assurée par un réseau souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire

en propriété ou en jouissance, les règles du présent article sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Cet article s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées si ces dernières constituent l'accès principal à la construction ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement. En revanche, il ne s'applique pas aux voies publiques et emprises publiques ou privées qui ne sont pas ouvertes à la circulation générale des véhicules à moteurs.

Les constructions nouvelles autorisées par l'article 2AU 2 ci-dessus doivent être édifiées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

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

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles du présent article sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

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

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

Lorsque les constructions ne sont pas mitoyennes, la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

La hauteur totale des constructions autorisées par l'article 2AU 2 ci-dessus ne devra pas excéder 10 mètres, mesurés à partir du terrain naturel. Des adaptations de hauteur peuvent cependant être autorisées pour raisons techniques dûment justifiées.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECTS EXTERIEURS

11.1. Dispositions générales

Les constructions et installations autorisées par l'article 2AU 2 ne doivent nuire ni par leur volume ni par leur aspect à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront. Est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la région.

L'aspect des matériaux doit éviter tout caractère de pastiche et être en harmonie avec le bâti ancien.

11.2. Volumes et façades

Le volume et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens proches.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparent par rapport au sol naturel sont interdits.

11.3. Toitures et ouvertures

✓ Types et matériaux de couverture autorisés

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les constructions seront couvertes par une toiture à deux pentes, d'une inclinaison minimale de 30° sans débordement latéral. Le pignon sera si possible en saillie par rapport à la couverture.

Les toitures des constructions en R+1 ne pourront présenter une pente inférieure à 37°.

Les matériaux autorisés pour la couverture sont :

- de type ardoise naturelle ou similaire,
- petite tuile plate traditionnelle, tuile mécanique vieillie ou tout autre matériau de substitution de teinte, d'appareillage et de dimension identique. Les tuiles flammées sont interdites.
- Les matériaux modernes imitant à la fois la couleur et le calepinage des matériaux traditionnels.

✓Types et matériaux d'ouverture autorisés

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes. Les « chiens assis » ou lucarnes rampantes sont interdits, de même que les linteaux cintrés.

11.4. Revêtement des constructions

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales. Les matériaux des façades seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant tant pour le bâtiment principal que pour les annexes.

Les enduits seront de tonalité neutre en harmonie avec les maçonneries de pierre locale. Les enduits teintés dans la masse seront préférés aux peintures.

Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.

Sont interdits côté rue :

- les coffres de volets roulants en saillie sur les façades,
- les antennes paraboliques (si les conditions de réception le permettent).

Sont interdits :

- les enduits blancs,
- la mise en peinture ou en enduit des murs en pierres apparentes ainsi que des façades en pierre apparentes,
- les bardages en tôle ondulée,
- les imitations de matériaux naturels non peintes, tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois,
- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings, etc.

11.5 Garages et bâtiments annexes

Les garages en sous-sol ne pourront être autorisés que lorsque le terrain présente une déclivité qui n'engendre pas des mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparent par rapport au sol naturel.

Ils doivent être traités en harmonie avec celle-ci du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux, notamment pour les couvertures qui (à l'exception des toitures-terrasses autorisées) devront être réalisées avec le même matériau que la couverture principale ou avec un matériau de substitution autorisé par celle-ci.

Les toitures des garages et annexes accolées à la construction principale présenteront une pente identique à celle de cette dernière. Les toitures des garages et annexes isolées pourront présenter une pente plus réduite.

Des toitures-terrasses pourront être tolérées pour les garages et annexes accolés à la construction principale ou à un mur de clôture dont ils n'excéderaient pas la hauteur.

Les abris de jardin ne peuvent être réalisés qu'à partir de la façade arrière de la construction principale. Il ne pourra être réalisé qu'un abri de jardin par unité foncière.

11.6. Clôtures

Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste. Elles seront constituées de :

- soit un mur de maçonnerie pleine d'une hauteur comprise entre 1,20 et 1,80 mètre (en pierre de pays apparente ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit),
- soit d'un muret d'une hauteur maximum de 0,60 mètre surmonté d'une grille, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 mètres. Les grilles au barreaudage vertical sont obligatoires et les grilles au motif compliqué sont interdites.

En limite séparative, les grillages seront autorisés.

Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

11.7. Dispositions particulières

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée. Il en est de même pour les ouvrages publics et les constructions d'équipement d'intérêt général.

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront implantées de manière à être peu visibles de la voie publique, ou dissimulées par des végétaux, ou enterrées.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONES AGRICOLES - Chapitre unique : Dispositions applicables à la zone A

Dans l'emprise couverte aux plans n°5-2C (Zones de Bruit) par la trame inscrite le long des axes classés catégorie II (RN 31) et catégorie III (bretelles de la sortie « La Glau »), les bâtiments d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement sont soumis aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolation acoustique.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ les constructions non liées aux activités agricoles, à l'exception des ouvrages et équipements d'utilité publique,
- ✓ les terrains de camping et de caravanage, hormis ceux liés à une activité agricole,
- ✓ l'installation d'habitations légères de loisirs hors terrain aménagé, hormis celles liées à une activité agricole,

Dans l'emprise de la zone inondable, sont de plus interdits toute construction et installation ainsi que tout mode d'occupation du sol susceptible d'entraver le libre écoulement des crues et/ou réduire le champ d'expansion des crues. Les sous-sols et les exhaussements du sol y sont également proscrits.

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

Rappels

- Les travaux, installations et aménagements désignés à l'article R. 421-19 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation.
- Les demandes de défrichement sont irrecevables en espaces boisés classés
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés et figurant comme tel aux documents graphiques.

Sont admis sous conditions :

- ✓ Les affouillements et exhaussements du sol (hors zones inondables où les exhaussements du sol sont interdits) à condition qu'ils soient nécessaires à une activité agricole,
- ✓ la reconstruction des bâtiments sinistrés (hormis les habitations légères de loisirs), mais affectés à la même destination et dans les limites de la surface de plancher hors oeuvre nette correspondant à celle détruite,
- ✓ l'ouverture et l'exploitation de carrières, sous réserve qu'elles fassent l'objet d'un réaménagement agricole après exploitation et qu'elles soient prises en compte dans la lutte contre les inondations,

- ✓ les antennes de téléphonie mobile à condition de ne pas constituer de gêne pour l'activité agricole,
- ✓ la construction d'ouvrages publics et d'installations d'intérêt général.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'ils soient adaptés au mode d'occupation de sols envisagé et qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

Toute construction doit être disposée de manière à permettre l'accès aisé du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

- ✓ **Eau potable** : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.
- ✓ **Eau à usage non domestique** : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2. Assainissement

- ✓ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)** : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est autorisé, mais les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.
- ✓ **Eaux résiduaires professionnelles** : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

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

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

4.3. Électricité – Téléphone

L'alimentation en électricité et téléphone doit être assurée par un réseau souterrain ou un réseau en façade, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour recevoir une habitation, un terrain doit pouvoir recevoir un système d'assainissement individuel en cas d'impossibilité de raccordement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées.

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

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles du présent article sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Cet article s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées si ces dernières constituent l'accès principal à la construction ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement. En revanche, il ne s'applique pas aux voies publiques et emprises publiques ou privées qui ne sont pas ouvertes à la circulation générale des véhicules à moteurs.

Toute construction doit être implantée à au moins :

- 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 31 (à l'exception des constructions et installations citées à l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme),
- 10 mètres en retrait de l'alignement des autres voies.

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

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles du présent article sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

A l'exception des extensions qui peuvent être implantées en limite de propriété, toute nouvelle construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade intéressée, avec un minimum de 5 mètres.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder un niveau sur rez-de-chaussée plus un niveau en combles aménageables (R+1+Combles).

La hauteur au faîtage des autres constructions ne devra pas excéder 15 mètres, mesurés à partir du terrain naturel.

Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt général,
- les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 Dispositions générales

Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent nuire ni par leur volume ni par leur aspect à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront. Est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la région.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect, tant du point de vue des matériaux mis en oeuvre que des coloris employés.

Sont interdits :

- les constructions de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire ;
- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment grossiers).
- l'emploi de tôle non peinte,
- les surfaces réfléchissantes,

Les terrains, même s'ils sont utilisés comme dépôts, parkings, aires de stockage, doivent être aménagés de telle manière que la propreté soit assurée. Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation autorisée, les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparent par rapport au sol naturel sont interdits.

11.2. Toitures des constructions nouvelles à usage d'habitation autorisées

✓ Types et matériaux de couverture autorisés

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les constructions seront couvertes par une toiture à deux pentes, d'une inclinaison minimale de 30° sans débordement latéral. Le pignon sera si possible en saillie par rapport à la couverture.

Les toitures des constructions en R+1 ne pourront présenter une pente inférieure à 37°.

Les matériaux autorisés pour la couverture sont :

- de type ardoise naturelle ou similaire,
- petite tuile plate traditionnelle, tuile mécanique vieillie ou tout autre matériau de substitution de teinte, d'appareillage et de dimension identique. Les tuiles flammées sont interdites.
- Les matériaux modernes imitant à la fois la couleur et le calepinage des matériaux traditionnels.

✓ Types et matériaux d'ouverture autorisés

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes. Les « chiens assis » ou lucarnes rampantes sont interdits, de même que les linteaux cintrés.

11.3. Toitures des autres constructions

Pour les toitures non traitées en terrasses, les matériaux de couverture doivent être de ton ardoise ou brun tuile.

11.4. Revêtement des constructions à usage d'habitation autorisées

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales. Les matériaux des façades seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant tant pour le bâtiment principal que pour les annexes.

Les enduits seront de tonalité neutre en harmonie avec les maçonneries de pierre locale. Les enduits teintés dans la masse seront préférés aux peintures.

Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.

Sont interdits côté rue :

- les coffres de volets roulants en saillie sur les façades,
- les antennes paraboliques (si les conditions de réception le permettent).

Sont interdits :

- les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage,
- les enduits blancs,
- la mise en peinture ou en enduit des murs en pierres apparentes ainsi que des façades en pierre apparentes,
- les bardages en tôle ondulée,
- les imitations de matériaux naturels non peintes, tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois,
- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings, etc.

11.5. Revêtement des autres constructions

Les teintes des matériaux doivent s'harmoniser entre elles et, le cas échéant, avec le paysage environnant, bâti ou non. Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits, sauf éléments de signalisation d'un danger.

11.6. Dépôts et installations diverses

Des rideaux de plantations doivent participer à la dissimulation des citernes, dépôts de matériaux ou de résidus ou installations similaires visibles de la voie publique.

11.7. Clôtures sur rue

Les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes et dans le voisinage immédiat. Elles seront de style sobre et dépouillé.

Les clôtures à usage agricole ne sont pas réglementées.

ARTICLE A 12 - OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des plantations d'accompagnement seront obligatoires pour toutes les nouvelles constructions. L'utilisation d'espèces indigènes au territoire est préconisée.

ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONES NATURELLES - Chapitre unique : Dispositions applicables à la zone N

Dans l'emprise couverte aux plans n°5-2C (Zones de Bruit) par la trame inscrite le long des axes classés catégorie II (RN 31) et catégorie III (bretelles de la sortie « La Glau »), les bâtiments d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement sont soumis aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolation acoustique.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, y compris le secteur NL, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- ✓ les installations classées pour la protection de l'environnement,
- ✓ dans l'emprise de la zone inondable, sont de plus interdits toute construction et installation ainsi que tout mode d'occupation du sol susceptible d'entraver le libre écoulement des crues et/ou réduire le champ d'expansion des crues. Les sous-sols et les exhaussements du sol y sont également proscrits.
- ✓ l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- ✓ les dépôts de toute nature, à l'exception des dépôts de bois à usage privé,
- ✓ les antennes de téléphonie mobile,
- ✓ les aérogénérateurs,
- ✓ les constructions nouvelles à usage d'habitation,
- ✓ l'installation d'habitations légères de loisirs hors terrain aménagé.

En dehors du secteur NL, sont de plus interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- ✓ les constructions de toute nature en dehors de celles autorisées à l'article N 2 ;
- ✓ les terrains de camping et de caravanage.

Dans le secteur NL, sont interdites, outre celles interdites dans l'ensemble de la zone N, les occupations et utilisations du sol suivantes

- ✓ les constructions et installations nouvelles à usage d'activités, en dehors de celles autorisées à l'article N 2 ;

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

Rappels

- Les travaux, installations et aménagements désignés à l'article R. 421-19 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation.
- Les demandes de défrichement sont irrecevables en espaces boisés classés.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés et figurant comme tel aux documents graphiques.

Dans l'ensemble de la zone, y compris le secteur NL, sont admis sous conditions :

- ✓ la reconstruction après sinistre de toute construction sous réserve que celle-ci soit affectée à la même destination, dans les limites de la surface de plancher hors œuvre brute détruite et sous réserve que cela n'entraîne pas de nuisance pour le voisinage,
- ✓ les aménagements et les extensions des constructions existantes à condition que ces extensions soient limitées (de l'ordre de 30 %),
- ✓ les piscines à condition qu'elles soient liées à une construction d'habitation déjà existante,
- ✓ Les annexes, garages et abris de jardin à condition qu'ils soient liés à une construction d'habitation déjà existante,
- ✓ les constructions nouvelles à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la forêt ou à l'exploitation de la ressource en eau destinée à la consommation humaine,
- ✓ Les équipements publics sous condition de nécessité technique dûment justifiée.

Dans le secteur NL sont de plus admis sous conditions :

- ✓ les terrains de camping et de caravanage, sous réserve que ces aménagements soient compatibles avec la préservation de la qualité des eaux ;
- ✓ Les constructions et aménagements légers liés à l'activité de loisirs légers ou au camping (point de vente, buvette, etc...) sous réserve que ces aménagements soient compatibles avec la préservation de la qualité des eaux.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'ils soient adaptés au mode d'occupation des sols autorisé et qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

Toute construction doit être disposée de manière à permettre l'accès aisé du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

- ✓ **Eau potable :** le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.
- ✓ **Eau à usage non domestique :** les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2. Assainissement

- ✓ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :** le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif

d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est autorisé, mais les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.

- ✓ **Eaux résiduaires professionnelles** : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
- ✓ **Eaux pluviales** : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

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

4. 3 Électricité – Téléphone

L'alimentation en électricité et téléphone doit être assurée par un réseau souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles du présent article sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Cet article s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées si ces dernières constituent l'accès principal à la construction ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement. En revanche, il ne s'applique pas aux voies publiques et emprises publiques ou privées qui ne sont pas ouvertes à la circulation générale des véhicules à moteurs.

Toute construction doit être implantée à au moins :

- 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 31 (à l'exception des constructions et installations citées à l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme),

- 10 mètres en retrait de l'alignement des autres voies.

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

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles du présent article sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

La distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite parcellaire ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

La hauteur maximale des constructions autorisées ne devra pas excéder 6 mètres au faîtage, mesurés à partir du terrain naturel.

Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt général,
- les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume ni par leur aspect à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront. Est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la région.

Sont interdits :

- les constructions de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire ;

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment grossiers).
- l'emploi de tôle non peinte,
- les surfaces réfléchissantes,

Les terrains, même s'ils sont utilisés comme dépôts, parkings, aires de stockage, doivent être aménagés de telle manière que la propreté soit assurée. Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.

11.2. Volumes et façades

Le volume et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens proches.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparent par rapport au sol naturel sont interdits.

11.3. Toitures et ouvertures des constructions d'habitation autorisées

- ✓ Types et matériaux de couverture autorisés

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les constructions seront couvertes par une toiture à deux pentes, d'une inclinaison minimale de 30° sans débordement latéral. Le pignon sera si possible en saillie par rapport à la couverture.

Les toitures des constructions en R+1 ne pourront présenter une pente inférieure à 37°.

Les matériaux autorisés pour la couverture sont :

- de type ardoise naturelle ou similaire,
- petite tuile plate traditionnelle, tuile mécanique vieillie ou tout autre matériau de substitution de teinte, d'appareillage et de dimension identique. Les tuiles flammées sont interdites.
- Les matériaux modernes imitant à la fois la couleur et le calepinage des matériaux traditionnels.

- ✓ Types et matériaux d'ouverture autorisés

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes. Les « chiens assis » ou lucarnes rampantes sont interdits, de même que les linteaux cintrés.

11.4. Toitures des autres constructions autorisées

Pour les toitures non traitées en terrasses, les matériaux de couverture doivent être de ton ardoise ou brun tuile.

11.5. Revêtement des constructions d'habitation autorisées

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales. Les matériaux des façades seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant tant pour le bâtiment principal que pour les annexes.

Les enduits seront de tonalité neutre en harmonie avec les maçonneries de pierre locale. Les enduits teintés dans la masse seront préférés aux peintures.

Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.

Sont interdits côté rue :

- les coffres de volets roulants en saillie sur les façades,
- les antennes paraboliques (si les conditions de réception le permettent).

Sont interdits :

- les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage,
- les enduits blancs,
- la mise en peinture ou en enduit des murs en pierres apparentes ainsi que des façades en pierre apparentes,
- les bardages en tôle ondulée,
- les imitations de matériaux naturels non peintes, tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois,
- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings, etc.

11.6. Revêtement des autres constructions autorisées

Les teintes des matériaux doivent s'harmoniser entre elles et, le cas échéant, avec le paysage environnant, bâti ou non. Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits, sauf éléments de signalisation d'un danger.

11.7. Garages et bâtiments annexes autorisés

Les garages en sous-sol ne pourront être autorisés que lorsque le terrain présente une déclivité qui n'engendre pas des mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparent par rapport au sol naturel.

Ils doivent être traités en harmonie avec celle-ci du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux, notamment pour les couvertures qui (à l'exception des

toitures-terrasses autorisées) devront être réalisées avec le même matériau que la couverture principale ou avec un matériau de substitution autorisé par celle-ci.

Les toitures des garages et annexes accolées à la construction principale présenteront une pente identique à celle de cette dernière. Les toitures des garages et annexes isolées pourront présenter une pente plus réduite.

Des toitures-terrasses pourront être tolérées pour les garages et annexes accolés à la construction principale ou à un mur de clôture dont ils n'excéderaient pas la hauteur.

Les abris de jardin ne peuvent être réalisés qu'à partir de la façade arrière de la construction d'habitation principale. Il ne pourra être réalisé qu'un abri de jardin par unité foncière.

11.8. Clôtures des terrains portant une construction d'habitation autorisée

Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste. Elles seront constituées de :

- soit un mur de maçonnerie pleine d'une hauteur comprise entre 1,20 et 1,80 mètre (en pierre de pays apparente ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit),
- soit d'un muret d'une hauteur minimum de 1 mètre surmonté d'une grille, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 mètres. Les grilles au barreaudage vertical sont obligatoires et les grilles au motif compliqué sont interdites.

En limite séparative, les grillages seront autorisés.

Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

11.9 Clôtures sur rue des autres terrains

Les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes et dans le voisinage immédiat. Elles seront de style sobre et dépouillé.

Les clôtures à usage agricole ne sont pas réglementées.

11.10. Dispositions particulières

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit d'ouvrages publics ou de constructions d'équipement d'intérêt général.

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront implantées de manière à être peu visibles de la voie publique ou dissimulées par des végétaux ou enterrées.

ARTICLE N 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques.

**ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES
CLASSES**

L'utilisation d'espèces non-indigènes au territoire est déconseillée (article L 411-3 du Code de l'Environnement).

ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE VII :

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX

ESPACES BOISES CLASSES

Caractère des terrains

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

Article L 130 -1 du code de l'Urbanisme (L. n° 93-24, 8 janv. 1993, art. 3-IV et L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, VIII) :

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies et réseaux de haies, des plantations d'alignements.

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 à l'article 157 du Code forestier. (L. n° 76-1285, 31 déc. 1976, art. 28-I)

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 Local d'Urbanisme 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'État détermine les conditions d'application du présent alinéa.

(L. n° 76-1285, 31 déc. 1976, art. 28-II et L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, IX, 1°) Dans les bois, forêts ou parcs situés « sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit » ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- S'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier ;
- S'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n° 63-810 du 6 août 1963 ;
- 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.

(L. n° 83-8, 7 janv. 1983, art. 68-VII, mod. par L. n° 83-663, 22 juill. 1983, art. 105) L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'État :

- a) (L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, III et IX 2°) Dans les communes où un « plan local d'urbanisme » a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'État, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et « à l'article L. 421-2-4 », la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'État. Les dispositions de l'article L. 421-9 sont alors applicables ;
- b) Dans les autres communes, au nom de l'État.

Article L 130 -2 du code de l'Urbanisme (L. n° 76-1285, 31 déc. 1976, art. 28-III et L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, X) :

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

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

(L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, XI) Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du « schéma de cohérence territoriale », ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans des conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L. 130-6.

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

Surface des espaces boisés classés :

Les Espaces Boisés Classés sur la commune couvrent une superficie totale de 160 ha.

ANNEXE 1 :

EMPLACEMENTS RESERVES

AUX VOIES ET

OUVRAGES PUBLICS,

AUX INSTALLATIONS

D'INTERET GENERAL

ET AUX ESPACES VERTS

Au document graphique n°4-2, sont soulignés par des hachures fines perpendiculaires, les terrains réservés pour lesquels s'appliquent les dispositions suivantes :

Article R.123.32 DU Code de l'Urbanisme :

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

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

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

"Le Maire transmet la demande, dans les huit jours qui suivent son dépôt, à la collectivité ou service public bénéficiaire de la réserve.

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

"La mise en demeure de lever la réserve, prévue au huitième alinéa de l'article L.123.9, est adressée par le propriétaire sous pli recommandé avec demande d'avis de réception postal, ou déposée contre décharge à la mairie de la commune où est situé le bien. Le Maire transmet, dans les huit jours, cette mise en demeure accompagnée de l'avis de réception postal ou de la décharge à la collectivité ou au service public bénéficiaire de la réserve, ainsi qu'aux diverses autorités compétentes pour instruire et délivrer les autorisations et actes relatifs à l'occupation ou l'utilisation du sol.

Dans le cas où un établissement public de coopération intercommunale serait compétent pour l'élaboration des documents d'urbanisme, le Maire transmet la mise en demeure au Président de l'établissement public aux fins de mise à jour du Plan Local d'Urbanisme.

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

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

Articles L.123.17 et L.230.1 du Code de l'Urbanisme (Loi n° 86.13 du 6 janvier 1986 - article 9) :

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

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

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

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

"A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné à l'alinéa précédent, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public bénéficiaire de la réserve, prononce le transfert de propriété et fixe le prix du terrain.

Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, le terrain étant considéré comme ayant cessé d'être compris dans un emplacement réservé. Toutefois, la date de référence prévue à l'article L.13.15 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique est celle de la publication du Plan Local d'Urbanisme, de la modification ou de la révision dudit Plan instituant l'emplacement réservé.

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

"Le propriétaire d'un terrain partiellement réservé par un Plan Local d'Urbanisme, peut en requérir l'emprise totale dans les cas prévus aux articles L.13.10 et L.13.11 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

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

"L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés, même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L.12.3 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

"Les dispositions de l'article L.221.2 sont applicables aux terrains réservés par un Plan Local d'Urbanisme et acquis par la collectivité ou le service public bénéficiaire de la réserve, quel que soit le mode d'acquisition.

- Articles L.423.1 à L.423.5 du Code de l'Urbanisme, (Permis de Construire à titre précaire) :

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

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

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

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

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

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

"Le Permis de Construire peut être accordé dans les conditions prévues aux articles précédents, pour des constructions précaires à usage industriel à édifier dans les zones affectées à un autre usage par un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

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

"Nonobstant toutes dispositions contraires et sous réserve des dispositions du dernier alinéa de l'article L.423.4, les titulaires de droits réels ou de baux de toute nature portant sur des constructions créées ou aménagées en application des articles précédents ne peuvent prétendre à aucune indemnité.

"Il en est de même des titulaires de droits réels ou de baux de toute nature constitués après l'intervention de l'arrêté du Permis de Construire sur des bâtiments existants à cette date que le pétitionnaire s'engage à enlever en application de l'article L.423.4. "A peine de nullité et ce, sans préjudice de réparation civile s'il y a lieu, tout acte portant vente, location ou constitution de droits réels sur des bâtiments frappés de précarité en application des dispositions qui précèdent doit mentionner le caractère précaire desdites constructions".



Liste des réserves publiques

Le tableau ci-dessous donne la liste des réserves publiques figurant au P.L.U. avec mention de l'affectation future des terrains, de la collectivité bénéficiaire devant acquérir les terrains et de la surface. Les numéros renvoient à ceux portés sur les plans de zonage.

N°	Objet	Bénéficiaire	Superficie
1	Élargissement de la Chaussée Brunehaut pour accéder à la zone AUZ	Communauté de Communes du Val de l'Aisne	1 400 m ²
2	<i>supprimé</i>	<i>néant</i>	<i>néant</i>
3	Aménagement d'un arrêt au long de la RD 531, à proximité du Domaine des Étangs	Commune de Ciry-Salsogne	1 700 m ²
4	Création de voirie desservant la zone 1AU de "La Couture"	Commune de Ciry-Salsogne	400 m ²
5	Création d'une placette de retournement rue de la Forêt	Commune de Ciry-Salsogne	105 m ²
6	Création d'une placette de retournement rue Mittelette	Commune de Ciry-Salsogne	79 m ²
7	Création d'une placette de retournement rue Saint-Jean	Commune de Ciry-Salsogne	80 m ²