

Commune de Aix-en-Othe

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme



Règlement modifié

«Vu pour être annexé à la délibération du 17/11/2011
approuvant les dispositions de la Modification
du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Aix-en-Othe,
Le Maire,



REVISÉE LE : 17/11/2011

Etude réalisée par :



Environnement Conseil
Urbanisme Environnement Communication

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Est (siège social)
Espace Sainte Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Ouest
ZI de Nétreville
763 rue de Cocherel
27000 Evreux
Tél. 02 32 32 53 28





SOMMAIRE

TITRE I	3
DISPOSITIONS GENERALES	3
I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL	3
II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL	3
III. DISPOSITIONS DIVERSES	5
IV. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	5
V. ADAPTATIONS MINEURES	7
TITRE II	9
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)	9
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	9
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC ET AU SECTEUR UCC.	19
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY	29
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE.....	35
TITRE III	41
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)	41
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU	41
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE I AU Y	49
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU	55
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU Y	57
TITRE IV	59
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)	59
TITRE IV	65
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)	65

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

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

I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune d'Aix-en-Othe.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

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

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

Article L. 111-10 : Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

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

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

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

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

nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publiques. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

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

Article R. 111-4 : Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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.

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.

Article R. 111-14-2 : Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

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

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

III. DISPOSITIONS DIVERSES

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

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

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

- a) les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public;
- b) les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, et qu'ils ne sont pas soumis au titre de l'article R. 443.4 ou de l'article R. 443.7, ainsi que les garages collectifs de caravanes.
- c) les affouillements et exhaussements de sol à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres.

3. **Le camping et le stationnement des caravanes** sont réglementés (articles R. 443-1 à R. 443-16)

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

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

IV. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est partagé en quatre catégories de zones :

1. Les zones urbaines :

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

Le PLU comporte quatre zones urbaines :

- la zone UA (centre ancien),
- la zone UC (zone agglomérée récente), UCc secteur lié au camping et autres activités touristiques, UCh secteur où les constructions sont autorisées à condition que le terrain soit remblayé jusqu'au niveau de la route et à condition qu'elles ne soient pas construites avec sous-sol (enterré, semi-enterré...) compte tenu des remontées de nappe et du caractère humide de la zone.

- la zone UY (zone d'activités économiques),
- la zone UE (zone d'équipements sportifs).

2. Les zones à urbaniser :

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

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

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

Le PLU comporte trois zones à urbaniser :

- 1AU : zone à urbaniser destinée, principalement, à l'habitat,
- 1AUY : zone à urbaniser destinée aux activités économiques,
- 2AU : zone à urbaniser à vocation d'habitat dans le cadre d'une modification du PLU.
- 2AUY : zone à urbaniser à vocation d'activités économiques dans le cadre d'une modification du PLU.

3. Les zones agricoles :

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en l'application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

4. Les zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L.123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficients d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation de sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers.

La zone N comprend un secteur Nj, secteur réservé aux jardins, un secteur Nx de protection du périmètre de captage et un secteur Ni particulier à la zone inondable.

Le PLU comporte des servitudes d'urbanisme particulières :

- des emplacements réservés (cf. liste des emplacements réservés),
- des Espaces Boisés Classés (cf. article 13 du règlement).

V. ADAPTATIONS MINEURES

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

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES (U)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone :

La zone U correspond aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UA regroupe ce que l'on définit habituellement comme étant le centre historique, révélateur de son histoire et contribuant à l'identité même de la ville.

Il offre une morphologie et une architecture caractéristiques (tissu dense / habitations mitoyennes / implantation à l'alignement).

La zone peut accueillir des services, des activités commerciales compatibles avec son caractère résidentiel.

Certaines constructions ont été repérées (plan au 1/2000) comme bâtiments à protéger au titre de l'article L.123.1.7°

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123.1.7° doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique tel qu'il est présenté au rapport de présentation.

La conservation des bâtiments repérés comme d'intérêt architectural est souhaitable. Leur démolition est à priori interdite sauf dans les cas prévus à l'article L 430-3 et L 430-6 du code de l'urbanisme ou justification dûment motivée.

Rappel

- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les démolitions de tout bâtiment dans un rayon de 500m autour des monuments historiques sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme,
- les clôtures sont soumises à autorisation.

ARTICLE UA 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

En ce qui concerne les démolitions :

Les démolitions de bâtiments qui ne sont pas autorisées au préalable par un permis de démolir dans un rayon de 500m autour d'un monument classé,

En ce qui concerne les bâtiments :

Les dancings et discothèques,
Les garages collectifs de caravanes,
Les constructions et installations à usage agricole,

En ce qui concerne les activités économiques :

Les constructions à usage d'industrie,
Les constructions à usage d'artisanat sauf celles visées à l'article 2,
Les Installations Classées pour le Protection de l'Environnement soumises à autorisation,
Les Installations Classées pour le Protection de l'Environnement soumises à déclaration sauf celles visées à l'article 2,

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

Les parcs d'attractions ouverts pour une durée supérieure à 3 mois,
Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
Les dépôts d'hydrocarbure et de matières dangereuses sauf visés à l'article 2,
Les affouillements et exhaussements de sol,
L'exploitation et l'ouverture de carrières,
Les étangs.

En ce qui concerne le camping et le caravanage :

Les terrains de camping et de caravaning visés aux articles R.443-7 et suivants du code de l'urbanisme,
Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé aux articles R.444-1 et suivants du code de l'urbanisme,
Les caravanes isolées à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur,
Les habitations légères de loisirs.

ARTICLE UA 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles n'engendrent aucun périmètre de protection et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni aucune insalubrité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves irréparables aux personnes et aux biens.

Les constructions à usage d'artisanat, l'extension des activités artisanales existantes ou leur reconstruction après sinistre à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

La réouverture d'une activité interrompue par un sinistre à condition de se mettre en conformité aux règles énoncées ci-dessus.

Les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient destinées à la consommation domestique ou à la chaufferie collective d'immeubles d'habitations.

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil.
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- en cas d'accès sur une voie publique et une voie privée, seul l'accès sur une voie publique sera pris en compte.
- l'emprise minimale de l'accès privatif est fixé à 4m pour 1 habitation et 5m à partir de 2 habitations (que les véhicules se croisent).

Voirie :

- 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 envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- toute voirie nouvelle doit avoir au minimum 5m en sens unique et 9m d'emprise en double sens. Les nouvelles en impasse et de plus de 30m devront être aménagées de façon à ce que les véhicules puissent faire demi-tour.
- le cheminement piéton doit toujours être assuré.

ARTICLE UA 4 : DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle. Le branchement est à la charge du constructeur.
- eau à usage non domestique : Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité. Les forages, les captages et les prises d'eau autonomes devront faire l'objet d'une demande en mairie.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire. Le branchement est à la charge du constructeur.
- l'évacuation des eaux des établissements de restauration dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement et être conforme au règlement en vigueur.
- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe ou être adaptés à l'opération et au terrain. Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.

Electricité et téléphone :

Tout projet de construction doit prendre en compte l'intégration et la dissimulation de ces réseaux.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Les constructions principales doivent s'implanter en tout ou partie à l'alignement des voies et emprises publiques.

Lorsque la construction ne joint pas les deux limites séparatives aboutissant aux voies, la continuité de la rue doit être matérialisée par un élément de liaison (clôture) défini à l'article UA 11.

Le faîtage devra être parallèle ou perpendiculaire à la voie principale.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant ces règles et aux reconstructions à l'identique après sinistre.

Cet article ne s'applique pas aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont pas accès à cette voie, aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant et aux aménagements aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Les constructions principales (annexes et dépendances exclues) doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives aboutissant aux voies.

En cas d'implantation en retrait par rapport à l'une des limites séparatives, la construction doit observer un recul minimum de 3 mètres.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles et aux reconstructions à l'identique après sinistre, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9m à l'égout de la toiture (donnant sur la rue principale) depuis le terrain naturel.

Quand la construction projetée prend appui de chaque côté sur des bâtiments existants (appartenant ou non à une même propriété), sa hauteur (mesurée au faîtage du toit de la façade principale donnant sur la rue) doit être comprise entre celles des bâtiments existants.

Pour les constructions ne respectant pas ces règles, l'extension et la reconstruction à l'identique après sinistre sont autorisées.

La hauteur des édifices publics revêtant un caractère monumental (mairie, église, halle...) n'est pas soumise aux dispositions de cet article.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur hauteur est libre.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123.1.7 doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique tel qu'il est présenté au rapport de présentation.

Règles générales

Est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la région (style provençal, chalet).

Les constructions nouvelles seront conçues en harmonie avec la typologie architecturale du secteur ou de la rue.

Cette harmonie sera recherchée :

- Dans le respect du gabarit des volumes environnants et des orientations de faîtage,
- Dans le dimensionnement des percements, portes et fenêtres,
- Dans le choix des matériaux employés qui, de par leur texture et leur coloration, devront s'harmoniser avec les matériaux traditionnels.

Interventions sur les constructions existantes

CONSERVATION - DEMOLITION

La conservation des bâtiments repérés au plan de zonage n°2 (1/2000) comme d'intérêt architectural est souhaitable. Leur démolition est à priori interdite sauf dans les cas prévus à l'article L 430-3 et L 430-6 du code de l'urbanisme ou justification dûment motivée.

MODIFICATIONS DE VOLUMES, EXTENSIONS

Les modifications de volume, dont les surélévations des constructions sur des constructions d'intérêt architectural sont à priori proscrites. Elles ne sont admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment et respectent l'esprit de son architecture d'origine ou répondent à des impératifs fortement motivés.

Pour les autres constructions, les modifications de volume seront autorisées à condition de respecter le caractère du bâti, ses règles de composition et son échelle.

ENTRETIEN

L'entretien des constructions devra être réalisé de façon à maintenir en bon état de conservation les dispositions et matériaux d'origine.

MATERIAUX

La diversité des matériaux de construction (brique ou pierre) sera maintenue apparente.

Toute imitation de matériaux telle que fausse brique ainsi que l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts ou enduits (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...) sont interdits.

Sont aussi interdits les matériaux du type fibrociment, tôle ondulée et bardage plastique ou métallique.

BRIQUE

La peinture des parements de brique ou des pierres de taille appareillées destinées à être apparente est à proscrire.

Les éléments en maçonnerie de brique apparente seront conservés et/ou restaurés avec des briques de même calibre et de même coloration.

Les motifs obtenus par les jeux de diverses colorations de briques naturelles ou vernissées seront maintenus.

MOELLON (pierres grossièrement équarries)

Les maçonneries de moellons seront laissées apparentes ou enduites selon les cas.
Les rejointoiements au ciment gris sont proscrits.

PIERRE MEULIERE ET PIERRE APPAREILLEE

Les maçonneries en pierre meulière ou de pierre de taille (dont les carreaux de craie) appareillées destinées à être apparentes seront maintenues en l'état, non enduites.

MODENATURE ET ELEMENTS DE DECOR

Les éléments de modénature ou reliefs des façades (bandeaux, corniches, chaînes d'angle, encadrements de baie en relief...) seront conservés. Il en va de même pour les éléments sculptés et les éléments en céramique émaillée.

CHARPENTE – COUVERTURE

Les couvertures seront suivant leur caractère réalisés avec les matériaux ci-après :

- la tuile plate de terre cuite naturelle,
- la tuile mécanique à emboîtement de terre cuite naturelle,
- l'ardoise naturelle,
- le zinc, le cuivre, le plomb pour les terrassons de Mansart et les ouvrages accessoires de couverture.

D'autres matériaux peuvent être admis dans le cadre de réfections (à l'identique) de l'existant (tuiles colorées vernissées par exemple).

Sont interdites pour les couvertures : les tuiles de béton, les bardeaux, tuiles et panneaux en fibro-ciment, les shingles, les tôles ondulées de métal galvanisé ou peint.

Ces règles ne s'appliquent pas aux vérandas.

BAIES – LUCARNES – CHASSIS DE TOIT

Les proportions des baies, portes et fenêtres seront conservées.

Les percements éventuels de baies devront respecter l'esprit de la composition de la façade et la proportion des baies existantes, d'une façon générale plus haute que large.

Lors de la réfection de couverture, les lucarnes anciennes en cohérence avec l'architecture de l'immeuble seront conservées.

Les créations d'éventuelles lucarnes devront reproduire un modèle typologique courant ou s'en inspirer (lucarne à capucine ou à fronton).

Les châssis de toit sont déconseillés sur le versant de toiture orienté vers le domaine public.

Ces règles ne s'appliquent pas aux vérandas.

MENUISERIES

L'aluminium teinte naturelle est interdit pour toute construction.

L'emploi du PVC est interdit sauf pour les menuiseries des fenêtres.

Côté rue : les volets seront en bois plein ou persiennés ; les persiennes métalliques accordéon se repliant en tableau sont autorisées suivant le caractère de la construction.

Les volets roulants sont autorisés si le coffre n'est pas apparent et que des volets traditionnels en bois sont maintenus pour habiller la fenêtre.

L'utilisation des briques et carreaux de verre est interdite en façade visible depuis la rue.

CLOTURES

- Les clôtures sur rue seront constituées :
 - ✓ soit d'un maçonnerie plein (hauteur maximale de l'ensemble : 1,8m). S'ils sont contigus à d'autres murs, leurs hauteurs doivent s'harmoniser.
 - ✓ soit d'un muret maçonnerie surmonté d'une grille à barreaux droits (hauteur maximale de l'ensemble : 1,8m).
 - ✓ soit d'une grille (hauteur maximale : 1,8m) doublée ou non de haies vives (essences locales de préférence)

Les murs en plaques de béton et les éléments de fermetures (portails, portillons) en PVC sont interdits.

- Les clôtures en limite séparative auront une hauteur maximale de 2m.

De manière générale, les murs et éléments de clôtures anciens existants (qui ne respectent pas ces règles) seront conservés, restaurés ou reconstruits à l'identique si possible.

Les coffrets EDF/GDF s'ils sont indispensables seront implantés de façon discrète dans les soubassements ou les murs de clôture. Ils pourront être incorporés à des niches fermées par un portillon peint dans la teinte du mur.

FACADES COMMERCIALES

Les créations ou modifications de façades commerciales se feront en respectant la structure de l'immeuble et notamment le rythme des points porteurs au rez-de-chaussée.

Constructions neuves :

COUVERTURE

Les toitures des constructions nouvelles auront des pentes proches voir identiques à celles des constructions contiguës ou voisines.

Elles s'harmoniseront avec elles par leur orientation de faîtage.

Les couvertures seront en tuiles de terre cuite plates ou mécaniques ou en ardoise.

Sont interdits pour les couvertures sur rue ou visibles depuis le domaine public, la tuile de béton grand modèle, le bardeau asphalté et la tôle d'acier galvanisé ou de fibro-ciment.

Les pans coupés sont admis.

Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes et dépendances non visibles depuis la rue.

Ces règles ne s'appliquent pas aux vérandas.

MENUISERIES

L'aluminium teinte naturelle est interdit pour toute construction.

L'emploi du PVC est interdit sauf pour les menuiseries des fenêtres et les vérandas.

Côté rue : les volets seront en bois plein ou persiennés ; les persiennes métalliques accordéon se repliant en tableau sont autorisées suivant le caractère de la construction.

Les volets roulants sont autorisés si le coffre n'est pas apparent et que des volets traditionnels en bois sont maintenus pour habiller la fenêtre.

L'utilisation des briques et carreaux de verre est interdite en façade visible depuis la rue.

CLOTURES

- Les clôtures sur rue seront constituées :
 - ✓ soit d'un maçonnerie plein (hauteur maximale de l'ensemble : 1,8m).
 - ✓ soit d'un muret maçonnerie surmonté d'une grille à barreaux droits (hauteur maximale de l'ensemble : 1,8m).
 - ✓ soit d'une grille (hauteur maximale : 1,8m) doublée ou non de haies vives (essences locales de préférence)

Les murs en plaques de béton et les éléments de fermetures (portails, portillons) en PVC sont interdits.

- Les clôtures en limite séparative auront une hauteur maximale de 2m.

De manière générale, les murs et éléments de clôtures anciens existants (qui ne respectent pas ces règles) seront conservés, restaurés ou reconstruits à l'identique si possible.

Les coffrets EDF/GDF s'ils sont indispensables seront implantés de façon discrète dans les soubassements ou les murs de clôture. Ils pourront être incorporés à des niches fermées par un portillon peint dans la teinte du mur.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions. Il est exigé une place de stationnement par logement.

Au titre de l'article L.421.3 (L. n°2000-1208, 13 déc. 2000), il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour les aménagements paysagers des espaces publics, il convient de planter des essences locales (charme, tilleul, arbres fruitiers...).

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

N'est pas réglementé.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC et au secteur UCc.

Caractère de la zone :

La zone UC est une zone à dominante d'habitat résidentiel individuel situé en périphérie du centre ancien du village. Cette zone correspond aux secteurs de développement récent ainsi qu'aux terrains viabilisés offrant des possibilités de constructions au coup par coup.

En outre, la zone UC peut accueillir les activités commerciales, artisanales et des services compatibles avec l'habitat.

La zone UC comporte 2 secteurs :

- un secteur UCc lié au camping et aux constructions touristiques.
- un secteur UCh où les constructions sont autorisées à condition que le terrain soit remblayé jusqu'au niveau de la route et à condition qu'elles ne soient pas construites avec sous-sol (enterré, semi-enterré...) compte tenu des remontées de nappe et du caractère humide de la zone.

Une partie de la zone est concernée par des sites archéologiques.

Rappel

- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme (au-delà d'une durée de 3 mois),
- les démolitions de tout bâtiment dans un rayon de 500m autour des monuments historiques sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme,

Certaines constructions ont été repérées (plan au 1/2000) comme bâtiments à protéger au titre de l'article L.123.1.7.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123.1.7 doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique tel qu'il est présenté au rapport de présentation.

La conservation des bâtiments repérés comme d'intérêt architectural est souhaitable. Leur démolition est à priori interdite sauf dans les cas prévus à l'article L 430-3 et L 430-6 du code de l'urbanisme ou justification dûment motivée.

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone UC et des secteurs UCc et UCh

En ce qui concerne les démolitions :

Les démolitions de bâtiments qui ne sont pas autorisées au préalable par un permis de démolir dans un rayon de 500m autour d'un monument classé,

En ce qui concerne les bâtiments :

Les dancings et discothèques,

Les constructions et installations à usage agricole sauf celles visées à l'article 2,

Les bâtiments d'élevage sauf familiaux,

En ce qui concerne les activités économiques :

Les constructions à usage d'industrie,
Les constructions à usage d'artisanat sauf celles visées à l'article 2,
Les Installations Classées pour le Protection de l'Environnement soumises à autorisation,
Les Installations Classées pour le Protection de l'Environnement soumises à déclaration sauf celles visées à l'article 2,

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

Les parcs d'attractions ouverts pour une durée supérieure à 3 mois,
Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
Les affouillements et exhaussements de sol,
L'exploitation et l'ouverture de carrières,
Les dépôts d'hydrocarbure et de matières dangereuses sauf visés à l'article 2,
Les étangs,

Sont en outre interdits pour la seule zone UC et le secteur UCh (= secteur UCc exclu)

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

Les terrains de camping et de caravaning visés aux articles R.444-7 et suivants du code de l'urbanisme,
Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé aux articles R.444-1 et suivants du code de l'urbanisme,
Les caravanes isolées à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur,
Les habitations légères de loisirs.
Les garages collectifs de caravanes.

ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes :

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles n'engendrent aucun périmètre de protection et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni aucune insalubrité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves irréparables aux personnes et aux biens.

Les constructions à usage d'artisanat, l'extension des activités artisanales existantes ou leur reconstruction après sinistre à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

Les constructions à usage agricole, les opérations d'extension ou d'aménagement des constructions agricoles existantes ou leur reconstruction après sinistre à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, odeurs...).

La réouverture d'une activité interrompue par un sinistre à condition de se mettre en conformité aux règles énoncées ci-dessus.

Les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient destinées à la consommation domestique ou à la chaufferie collective d'immeubles d'habitations ou nécessaire au stockage du carburant destiné au matériel agricole.

En outre, dans le secteur UCh, les constructions sont autorisées à condition que le terrain d'assiette soit remblayé jusqu'au niveau de la route et à condition que les constructions ne soient pas construites avec sous-sol (enterré, semi-enterré...) compte tenu des remontées de nappe et du caractère humide de la zone.

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil.
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- en cas d'accès sur une voie publique et une voie privée, seul l'accès sur une voie publique sera pris en compte.
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile. L'emprise minimale de l'accès privatif est fixé à 5m.

Voirie :

- 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 envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- les voies en impasse de plus de 30m doivent être aménagées à leur extrémité afin que tous véhicules puissent faire demi-tour.
- les voies nouvelles devront avoir au minimum 5m d'emprise pour les voies à sens unique et 9 mètres d'emprise pour les voies en double sens,
- le cheminement piéton doit toujours être assuré.

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle. Le branchement est à la charge du constructeur.
- eau à usage non domestique : Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.
Les forages, les captages et les prises d'eau autonomes devront faire l'objet d'une demande en mairie.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire. Le branchement est à la charge du constructeur.

En cas d'impossibilité de se raccorder, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur est admis.

Dans les hameaux, où le réseau n'existe pas, un dispositif d'assainissement non collectif est admis.

- l'évacuation des eaux des établissements de restauration dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement et être conforme au règlement en vigueur.

- eaux pluviales : traitement sur parcelle pour ne pas surcharger le réseau d'eaux pluviales.

Le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'absorption des eaux pluviales.

Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.

Electricité et téléphone :

Tout projet de construction doit prendre en compte l'intégration et la dissimulation de ces réseaux.

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans le bourg :

~~Afin de respecter la typologie des terrains de la zone, la surface minimale des terrains est fixée à 600m².~~

Dans les hameaux :

~~La superficie minimale exigée pour la construction d'une habitation est de 600m² afin de tenir compte des contraintes liées à la mise en place du système d'assainissement non collectif.~~

Opérations d'aménagement :

~~Pour être constructibles, les terrains issus d'une opération d'aménagement, à l'exception des groupes d'habitations, doivent avoir une surface minimale de 600m² (respect de la typologie de la zone fixée depuis le POS).~~

~~Dans le cas de réalisation d'un groupe d'habitations, le terrain à usage privatif doit avoir une surface minimale de 400m² par logement, construction comprise (respect de la typologie de la zone fixée depuis le POS).~~

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

Les constructions principales doivent s'implanter observer un recul minimum de 4 mètres par rapport à la limite de la voie. Le faitage devra être parallèle ou perpendiculaire à la voie principale.

Lorsque la construction ne joint pas les deux limites séparatives aboutissant aux voies, la continuité de la rue doit être matérialisée par un élément de liaison (clôture) défini à l'article UC 11.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant ces règles et aux reconstructions à l'identique après sinistre.

Cet article ne s'applique pas aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont pas accès à cette voie, aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant et aux aménagements aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées soit en limite séparative, soit en observant un recul minimum de 4 mètres.

La longueur des bâtiments implantés en limite séparative ne doit pas dépasser 50% de la limite commune avec l'autre propriété.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment implanté en limite séparative, la hauteur maximale des points de cette construction mesurée en limite séparative est fixée à :

- 3m à l'égout du toit pour une croupe,
- 6m au faitage pour un pignon droit (les cheminées ne sont pas prises en compte).

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux aménagements ou prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles et aux reconstructions à l'identique après sinistre.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions non contiguës à usage d'habitation, implantées sur une même unité foncière, doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 4 mètres.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, aux reconstructions à l'identique après sinistre et aux bâtiments annexes (garages, remises et dépendances).

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

~~L'emprise au sol est limitée à 30% de la surface de l'unité foncière.~~

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 m au faîtage de la toiture depuis le terrain naturel.

Néanmoins, quand la construction projetée prend appui de chaque côté sur des bâtiments existants (appartenant ou non à une même propriété), sa hauteur (mesurée au faîtage du toit de la façade principale donnant sur la rue) doit être comprise entre celles des bâtiments existants.

Dans les hameaux :

La hauteur maximale des silos ne peut excéder le faîtage du bâtiment le plus élevé de la propriété. En l'absence de construction sur le terrain ou lorsque la hauteur totale des constructions existantes est inférieure à la limite mentionnée au 1^{er} alinéa, cette hauteur maximale est fixée à 9m.

Pour les constructions ne respectant pas ces règles, l'extension, l'aménagement de l'existant ou la reconstruction à l'identique après sinistre sont autorisées.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur hauteur est libre.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123.1.7 doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique tel qu'il est présenté au rapport de présentation.

Pour les seules constructions à usage d'habitation

Règles générales

~~Est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la région, en particulier les constructions d'habitation du type chalet.~~

Les terrassements importants et talutages excessifs sont interdits.

Façades

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

Sont interdits :

- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings, les bardages métalliques...

~~les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.~~

Le ton blanc intégral est interdit.

Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec les murs des façades principales.

Les façades aveugles et unies des bâtiments d'activités sont interdites côté rue.

Ouvertures

L'utilisation des carreaux ou briques de verre sur la façade principale est interdite.

Toitures

Les toitures doivent avoir au moins deux versants présentant une pente identique à la pente des toitures environnantes.

Les pans coupés sont admis.

Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes et dépendances (remises, abris de jardin) qui peuvent avoir un toit à un seul pan si leur surface est inférieure à 30m².

Les toit-terrasses sont interdits sauf sur les parties des constructions non visibles depuis la rue.

Les couvertures seront en tuile de couleur rouge foncé. L'ardoise est acceptée dans le cas de la rénovation/reconstruction de bâti ancien existant.

Les chiens-assis sont interdits, d'autres types d'ouvertures sont autorisées (lucarnes en particulier).

Ces règles ne s'appliquent pas aux vérandas.

CLOTURES

- Les clôtures sur rue seront constituées :
 - ✓ soit d'un maçonnerie plein (hauteur maximale de l'ensemble : 1,8m). S'ils sont contigus à d'autres murs, leurs hauteurs doivent s'harmoniser.
 - ✓ soit d'un muret maçonnerie surmonté d'un système à claire-voie (hauteur maximale de l'ensemble : 1,8m).
 - ✓ soit d'une grille, d'un grillage (hauteur maximale : 1,8m) doublée ou non de haies vives (locales de préférence)

Les murs en plaques de béton sont interdits. *(à l'exception de la clôture)*

- Les clôtures en limite séparative auront une hauteur maximale de 2m.

Pour les constructions autres que les habitations : agricoles, artisanales, commerciales... sauf les abris et vérandas

Les constructions agricoles et artisanales sur rue ou visibles depuis la rue ne pourront pas être réalisés intégralement en bardage.

Les façades seront en maçonnerie ou combineront au moins 2 matériaux différents : murs maçonnés et bardage bois ou métallique.

Les façades aveugles et unies de bâtiments d'activités sont interdites.

Les couvertures seront réalisées en tuiles ou imitation tuiles (tôle tuile en particulier) de couleur terre cuite.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts ou peints tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...

Le traitement des façades des bâtiments doit s'harmoniser avec les murs des constructions voisines.

Les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage sont interdites.

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un muret maçonné surmonté d'une grille métallique ou bois à barreaux droits (hauteur maximale de l'ensemble : 2,5m).
- soit d'un grillage (hauteur maximale : 2,5m) doublé ou non de haies vives (essences locales de préférence)

Les murs anciens seront conservés, restaurés ou reconstruits à l'identique si possible.

Les murs en plaques de béton sont interdits.

Enseignes :

Les enseignes devront être accolées au bâtiment dans l'emprise commerciale du rez-de-chaussée.

L'éclairage se fera par projection et sans néon. Les enseignes 4m x 3m sont interdites.

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT

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

Au titre de l'article L.421.3, pour tout ce qui est logement social locatif, une place maximale par logement est exigée.

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout groupe d'habitations ou opération d'aménagement devra réserver à l'ensemble des futurs occupants 10% de la superficie du terrain à des espaces verts communs. Ces espaces pourront être utilisées comme accompagnement des aires de stationnement ou de circulation automobile (exemple : alignement d'arbres, parking paysager...).

Pour les aménagements paysagers des espaces communs, il convient de planter des essences locales (charme, tilleul, arbres fruitiers...).

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

Caractère de la zone :

La zone UY à caractère d'activités industrielles, artisanales, de commerces et de bureaux... englobe les zones d'activités de l'Est et de l'Ouest ainsi que la zone intra-muros.

Rappel

- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme (au-delà d'une durée de 3 mois),
- les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme,

ARTICLE UY 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

En ce qui concerne les démolitions sont interdites :

Les démolitions de bâtiments qui ne sont pas autorisées au préalable par un permis de démolir dans un rayon de 500m autour d'un monument classé,

En ce qui concerne les bâtiments sont interdites :

Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article 2,
Les dancings et discothèques,
Les constructions et installations à usage agricole (sauf agro-industrie et agro-alimentaire),
Les constructions à usage d'hôtellerie et de restauration.

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

Les parcs d'attractions ouverts pour une durée supérieure à 3 mois,
Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
Les affouillements et exhaussements de sol,
L'exploitation et l'ouverture de carrières,
Les dépôts d'hydrocarbure et de matières dangereuses sauf visés à l'article 2,
Les étangs,

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

Les terrains de camping et de caravaning visés aux articles R.444-7 et suivants du code de l'urbanisme,
Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé aux articles R.444-1 et suivants du code de l'urbanisme,
Les caravanes isolées à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur,
Les habitations légères de loisirs.
Les garages collectifs de caravanes.

ARTICLE UY 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes :

- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone et qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activité.
- les activités industrielles et artisanales, les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité (bruit, nuisances, odeurs, poussières...) et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

ARTICLE UY 3 : ACCÈS ET VOIRIE

Accès :

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.
- le nombre des accès sur les voies publiques est limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne sont autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

Voirie :

- 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 envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- ces voies devront avoir au minimum 8m d'emprise pour les voies en sens unique et 12 mètres d'emprise pour les voies à double sens.
- les voies en impasse de plus de 30m doivent être aménagées à leur extrémité afin que tous véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UY 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle. Le branchement est à la charge du constructeur.
- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public

(activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Toute consommation industrielle exceptionnelle dépassant les normes habituelles relèvera d'un accord préalable avec les services qualifiés qui pourront imposer un maximum.

Les forages, les captages et les prises d'eau autonomes devront faire l'objet d'une demande en mairie.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction. Le branchement est à la charge du constructeur.

- l'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement et être conforme aux normes en vigueur. Tout déversement d'eaux usées dans le réseau d'eau pluviales est strictement interdit, ainsi que dans les puisard ou puits perdus.

Si nécessaire, ces eaux résiduaires seront rendues compatibles par pré-traitement avec les caractéristiques du réseau.

En cas d'implantation d'un industriel consommant des quantités d'eau dépassant la capacité des canalisations d'évacuation, il pourra être imposé un système d'épuration individuel.

- eaux pluviales : en l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit, dans tous les cas, réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'absorption des eaux pluviales.

Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.

Electricité et téléphone :

Tout projet de construction doit prendre en compte l'intégration et la dissimulation de ces réseaux.

ARTICLE UY 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Les bâtiments doivent être implantés à l'alignement ou en retrait en observant un recul minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement.

Cet article ne s'applique pas :

- aux terrains situés en retrait de la voie, aux bâtiments, aux annexes et dépendances édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant.
- aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles ainsi qu'à leur reconstruction après sinistre.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics qui, en cas de recul, peuvent s'implanter à partir de 2 mètres de la limite séparative.

ARTICLE UY 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent observer tous les types d'implantations sauf d'une limite latérale à l'autre.

L'implantation en recul est autorisée en observant un minimum de 5 mètres.

L'implantation en limite est autorisée lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies, notamment par l'édification de murs coupe-feu.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

ARTICLE UY 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

N'est pas réglementé.

ARTICLE UY 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol sera au maximum de 60%.

ARTICLE UY 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant. Lorsque les terrains sont en pente, la hauteur à prendre en compte est la hauteur moyenne.

Cette hauteur ne doit pas dépasser 12 mètres au faîtage de la toiture. Elle peut toutefois être dépassée en cas d'impératifs techniques (silos par exemple).

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur hauteur est libre.

ARTICLE UY 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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.

Sont interdits :

- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings,...
- les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage. Le ton blanc intégral et les matériaux de types brillants sont interdits. Les effets de rayure et de fort contraste sont interdits.

Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec les murs des façades principales.

Clôtures sur voie publique et en limite séparative :

Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements industriels et des carrefours des ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2,5 mètres.

La clôture sera constituée d'un grillage pouvant être accompagnée d'une haie.

Les murs pleins sont interdits.

Enseignes :

Les enseignes auront une hauteur maximale de 3 mètres et ne seront pas dissociées des bâtiments.

Elles devront se situer en applique sur les façades et interdites sur les toits. Les néons et matériaux réfléchissant sont interdits pour l'éclairage.

Les panneaux publicitaires sont interdits.

Signalétique :

Les pancartes individuelles sont interdites.

La signalétique, interne à la zone, comprendra un plan d'ensemble avec la liste de toutes les entreprises et leur situation dans la zone.

ARTICLE UY 12 : STATIONNEMENT

Pour chaque entreprise, il devra être aménagé, sur la parcelle, des aires de stationnement pour les véhicules de livraison et de service ainsi que pour les véhicules du personnel et des visiteurs. Le stationnement doit être assuré en dehors des voies et correspondre aux besoins des constructions.

ARTICLE UY 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces résiduels :

Tout projet de construction doit comporter un programme d'environnement végétal visant à constituer au bout de quelques années un écrin de verdure de qualité.

Les bandes de recul définies par le règlement devront être engazonnées.

Les espaces libres à l'intérieur de la parcelle devront être engazonnés et plantés.

Les aires de stationnement :

Les parkings de surface devront recevoir un aménagement végétal (arbustes / engazonnement).

Pour les aménagements paysagers des espaces communs, les plantations seront des essences locales.

Les aires de stockage :

Les aires de stockage et de dépôts sont interdits entre la voie publique et les bâtiments.

Les dépôts seront situés dans la partie la moins visible des lots et isolées par un écran végétal et des clôtures.

Elles feront l'objet d'un traitement au cas par cas.

ARTICLE UY 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S. maximum.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

Caractère de la zone :

La zone UE correspond à une partie urbanisée de la commune composée d'équipements scolaires et sportifs.

Rappel

- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme (au-delà d'une durée de 3 mois),
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

En ce qui concerne les bâtiments :

- Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article 2,
- Les hangars et entrepôts,
- Les dancings et discothèques,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les constructions et installations à usage agricole,

En ce qui concerne les activités économiques :

- Les constructions à usage d'industrie,
- Les constructions à usage d'artisanat,
- Les constructions à usage de commerce,
- Les Installations Classées pour le Protection de l'Environnement.

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

- Les parcs d'attractions ouverts pour une durée supérieure à 3 mois,
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- Les dépôts d'hydrocarbure et de matières dangereuses sauf visés à l'article 2,
- Les affouillements et exhaussements de sol,
- L'exploitation et l'ouverture de carrières,
- Les étangs,

En ce qui concerne le camping et le caravanage :

- Les terrains de camping et de caravaning visés aux articles R.444-7 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé aux articles R.444-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les caravanes isolées à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur,
- Les habitations légères de loisirs.

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

Les bâtiments de toute nature à condition d'être liées aux équipements collectifs et sportifs, au collège et à son fonctionnement,

Les constructions d'habitation et leurs annexes à condition d'être nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées.

Les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient destinées à la consommation domestique ou à la chaufferie collective d'immeubles d'habitations.

ARTICLE UE 3 : ACCÈS ET VOIRIE

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil.

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

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

Voiries

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

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

Le cheminement piéton doit toujours être assuré.

ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable

- eau potable : tout bâtiment d'habitation ou établissement occupant du personnel doit être alimenté en eau potable. Le branchement est à la charge du constructeur.

Assainissement

- eau à usage non domestique : les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Les forages, les captages et les prises d'eau autonomes devront faire l'objet d'une demande en mairie.

- eaux pluviales : en l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.

Electricité et téléphone :

Tout projet de construction doit prendre en compte l'intégration et la dissimulation de ces réseaux.

ARTICLE UE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 8 mètres de la limite de la voie.
Les bâtiments et équipements publics peuvent être implantés différemment si des nécessités techniques ou architecturales s'imposent.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent observer un recul au moins égal à la moitié de leur hauteur ; cette distance ne peut être inférieure à 10 mètres.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant ces règles, aux reconstructions à l'identique après sinistre.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur recul est réduit de 2 mètres.

ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

N'est pas réglementée.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des installations techniques des établissements privés ou des services publics est libre. Cependant leur autorisation peut être subordonnée au respect des prescriptions de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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.

Règles générales

Est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la région, en particulier les constructions d'habitation du type chalet.

Les terrassements importants et talutages excessifs sont interdits.

Matériaux et couleur

Le ton blanc intégral est interdit.

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

Sont interdits :

- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings,...
- les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec les murs des façades principales.

Les couvertures seront en tuile de couleur rouge foncé.

Les chiens-assis sont interdits, d'autres types d'ouvertures sont autorisées (lucarnes en particulier).

Les couvertures en métal ou plastique sont interdites.

Ouvertures

L'utilisation des carreaux ou briques de verre sur la façade principale est interdite.

Forme

Les toitures doivent avoir au moins deux versants présentant une pente identique à la pente des toitures environnantes.

Les pans coupés sont admis.

Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes et dépendances.

Les toit-terrasses sont interdits sauf sur les parties arrières des constructions non visibles depuis la rue.

La pente des toits doit être comprise entre 30 et 45 degrés, les bâtiments sportifs ou de loisirs pouvant avoir une pente différente. Laquelle ne peut être inférieure à 15°.

Néanmoins, les annexes (remises, abris de jardin) peuvent avoir un toit à un seul pan si leur surface est inférieure à 30m².

Clôtures sur rue

La hauteur maximale des clôtures sur rue est limitée à 2 mètres.

Cette hauteur est ramenée à 1m, y compris les haies, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation

publique.

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute aire de stationnement doit comprendre des aménagements d'espaces verts.

Pour lutter contre le phénomène de ruissellement, une bande identifiée comme « plantations à créer » a été identifiée sur le plan n°2.

Il s'agit d'une bande de 5m d'emprise minimum qui devra comporter un fossé de rétention et des plantations destinées à produire un écran végétal.

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S. maximum.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER (AU)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU

Caractère de la zone :

Peuvent être classées zone AU les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les réseaux existants (voirie, eau, électricité) à la périphérie immédiate des zones ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions.

La zone est destinée principalement aux habitations. Elle peut également accueillir, en accompagnement, des activités libérales voire des petits commerces.

L'urbanisation s'effectue exclusivement dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble dont les principes sont présentés dans le document « Orientations d'Aménagement » qui complète le PADD.

Rappel

- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme (au-delà d'une durée de 3 mois),
- les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme,
- les clôtures sont soumises à autorisation.

ARTICLE 1 AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

En ce qui concerne les démolitions sont interdites :

Les démolitions de bâtiments qui ne sont pas autorisées au préalable par un permis de démolir dans un rayon de 500m autour d'un monument classé,

En ce qui concerne les bâtiments sont interdites :

Les dancings et discothèques,
Les constructions et installations à usage agricole,

En ce qui concerne les activités économiques sont interdites :

Les constructions à usage d'industrie,
Les constructions à usage d'artisanat,
Les constructions à usage de bureaux sauf activités libérales visées à l'article 2,
Les Installations Classées pour le Protection de l'Environnement,

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

Les parcs d'attractions ouverts pour une durée supérieure à 3 mois,

Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
Les affouillements et exhaussements de sol,
L'exploitation et l'ouverture de carrières,
Les dépôts d'hydrocarbure et de matières dangereuses sauf visés à l'article 2,
Les étangs,
Les forages, les captages et les prises d'eau autonomes.

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

Les terrains de camping et de caravaning visés aux articles R.444-7 et suivants du code de l'urbanisme,
Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé aux articles R.444-1 et suivants du code de l'urbanisme,
Les caravanes isolées à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur,
Les garages collectifs de caravanes.

ARTICLE 1 AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- qu'elles fassent partie d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés, de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone dont les dispositions sont présentées dans le document « Orientations d'Aménagement ».

Les constructions à usage de commerce à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone

Les constructions à usage de service, de bureau et les activités libérales à condition que le local d'activité (cabinet, étude...) soit intégré au bâtiment d'habitation de la personne qui exerce.

Les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient destinées à la consommation domestique ou à la chaufferie collective d'immeubles d'habitations.

ARTICLE 1 AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil.

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

- en cas d'accès sur une voie publique et une voie privée, seul l'accès sur une voie publique sera pris en compte.

- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile. L'emprise minimale de l'accès privatif est fixé à 3,5m.

Voirie :

- 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 envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- les voies nouvelles devront avoir au minimum 5m d'emprise pour les voies à sens unique et 9 mètres d'emprise pour les voies à double sens.
- les voies en impasse de plus de 30m doivent être aménagées à leur extrémité afin que tous véhicules puissent faire demi-tour.
- le cheminement piéton doit être assuré.

ARTICLE 1 AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle. Le branchement est à la charge du constructeur.
- toute opération d'aménagement doit comporter des réseaux d'eau (y compris de défense incendie) et d'assainissement suffisants pour assurer la desserte des bâtiments ou installations projetées.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction. Le branchement est à la charge du constructeur.
- eaux pluviales : les aménagements (dont la voirie) réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.
En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'absorption des eaux pluviales.
Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.

Electricité et téléphone :

Tout projet de construction doit prendre en compte l'intégration et la dissimulation de ces réseaux.

ARTICLE 1 AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'assainissement et compte tenu des contraintes liées à la mise en place du système d'assainissement non collectif, la superficie minimale exigée pour la construction d'une habitation est de 600m²

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

Les constructions principales doivent s'implanter en observant un recul minimum de 5 mètres.
Le faîtage devra être parallèle ou perpendiculaire à la voie principale.

Pour les annexes et les dépendances l'implantation est libre.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre;

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

Les constructions seront implantées soit en limite séparative, soit en observant un recul minimum de 4 mètres.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment implanté en limite séparative, la hauteur maximale des points de cette construction mesurée en limite séparative est fixée à :

- 3m à l'égout du toit pour une croupe,

- 6m au faîtage pour un pignon droit (les cheminées ne sont pas prises en compte).

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Leur implantation est libre.

ARTICLE 1 AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions non contiguës à usage d'habitation, implantées sur une même unité foncière, doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 4 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

ARTICLE 1 AU 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est fixée à 20% de la surface totale de l'opération.

ARTICLE 1 AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 m au faîtage de la toiture depuis le terrain naturel.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur hauteur est libre.

ARTICLE 1 AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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.

Règles générales

~~Est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la région, en particulier les constructions d'habitation du type chalet.~~

Les terrassements importants et talutages excessifs sont interdits.

Façades

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

Sont interdits :

- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings, les bardages métalliques...

~~—les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.~~

Le ton blanc intégral est interdit.

Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec les murs des façades principales.

Les façades aveugles et unies des bâtiments d'activités sont interdites côté rue.

Ouvertures

L'utilisation des carreaux et briques de verre sur la façade principale est interdite.

Toitures

Les toitures doivent avoir au moins deux versants. Les pans coupés sont admis.

Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes et dépendances.

Les toit-terrasses sont interdits sauf sur les parties arrières des constructions non visibles depuis la rue.

Les couvertures seront en tuile. Les couvertures en métal ou plastique sont interdites.

Les chiens-assis sont interdits, d'autres types d'ouvertures sont autorisées (lucarnes en particulier).

Néanmoins, les annexes (remises, abris de jardin) peuvent avoir un toit à un seul pan si leur surface est inférieure à 30m².

Ces règles ne s'appliquent pas aux vérandas.

CLOTURES

Les clôtures sur rue seront constituées :

- ✓ soit d'un muret maçonné surmonté d'un système à claire-voie (hauteur maximale de l'ensemble : 1,8m).
- ✓ soit d'une grille, d'un grillage (hauteur maximale : 1,8m) doublée ou non de haies vives (locales de préférence)

Les murs en plaques de béton sont interdits.

Les clôtures en limite séparative auront une hauteur maximale de 2m.

ARTICLE 1 AU 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions. Il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Au titre de l'article L.421.3, pour tout ce qui est logement social locatif, une place maximale par logement est exigée.

ARTICLE 1 AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout groupe d'habitations ou opération d'aménagement devra réserver à l'ensemble des futurs occupants 10% de la superficie du terrain à des espaces verts communs. Ces espaces pourront être utilisées comme accompagnement des aires de stationnement ou de circulation automobile (exemple : alignement d'arbres, parking paysager...).

Un plan des plantations projetées précisant la nature et le nombre des arbres à planter sera joint à toute demande d'autorisation de lotissement ou de construction.

Pour les aménagements paysagers des espaces publics, les plantations devront être d'essences locales.

Pour lutter contre le phénomène de ruissellement, une bande identifiée comme « plantations à créer » a été identifiée sur le plan n°2. Il s'agit d'une bande de 5m d'emprise minimum qui devra comporter un fossé de rétention et des plantations destinées à produire un écran végétal. Cet aménagement devra figurer dans le projet d'aménagement de la zone.

ARTICLE 1 AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE I AU Y

Caractère de la zone :

La zone I AU Y est une zone à caractère naturel non ou insuffisamment équipée dont la vocation est l'accueil des constructions à usage d'industrie, d'entrepôts, de commerces, de bureaux et de services.

Elle correspond à l'extension de la zone d'activités de « la Vove ».

Les constructions à usage d'habitations sont admises à condition d'être strictement liées à une activité admise dans la zone et intégrées au bâtiment principal.

L'urbanisation s'effectue exclusivement dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble dont les principes sont présentés dans le document « Orientation d'Aménagement » qui complète le PADD.

Rappel

- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme (au-delà d'une durée de 3 mois),
- les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.
- les clôtures sont soumises à autorisation.

ARTICLE 1AU Y 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

En ce qui concerne les bâtiments sont interdites :

- Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article 2,
- Les dancings et discothèques,
- Les constructions et installations à usage agricole,
- Les constructions à usage d'hôtellerie et de restauration.

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

- Les parcs d'attractions ouverts pour une durée supérieure à 3 mois,
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- Les affouillements et exhaussements de sol,
- L'exploitation et l'ouverture de carrières,
- Les dépôts d'hydrocarbure et de matières dangereuses sauf visés à l'article 2,
- Les étangs,

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

- Les terrains de camping et de caravaning visés aux articles R.444-7 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé aux articles R.444-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les caravanes isolées à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur,
- Les habitations légères de loisirs.
- Les garages collectifs de caravanes.

ARTICLE 1AUY 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes :

- qu'elles fassent partie d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés, de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone dont les dispositions sont présentées dans le document « Orientations d'Aménagement »,
Toutefois plusieurs phases de réalisation sont possibles.
- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone et qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activité.
- les activités industrielles et artisanales, les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité (bruit, nuisances, odeurs, poussières...) et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient destinées à la consommation domestique ou à la chaufferie collective d'immeubles d'habitations ou nécessaire au stockage du carburant.

ARTICLE 1AUY 3 : ACCÈS ET VOIRIE

Accès :

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.
- le nombre des accès sur les voies publiques est limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne sont autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

Voirie :

- 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 envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- ces voies devront avoir au minimum 8m d'emprise pour les voies en sens unique et 12 mètres d'emprise pour les voies à double sens.
- les voies en impasse de plus de 30m doivent être aménagées à leur extrémité afin que tous véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 1AUY 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle. Le branchement est à la charge du constructeur.

- toute opération d'aménagement doit comporter des réseaux d'eau (y compris de défense incendie) et d'assainissement suffisants pour assurer la desserte des bâtiments ou installations projetées.

- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Toute consommation industrielle exceptionnelle dépassant les normes habituelles relèvera d'un accord préalable avec les services qualifiés qui pourront imposer un maximum.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction. Le branchement est à la charge du constructeur.

- l'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement et être conforme aux normes en vigueur. Tout déversement d'eaux usées dans le réseau d'eau pluviales est strictement interdit, ainsi que dans les puisards ou puits perdus.

Si nécessaire, ces eaux résiduaires seront rendues compatibles par pré-traitement avec les caractéristiques du réseau.

En cas d'implantation d'un industriel consommant des quantités d'eau dépassant la capacité des canalisations d'évacuation, il pourra être imposé un système d'épuration individuel.

- eaux pluviales : les aménagements (y compris la voirie) réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'absorption des eaux pluviales.

Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.

Electricité et téléphone :

Tout projet de construction doit prendre en compte l'intégration et la dissimulation de ces réseaux.

ARTICLE 1AUY 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AUY 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent être implantés à l'alignement ou en retrait en observant un recul minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics qui, en cas de recul, peuvent s'implanter à partir de 2 mètres de la limite séparative.

ARTICLE 1AUY 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent observer tous les types d'implantations sauf d'une limite latérale à l'autre.

L'implantation en recul est autorisée en observant un minimum de 5 mètres.

L'implantation en limite est autorisée lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies, notamment par l'édification de murs coupe-feu.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

ARTICLE 1AUY 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AUY 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale est de 60%.

ARTICLE 1AUY 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant. Lorsque les terrains sont en pente, la hauteur à prendre en compte est la hauteur moyenne.

Cette hauteur ne doit pas dépasser 12 mètres au faîtage de la toiture. Elle peut toutefois être dépassée en cas d'impératifs techniques.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur hauteur est libre.

ARTICLE 1AUY 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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.

Sont interdits :

- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings, les bardages métalliques...
- les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage. Le ton blanc intégral et les matériaux de types brillants sont interdits. Les effets de rayure et de fort contraste sont interdits.

Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec les murs des façades principales.

Clôtures sur voie publique et en limite séparative :

Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements industriels et des carrefours des ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2,5 mètres.

La clôture sera constituée d'un grillage pouvant être accompagnée d'une haie.

Les murs pleins sont interdits.

Enseignes :

Les enseignes auront une hauteur maximale de 3 mètres et ne seront pas dissociées des bâtiments.

Elles devront se situer en applique sur les façades et interdites sur les toits. Les néons et matériaux réfléchissants sont interdits pour l'éclairage.

Les panneaux publicitaires sont interdits.

Signalétique :

Les pancartes individuelles sont interdites.

La signalétique, interne à la zone, comprendra un plan d'ensemble avec la liste de toutes les entreprises et leur situation dans la zone.

ARTICLE 1AUY 12 : STATIONNEMENT

Pour chaque entreprise, il devra être aménagé, sur la parcelle, des aires de stationnement pour les véhicules de livraison et de service ainsi que pour les véhicules du personnel et des visiteurs. Le stationnement doit être assuré en dehors des voies et correspondre aux besoins des constructions.

ARTICLE 1AUY 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces résiduels :

Tout projet de construction doit comporter un programme d'environnement végétal visant à constituer au bout de quelques années un écrin de verdure de qualité.

Les bandes de recul définies par le règlement devront être engazonnées.

Les espaces libres à l'intérieur de la parcelle devront être engazonnés et plantés.

Les aires de stationnement :

Les parkings de surface devront recevoir un aménagement végétal (arbustes / engazonnement).

Pour les aménagements paysagers des espaces communs, les plantations seront des essences locales.

Les aires de stockage :

Les aires de stockage et de dépôts sont interdits entre la voie publique et les bâtiments.

Les dépôts seront situés dans la partie la moins visible des lots et isolées par un écran végétal et des clôtures.

Elles feront l'objet d'un traitement au cas par cas.

ARTICLE 1AUY 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S. maximum.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle non ou insuffisamment équipée destinée à l'extension, à long terme, sous forme organisée de la zone agglomérée du village de Aix-en-Othe.
Ces terrains, à vocation d'habitat, constituent une réserve foncière.

Pour lutter contre le phénomène de ruissellement, le principe d'une bande identifiée comme « plantations à créer » devra être réalisé lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone (cf. zone 1AU). Il s'agit d'une bande de 5m d'emprise minimum qui devra comporter un fossé de rétention et des plantations destinées à produire un écran végétal. Cet aménagement devra figurer dans le projet d'aménagement de la zone.

ARTICLE 2 AU1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction est interdite sauf celles visées à l'article 2.

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

Ne sont autorisées que les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics à condition qu'ils ne compromettent pas l'urbanisation future de la zone.

ARTICLE 2 AU 3 à 5 :

En absence de toute construction existante et de l'interdiction de toute construction nouvelle, ces articles ne sont pas réglementés.

ARTICLE 2 AU 6 :

Les constructions principales doivent s'implanter en observant un recul minimum de 5 mètres.
Le faîtage devra être parallèle ou perpendiculaire à la voie principale.

Pour les annexes et les dépendances l'implantation est libre.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

ARTICLE 2 AU 7 :

Les constructions seront implantées soit en limite séparative, soit en observant un recul minimum de 4 mètres.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment implanté en limite séparative, la hauteur maximale des points de cette construction mesurée en limite séparative est fixée à :

- 3m à l'égout du toit pour une croupe,
- 6m au faîtage pour un pignon droit (les cheminées ne sont pas prises en compte).

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

ARTICLE 2 AU 8 à 14 :

En absence de toute construction existante et de l'interdiction de toute construction nouvelle, ces articles ne sont pas réglementés.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU Y

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle non ou insuffisamment équipée destinée à l'extension, à long terme, sous forme organisée de la zone à vocation d'activités économiques d'Aix-en-Othe.

Ces terrains, réservés aux entreprises, constituent une réserve foncière.

ARTICLE 2 AU Y 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction est interdite sauf les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics dès lors qu'ils ne compromettent pas l'urbanisation future de la zone.

ARTICLE 2 AU Y 2 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Ne sont autorisées que les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics à condition qu'ils ne compromettent pas l'urbanisation future de la zone.

ARTICLE 2 AU Y 3 à 5 :

En absence de toute construction existante et de l'interdiction de toute construction nouvelle, ces articles ne sont pas réglementés.

ARTICLE 2 AU Y 6 :

Les bâtiments doivent être implantés à l'alignement ou en retrait en observant un recul minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

ARTICLE 2 AU Y 7 :

Les constructions peuvent observer tous les types d'implantations sauf d'une limite latérale à l'autre. L'implantation en recul est autorisée en observant un minimum de 5 mètres.

L'implantation en limite est autorisée lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies, notamment par l'édification de murs coupe-feu.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

ARTICLE 2 AUY 8 à 14 :

En absence de toute construction existante et de l'interdiction de toute construction nouvelle, ces articles ne sont pas réglementés.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES (A)

Caractère de la zone

Les zones agricoles sont dites "zones A".

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le règlement prend en compte l'actuelle diversification du secteur agricole et autorise donc les activités du type commercial (cueillette, vente à la ferme...) et agro-touristique (gîte, camping à la ferme, ferme auberge...) qui devront être liées aux exploitations agricoles.

Enfin, la zone est concernée par des Espaces Boisés Classés et des sites archéologiques.

Rappel

- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

En ce qui concerne les bâtiments :

Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article 2,

Les hangars et entrepôts sauf celles visées à l'article 2,

Les dancings et discothèques,

Les garages collectifs de caravanes,

En ce qui concerne les activités économiques :

Les constructions à usage d'industrie,

Les constructions à usage d'artisanat,

Les constructions à usage de services,

Les constructions à usage d'hôtellerie-restauration sauf celles visées à l'article 2,

Les constructions à usage de commerce sauf celles visées à l'article 2,

Les constructions à usage de bureau sauf celles visées à l'article 2,

Les Installations Classées pour le Protection de l'Environnement sauf agricoles.

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

Les parcs d'attractions ouverts pour une durée supérieure à 3 mois,

Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,

Les dépôts d'hydrocarbure sauf ceux visés à l'article 2,
Les affouillements et exhaussements de sol,
L'exploitation et l'ouverture de carrières.

En ce qui concerne le camping et le caravanage :

Les terrains de camping et de caravaning visés aux articles R.444-7 et suivants du code de l'urbanisme sauf ceux visés à l'article 2,
Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé aux articles R.444-1 et suivants du code de l'urbanisme,
Les caravanes isolées à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur,
Les habitations légères de loisirs.

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

- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances strictement liées à une activité agricole sous réserve d'être construites simultanément ou postérieurement à une construction agricole pré-existante,
- l'aménagement, l'extension et/ou la reconstruction à l'identique après sinistre des habitations existantes non conformes (c'est-à-dire 1/3 non agricole) au caractère de la zone,
- les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient destinées à la consommation domestique (agriculteurs et non agricoles) ou nécessaires au stockage du carburant utile au matériel agricole,
- les terrains de camping à conditions d'être liés aux activités agro-touristiques,
- les constructions à usage de commerces et bureaux à condition d'être liés à l'exploitation agricole,
- les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'exploitation des ressources énergétiques (dont les aérogénérateurs) à condition d'un bon aménagement paysager du site d'implantation,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne remettent pas en cause, notamment du fait de leur importance, le caractère agricole de la zone.

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle. Le branchement est à la charge du constructeur.
- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public

(activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Toute consommation exceptionnelle dépassant les normes habituelles relèvera d'un accord préalable avec les services qualifiés qui pourront imposer un maximum.

Les forages, les captages et les prises d'eau autonomes devront faire l'objet d'une demande en mairie.

Assainissement :

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement quand il existe.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif non collectif conforme aux normes sanitaires en vigueur et au zonage du schéma d'assainissement de la commune.

- eaux pluviales : le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'absorption des eaux pluviales.

Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

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

- 10 mètres par rapport à l'emprise des voies communales et des routes départementales.
- 5 mètres par rapport à l'emprise des chemins ruraux ou d'exploitation.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, aux reconstructions à l'identique après sinistre et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Leur implantation est libre.

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

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport aux limites séparatives. Celui-ci doit être au minimum de 10 mètres.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, aux reconstructions à l'identique après sinistre et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Leur implantation est libre.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est fixée à 40m² dans le cas d'extension de constructions non agricoles existantes.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 9 mètres au faîtage de la toiture. Pour les bâtiments agricoles, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres au faîtage de la toiture. Elle peut être dépassée pour des impératifs techniques ou fonctionnels sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

Cet article ne s'applique pas pour les aérogénérateurs, leur hauteur est libre.

Cet article ne s'applique pas à la reconstruction d'un bâtiment détruit après sinistre, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

Constructions à usage d'habitation :

COUVERTURE

Les toitures des constructions nouvelles auront des pentes proches voir identiques à celles des constructions contiguës ou voisines.

Elles s'harmoniseront avec elles par leur orientation de faîtage.

Les couvertures seront en tuiles de terre cuite plates ou mécaniques ou en ardoise.

Sont interdits pour les couvertures sur rue ou visibles depuis le domaine public, la tuile de béton grand modèle, le bardeau asphalté et la tôle d'acier galvanisé ou de fibro-ciment.

Les pans coupés sont admis.

Ces règles ne s'appliquent pas aux vérandas.

MENUISERIES

L'aluminium teinte naturelle est interdit pour toute construction.

L'utilisation des carreaux ou briques de verre sur la façade principale est interdite.

CLOTURES

- Les clôtures sur rue seront constituées :
 - ✓ soit d'un maçonnerie plein (hauteur maximale de l'ensemble : 1,8m). S'ils sont contigus à d'autres murs, leurs hauteurs doivent s'harmoniser.
 - ✓ soit d'un muret maçonnerie surmonté d'un système à claire-voie (hauteur maximale de l'ensemble : 1,8m).
 - ✓ soit d'une grille, d'un grillage (hauteur maximale : 1,8m) doublée ou non de haies vives (locales de préférence)

Les murs en plaques de béton sont interdits.

- Les clôtures en limite séparative auront une hauteur maximale de 2m.

Constructions à usage agricoles :

Les constructions agricoles à usage d'activités doivent en outre respecter en particulier les prescriptions suivantes :

- les bardages brillants sont interdits, les couvertures en tôle non teintes sont interdites,
- les pentes de toiture inférieures à 20° ne sont pas admises,

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les Espaces Boisés Classés à conserver figurant sur le plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme stipulant notamment que :

- les défrichements sont interdits,
- les coupes et abattages sont soumis à autorisation.

Un écran végétal devra accompagner les constructions agricoles.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

Caractère de la zone

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Il existe 3 sous-zones :

Nj destiné à protéger les jardins,

Nx destiné à assurer la protection du captage en eau potable,

Ni propre à la zone inondable.

Rappel

- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan,
- les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article 2,
- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage de bureau,
- les constructions à usage de service,
- les constructions à usage d'hôtellerie-restauration,
- les équipements publics et collectifs,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions d'entrepôt,
- les constructions à usage d'industrie,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (y compris l'exploitation et l'ouverture des carrières),
- les affouillements et exhaussements des sols,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagés visé aux articles R.443-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains de camping et de caravanning visés aux articles R.444-7 et suivants du code de l'urbanisme,

- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé aux articles R.444-1 et suivants du code de l'urbanisme,
 - les caravanes isolées,
 - toutes constructions liées à l'activité agricole,
 - les habitations légères de loisirs,
-

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

Dans la seule zone N et le secteur Ni ne sont admis que :

- la reconstruction à l'identique après sinistre ou l'extension des constructions existantes à condition qu'elles soient strictement limitées à 40 m² pour les annexes, dépendances, abris de jardins, garages.
- les abris de chasse ou de pêche, les constructions forestières ou de randonnée, les abris à animaux à condition d'une bonne insertion dans leur environnement,
- les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'exploitation des ressources énergétiques (dont les aérogénérateurs) à condition d'un bon aménagement paysager du site d'implantation,

Dans le seul secteur Nx ne sont admises que :

- les constructions et installations strictement liées au captage d'eau potable et à son fonctionnement.

Dans le seul secteur Nj ne sont admises que :

- les abris de jardin d'une surface de 30 m² d'emprise au sol par unité foncière.

ARTICLES N 3 à N 5

Ne sont pas réglementés.

ARTICLE N 6 à N 8

Application du Règlement National d'Urbanisme.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale est fixée à :

- 30m² pour les abris de jardin,
- 40m² dans le cas d'extension de constructions existantes
- 40m² pour la création d'abris de pêche ou de chasse, les bâtiments d'exploitation forestière ou de randonnée et les abris à animaux.

ARTICLES N 10

La hauteur des constructions est limitée à 3m au faîtage.

Cet article ne s'applique aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, aux aérogénérateurs, leur hauteur est libre.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts. Toutes les façades des constructions doivent être traitées de la même manière et avoir un aspect qui s'harmonise avec celles-ci.

Les matériaux locaux et naturels : pierre, bois, tuiles de terre cuite... devront être utilisés.
Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLES N 12 :STATIONNEMENT

Ne sont pas réglementés.

ARTICLES N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATION

Les Espaces Boisés Classés figurant sur les plans sont soumis aux dispositions des articles L-130-1 et suivant du code de l'urbanisme stipulant notamment que :

- les défrichements sont interdits,
- les coupes et abattages sont soumis à autorisation.

ARTICLE N 14 : COS

COS est fixé à 0,3

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES (A)

Caractère de la zone

Les zones agricoles sont dites "zones A".

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le règlement prend en compte l'actuelle diversification du secteur agricole et autorise donc les activités du type commercial (cueillette, vente à la ferme...) et agro-touristique (gîte, camping à la ferme, ferme auberge...) qui devront être liées aux exploitations agricoles.

Enfin, la zone est concernée par des Espaces Boisés Classés et des sites archéologiques.

Rappel

- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

En ce qui concerne les bâtiments :

Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article 2,

Les hangars et entrepôts sauf celles visées à l'article 2,

Les dancings et discothèques,

Les garages collectifs de caravanes,

En ce qui concerne les activités économiques :

Les constructions à usage d'industrie,

Les constructions à usage d'artisanat,

Les constructions à usage de services,

Les constructions à usage d'hôtellerie-restauration sauf celles visées à l'article 2,

Les constructions à usage de commerce sauf celles visées à l'article 2,

Les constructions à usage de bureau sauf celles visées à l'article 2,

Les Installations Classées pour le Protection de l'Environnement sauf agricoles.

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

Les parcs d'attractions ouverts pour une durée supérieure à 3 mois,

Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,

Les dépôts d'hydrocarbure sauf ceux visés à l'article 2,
Les affouillements et exhaussements de sol,
L'exploitation et l'ouverture de carrières.

En ce qui concerne le camping et le caravanage :

Les terrains de camping et de caravaning visés aux articles R.444-7 et suivants du code de l'urbanisme sauf ceux visés à l'article 2,
Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé aux articles R.444-1 et suivants du code de l'urbanisme,
Les caravanes isolées à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur,
Les habitations légères de loisirs.

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

- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances strictement liées à une activité agricole sous réserve d'être construites simultanément ou postérieurement à une construction agricole pré-existante,
- l'aménagement, l'extension et/ou la reconstruction à l'identique après sinistre des habitations existantes non conformes (c'est-à-dire 1/3 non agricole) au caractère de la zone,
- les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient destinées à la consommation domestique (agriculteurs et non agricoles) ou nécessaires au stockage du carburant utile au matériel agricole,
- les terrains de camping à conditions d'être liés aux activités agro-touristiques,
- les constructions à usage de commerces et bureaux à condition d'être liés à l'exploitation agricole,
- les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'exploitation des ressources énergétiques (dont les aérogénérateurs) à condition d'un bon aménagement paysager du site d'implantation,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne remettent pas en cause, notamment du fait de leur importance, le caractère agricole de la zone.

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle. Le branchement est à la charge du constructeur.
- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public

(activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Toute consommation exceptionnelle dépassant les normes habituelles relèvera d'un accord préalable avec les services qualifiés qui pourront imposer un maximum.

Les forages, les captages et les prises d'eau autonomes devront faire l'objet d'une demande en mairie.

Assainissement :

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement quand il existe.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif non collectif conforme aux normes sanitaires en vigueur et au zonage du schéma d'assainissement de la commune.

- eaux pluviales : le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'absorption des eaux pluviales.

Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

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

- 10 mètres par rapport à l'emprise des voies communales et des routes départementales.
- 5 mètres par rapport à l'emprise des chemins ruraux ou d'exploitation.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, aux reconstructions à l'identique après sinistre et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Leur implantation est libre.

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

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport aux limites séparatives. Celui-ci doit être au minimum de 10 mètres.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, aux reconstructions à l'identique après sinistre et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Leur implantation est libre.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est fixée à 40m² dans le cas d'extension de constructions non agricoles existantes.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 9 mètres au faîtage de la toiture. Pour les bâtiments agricoles, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres au faîtage de la toiture. Elle peut être dépassée pour des impératifs techniques ou fonctionnels sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

Cet article ne s'applique pas pour les aérogénérateurs, leur hauteur est libre.

Cet article ne s'applique pas à la reconstruction d'un bâtiment détruit après sinistre, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

Constructions à usage d'habitation :

COUVERTURE

Les toitures des constructions nouvelles auront des pentes proches voir identiques à celles des constructions contiguës ou voisines.

Elles s'harmoniseront avec elles par leur orientation de faîtage.

Les couvertures seront en tuiles de terre cuite plates ou mécaniques ou en ardoise.

Sont interdits pour les couvertures sur rue ou visibles depuis le domaine public, la tuile de béton grand modèle, le bardeau asphalté et la tôle d'acier galvanisé ou de fibro-ciment.

Les pans coupés sont admis.

Ces règles ne s'appliquent pas aux vérandas.

MENUISERIES

L'aluminium teinte naturelle est interdit pour toute construction.

L'utilisation des carreaux ou briques de verre sur la façade principale est interdite.

CLOTURES

- Les clôtures sur rue seront constituées :
 - ✓ soit d'un maçonnerie plein (hauteur maximale de l'ensemble : 1,8m). S'ils sont contigus à d'autres murs, leurs hauteurs doivent s'harmoniser.
 - ✓ soit d'un muret maçonnerie surmonté d'un système à claire-voie (hauteur maximale de l'ensemble : 1,8m).
 - ✓ soit d'une grille, d'un grillage (hauteur maximale : 1,8m) doublée ou non de haies vives (locales de préférence)

Les murs en plaques de béton sont interdits.

- Les clôtures en limite séparative auront une hauteur maximale de 2m.

Constructions à usage agricoles :

Les constructions agricoles à usage d'activités doivent en outre respecter en particulier les prescriptions suivantes :

- les bardages brillants sont interdits, les couvertures en tôle non teintées sont interdites,
- les pentes de toiture inférieures à 20° ne sont pas admises,

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les Espaces Boisés Classés à conserver figurant sur le plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme stipulant notamment que :

- les défrichements sont interdits,
- les coupes et abattages sont soumis à autorisation.

Un écran végétal devra accompagner les constructions agricoles.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

Caractère de la zone

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Il existe 3 sous-zones :

Nj destiné à protéger les jardins,

Nx destiné à assurer la protection du captage en eau potable,

Ni propre à la zone inondable.

Rappel

- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan,
- les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article 2,
- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage de bureau,
- les constructions à usage de service,
- les constructions à usage d'hôtellerie-restauration,
- les équipements publics et collectifs,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions d'entrepôt,
- les constructions à usage d'industrie,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (y compris l'exploitation et l'ouverture des carrières),
- les affouillements et exhaussements des sols,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagés visé aux articles R.443-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains de camping et de caravaning visés aux articles R.444-7 et suivants du code de l'urbanisme,

- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé aux articles R.444-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les caravanes isolées,
- toutes constructions liées à l'activité agricole,
- les habitations légères de loisirs,

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

Dans la seule zone N et le secteur Ni ne sont admis que :

- la reconstruction à l'identique après sinistre ou l'extension des constructions existantes à condition qu'elles soient strictement limitées à 40 m² pour les annexes, dépendances, abris de jardins, garages.
- les abris de chasse ou de pêche, les constructions forestières ou de randonnée, les abris à animaux à condition d'une bonne insertion dans leur environnement,
- les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'exploitation des ressources énergétiques (dont les aérogénérateurs) à condition d'un bon aménagement paysager du site d'implantation,

Dans le seul secteur Nx ne sont admises que :

- les constructions et installations strictement liées au captage d'eau potable et à son fonctionnement.

Dans le seul secteur Nj ne sont admises que :

- les abris de jardin d'une surface de **30 m²** d'emprise au sol par unité foncière.

ARTICLES N 3 à N 5

Ne sont pas réglementés.

ARTICLE N 6 à N 8

Application du Règlement National d'Urbanisme.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale est fixée à :

- **30m²** pour les abris de jardin,
- 40m² dans le cas d'extension de constructions existantes
- 40m² pour la création d'abris de pêche ou de chasse, les bâtiments d'exploitation forestière ou de randonnée et les abris à animaux.

ARTICLES N 10

La hauteur des constructions est limitée à 3m au faîtage.

Cet article ne s'applique aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, aux aérogénérateurs, leur hauteur est libre.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts. Toutes les façades des constructions doivent être traitées de la même manière et avoir un aspect qui s'harmonise avec celles-ci.

Les matériaux locaux et naturels : pierre, bois, tuiles de terre cuite... devront être utilisés.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLES N 12 :STATIONNEMENT

Ne sont pas réglementés.

ARTICLES N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATION

Les Espaces Boisés Classés figurant sur les plans sont soumis aux dispositions des articles L-130-1 et suivant du code de l'urbanisme stipulant notamment que :

- les défrichements sont interdits,
- les coupes et abattages sont soumis à autorisation.

ARTICLE N 14 : COS

COS est fixé à 0,3

