

COMMUNE DE GERMAINE

Règlement du Plan Local d'Urbanisme

SOUS PREFECTURE D'EPERNAY

30 JUIN 2017

COURRIER ARRIVE

- Premier règlement approuvé le 18.02.2008
- Première modification simplifiée : mai 2012
- Deuxième modification simplifiée : mai 2017
- Date de la délibération d'approbation 18 mai 2017
- Signature du Maire  C. Demotier
- Délibération d'approbation
- Tampon de la Mairie



27 JUIN 2017

SOMMAIRE

TITRE I 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	4
IV. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	5
V. ADAPTATIONS MINEURES.....	6
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UC.....	7
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UD	13
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE US	19
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU).....	23
TITRE VI DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A).....	31
TITRE VII DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)	35

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 d'applique à tout le territoire de la commune de Germaine

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, R. 111-2, R. 111-4, R. 111-5, R. 111-6, 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 R. 111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de

sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autre installation.

Article R. 111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R. 111-5 : Le projet 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 des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Article R. 111-6 : Le permis ou la décision prise sur déclaration préalable peu imposer :

- a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;
- b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa l'article R. 111-5.

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, le projet peut 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. 111-15 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R. 111-21 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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. 421-2, R. 421-18, R. 421-19 et/ou R. 421-23, R. 111-31 et R. 111-32, 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. 421-2 et suivants, article R. 421-12).

2. **Article R. 421-18 : Les travaux, installations et aménagements**, autres que ceux exécutés sur des constructions existantes, sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :
a) de ceux, mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à permis d'aménager,
b) de ceux, mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

3. **Le camping et le stationnement des caravanes** sont réglementés (articles R. 421-19 et/ou R. 421-23)

4. **L'implantation des habitations légères de loisirs** est soumise à conditions (articles R. 111-31 à R. 111-32).

IV. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

1. Les zones urbaines :

Définition (article R. 123-5) : Les zones urbaines sont dites U.

Peuvent être classés en zone urbaine U, 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 :

- une zone urbaine UC qui correspond au centre ancien,
- une zone urbaine UD qui correspond aux zones d'extension récentes,
- une zone urbaine US qui correspond à une zone d'implantation d'équipements collectifs liés aux activités sportives et de loisirs.

Il existe un secteur : le secteur UDa (rue du docteur Quentin) exclusivement composé d'un résidentiel très aéré et se situant dans un environnement boisé.

2. Les zones à urbaniser :

Définition (article R. 123-6) : 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 = **zone 1AU dans le PLU**.

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 = **zone 2AU dans le PLU**.

3. Les zones agricoles :

Définition (article R. 123-7)

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.

Il existe un secteur : le secteur Av réservé à l'activité viticole.

4. Les zones naturelles et forestières

Définition (article R. 123-8) :

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.

Il existe deux secteurs : le secteur Nj réservé pour les jardins et le secteur Na réservé à l'horticulture et à l'activité de production énergétique.

Le PLU comporte des servitudes d'urbanisme particulières :

- des Espaces Boisés Classés (cf. article 13 du règlement),
- des Emplacements Réservés.

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 A LA ZONE URBAINE UC

Caractère de la zone :

Définition (article R. 123-5) : Les zones urbaines sont dites U.

Peuvent être classés en zone urbaine U, 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.

Cette zone UC délimite la zone équipée à vocation résidentielle correspondant à la partie la plus ancienne de la commune. Elle peut accueillir des services, des activités commerciales, artisanales compatibles avec son caractère résidentiel.

Rappel

- Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22 sont soumis à permis d'aménager et ceux mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable,
- La démolition de toute construction située dans le champ de visibilité d'un monument historique doit être précédée d'un permis de démolir (article L. 421-28 du code de l'urbanisme),
- Les clôtures à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à déclaration (article R. 421-2 et suivants).

Les règles édictées par le PLU s'appliquent dans les lotissements et les permis valant division à chaque terrain issu de la division (article R. 123.10.1 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE UC 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à usage d'industrie,
- Les Installations Classées pour le Protection de l'Environnement soumises à autorisation,
- Les dancings et discothèques,
- Les garages collectifs non couverts et non clos de caravanes,
- Les élevages et leurs bâtiments sauf élevages familiaux,
- Les silos agricoles collectifs.
- Les dépôts d'hydrocarbure et de matières dangereuses sauf ceux visés à l'article U2,
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- Les affouillements et exhaussements de sol,
- Les caravanes isolées à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur,
- Le stationnement de caravanes et des camping-car hors terrains aménagés visé aux articles R. 443-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les habitations légères de loisirs dont les mobile-homes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- L'implantation de terrains destinés à la pratique permanente de sports motorisés ou activités sources de nuisances importantes.

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

Les constructions à usage artisanal, commercial, agri-viticole, de service, de bureau, de restauration et d'hôtellerie, les ICPE soumises à déclaration à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

Les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient destinées à la consommation domestique ou à la chaufferie collective d'immeubles et que les dispositions soient prises pour limiter les risques de pollution et éviter la propagation.

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.

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

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 se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

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

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 pétitionnaire ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

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

A défaut de réseau existant ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est admis. Le dispositif d'assainissement individuel devra figurer au permis de construire.

Eaux usées non domestiques : L'évacuation des eaux des établissements de restauration et des activités agricoles/viticoles 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 le traitement sur la parcelle (infiltration) et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le pétitionnaire doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation ou la récupération des eaux pluviales.

Electricité et téléphone :

Tout projet de construction doit prendre en compte l'enfouissement des réseaux.

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

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

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

Les constructions doivent être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparative, soit en retrait par rapport aux différentes limites.

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

Cet article ne s'applique pas :

- 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.

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 mètres au faîtage de la toiture depuis le terrain naturel. Cette hauteur pourra être dépassée pour des impératifs techniques sous condition d'une bonne insertion dans le tissu urbain environnant.

Dans le cas de parcelles en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade.

Cet article ne s'applique pas :

- à l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas ces normes ainsi qu'à leur reconstruction (à l'identique) après sinistre.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- aux édifices et équipements publics.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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

- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région (style provençal, chalet de montagne, néo-classique...) est interdite.
- Les terrassements importants et talutages excessifs sont interdits.
- 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,
 - dans le choix des matériaux employés qui, de par leur texture et leur coloration, devront s'harmoniser avec les matériaux traditionnels utilisés dans le centre ancien.

Aspect des matériaux

- Les matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...) seront obligatoirement enduits ou crépis.
- Les teintes sont neutres, de couleur pierre ou naturelle. Les couleurs vives ou discordantes avec les maisons voisines sont interdites.
- Les constructions bois sont autorisées (sauf rondins). Pas d'architecture montagnarde de type chalet.
- La tôle galvanisée est interdite.

Lorsque les façades de magasin sont réalisées dans une rue présentant des caractéristiques particulières ou sur un immeuble présentant un intérêt architectural, leur composition doit respecter les caractéristiques de cette rue ou la composition de cet immeuble.

Les ouvertures sur rue :

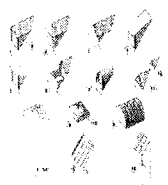
- Les ouvertures doivent être plus hautes que larges (sauf pour les vitrines, portes de garage, de chartil...).
- Les encadrements en brique existants sont à maintenir et ne doivent pas être recouverts (peinture ou enduits).
- Les briques de verres sont interdites.
- Les volets roulants sont autorisés si le coffre n'est pas apparent.

Les toitures

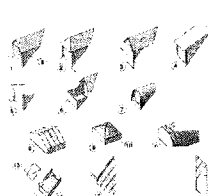
- Les toits-terrasse sont interdits sauf toitures végétalisées.
- La pente des toitures des bâtiments est comprise entre 30° et 45° à l'exception des annexes et dépendances.
- Le matériau de couverture est d'aspect et de teinte similaire aux matériaux traditionnels :
 - la tuile de terre cuite de couleur ROUGE à BRUN (dont aspect vieilli, flammé, rustique...),
 - le zinc,
 - l'ardoise.

Néanmoins, les vérandas peuvent adopter d'autres types de matériaux de couverture tel le polycarbonate.

- Les tuiles de type romanes ou rondes (type provençal entre autres) sont interdites.
- Sont interdits les chiens-assis et les lucarnes triangulaires.



Chien assis



Lucarnes triangulaires

- Les panneaux solaires sont admis à conditions qu'ils soient directement intégrés dans la toiture, ou à tout autre élément de la construction, pour les constructions neuves, ou qu'ils soient plaqués sur la toiture, selon la même pente, ou à tout autre élément de la construction, sur les constructions déjà existantes.

Les clôtures donnant sur l'emprise publique :

- Leur hauteur maximale est de 2m et elles sont constituées :
 - soit d'un muret maçonné d'une hauteur maximale de 80 cm surmonté ou non d'un dispositif à claire voie,
 - soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.
- Les murs en plaques de béton le fil de fer barbelé sont interdits.
- De manière générale, les murs anciens (qui ne respectent pas ces règles) seront conservés, restaurés ou reconstruits à l'identique si possible.
- Les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat sont interdites. Le ton blanc est interdit.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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.

Un stationnement suffisant et adapté doit être prévu en cas de changement de destination à vocation d'habitat ou d'activités accueillant du public.

Au titre de l'article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme, 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 UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

N'est pas réglementé.

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

N'est pas réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UD

Caractère de la zone :

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone U 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.

Cette zone UD délimite la zone équipée à vocation résidentielle correspondant aux zones d'extension les plus récentes situées en périphérie du centre ancien.

Elle peut accueillir des commerces, services, artisans... dont l'activité reste compatible avec l'habitat.

Il existe un secteur **UDa** (rue du docteur Quentin) exclusivement composé d'un résidentiel très aéré et se situant dans un environnement boisé.

Rappel

- Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22 sont soumis à permis d'aménager et ceux mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable,
- La démolition de toute construction située dans le champ de visibilité d'un monument historique doit être précédée d'un permis de démolir (article L. 421-28 du code de l'urbanisme),
- Les clôtures à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à déclaration (article R. 421-2 et suivants).

Les règles édictées par le PLU s'appliquent dans les lotissements et les permis valant division à chaque terrain issu de la division (article R. 123.10.1 du Code de l'Urbanisme).

Le défrichement, coupe et abattage des éléments boisés (« Faux de Verzy ») identifiés au titre de l'article L.123-1,7° du Code de l'Urbanisme et reportés sur le plan de zonage est soumis à autorisation préalable du Maire.

ARTICLE UD 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à usage d'industrie,
- Les Installations Classées pour le Protection de l'Environnement soumises à autorisation,
- Les habitations (collectives ou individuelles) présentant des longueurs de façades supérieures à 20m,
- Les dancings et discothèques,
- Les garages collectifs non couverts et non clos de caravanes,
- Les élevages et leurs bâtiments sauf élevages familiaux,
- Les silos agricoles collectifs.
- Les dépôts d'hydrocarbure et de matières dangereuses sauf ceux visés à l'article U2,
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- Les affouillements et exhaussements de sol,

- Les terrains destinés à la pratique permanente des sports motorisés ou activités sources de nuisance importantes,
- Les caravanes isolées à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur,
- Le stationnement de caravanes et des camping-car hors terrains aménagés visé aux articles R. 443-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les habitations légères de loisirs dont les mobile-homes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

Les constructions à usage artisanal, commercial, agri-viticole, de service, de bureau, de restauration et d'hôtellerie, les ICPE soumises à déclaration à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...),

Les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient destinées à la consommation domestique ou à la chaufferie collective d'immeubles et que les dispositions soient prises pour limiter les risques de pollution et éviter la propagation.

ARTICLE UD 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.

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

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 desservant plus de 3 lots devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UD 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

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

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 pétitionnaire ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

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

A défaut de réseau existant ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est admis. Le dispositif d'assainissement individuel devra figurer au permis de construire.

Eaux usées non domestiques : L'évacuation des eaux des établissements de restauration et des activités agricoles/viticoles 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 le traitement sur la parcelle (infiltration) et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales ou de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation ou la récupération des eaux pluviales.

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

Electricité et téléphone :

Tout projet de construction doit prendre en compte l'enfouissement des réseaux.

ARTICLE UD 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Dans toute la zone sauf le secteur UDa :

Les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 3m par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques.

Pour le seul secteur UDa :

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait d'au moins 11m par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques.

Cet article ne s'applique pas :

- aux annexes et dépendances, et 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.

- aux édifices et équipements publics.

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

Dans toute la zone sauf le secteur UDa :

Les constructions doivent être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait par rapport aux différentes limites.

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

Pour le seul secteur UDa :

L'implantation des constructions doit observer un recul minimum de 3m par rapport à la limite séparative.

Si la largeur du terrain est inférieure ou égale à 15m, l'implantation en limite est possible.

Cet article ne s'applique pas :

- 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.
- aux édifices et équipements publics.

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

Sur une même propriété, 2 constructions à usage d'habitation devront observer une distance minimale de 6m.

ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise maximale au sol ne pourra excéder 35% de la surface de la parcelle.

Cet article ne s'applique pas :

- à la reconstruction à l'identique après sinistre des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- aux édifices et équipements publics.

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 mètres au faîtage de la toiture depuis le terrain naturel. Cette hauteur pourra être dépassée pour des impératifs techniques sous condition d'une bonne insertion dans le tissu urbain environnant.

Dans le cas de parcelles en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade.

Cet article ne s'applique pas :

- à l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas ces normes ainsi qu'à leur reconstruction (à l'identique) après sinistre.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- aux édifices et équipements publics.

ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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

- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région (style provençal, chalet de montagne, néo-classique...) est interdite.
- Les terrassements importants et talutages excessifs sont interdits.
- En terrain plat, la dalle du rez-de-chaussée ne doit pas être à plus de 0,5 m du terrain naturel.

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

Aspect des matériaux

- Les matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...) seront obligatoirement enduits ou crépis.
- Les teintes sont neutres, de couleur pierre ou naturelle. Les couleurs vives ou discordantes avec les maisons voisines sont interdites.
- Les constructions bois sont autorisées (sauf rondins). Pas d'architecture montagnarde de type chalet.
- La tôle galvanisée est interdite.
- Les matériaux réfléchissants, sauf lorsqu'ils se patinent naturellement avec le temps (cuivre, zinc...) sont interdits hormis les panneaux solaires.
- Les effets de contraste important (angles soulignés, rayures...) sont interdits.
- Le blanc pour les enduits et les bardages métalliques sont interdits.

Les toitures

- Les toits-terrasse sont interdits sauf toitures végétalisées.
- La pente des toitures des bâtiments est comprise entre 30° et 45° à l'exception des annexes et dépendances.
- Le matériau de couverture est d'aspect et de teinte similaire aux matériaux traditionnels :
 - la tuile de terre cuite de couleur ROUGE à BRUN (dont aspect vieilli, flammé, rustique...),
 - le zinc,
 - l'ardoise.

Néanmoins, les vérandas peuvent adopter d'autres types de matériaux de couverture tel le polycarbonate.

- Les tuiles de type romanes ou rondes (type provençal entre autres) sont interdites.

Sont interdits les chiens-assis et les lucarnes triangulaires.



- Les panneaux solaires sont admis à conditions qu'ils soient directement intégrés dans la toiture, ou à tout autre élément de la construction, pour les constructions neuves, ou qu'ils soient plaqués sur la toiture, selon la même pente, ou à tout autre élément de la construction, sur les constructions déjà existantes.

Les clôtures donnant sur l'emprise publique :

- Leur hauteur maximale est de 2m et elles sont constituées :
 - soit d'un muret maçonné d'une hauteur maximale de 80 cm surmonté ou non d'un dispositif à claire voie,
 - soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.
- Les murs en plaques de béton le fil de fer barbelé sont interdits.
- De manière générale, les murs anciens (qui ne respectent pas ces règles) seront conservés, restaurés ou reconstruits à l'identique si possible.
- Les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat sont interdites. Le ton blanc est interdit.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT

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

Un stationnement suffisant et adapté doit être prévu en cas de changement de destination à vocation d'habitat ou d'activités accueillant du public.

Au titre de l'article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme, 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.

Les caractéristiques minimales sont fixées comme suit :

- construction à usage d'habitation : 2 places de stationnement minimum par logement.
- construction à usage commercial : 2 places de stationnement minimum pour 50m² de surface de vente + 1 place de stationnement par emploi.
- construction à usage d'hôtel-restaurant : 1 place par chambre + 1 place minimum par 10m² de surface de restauration.
- construction à usage artisanal : 1 place de stationnement par poste et un parking visiteurs avec, au minimum, 3 places.

ARTICLE UD 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 du maire.

Le défrichement, coupe et abattage des éléments boisés (« Faux de Verzy ») identifiés au titre de l'article L.123-1,7° du Code de l'Urbanisme et reportés sur le plan de zonage est soumis à autorisation préalable du Maire.

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

N'est pas réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE US

Caractère de la zone :

La zone US correspond à une zone destinée à recevoir des équipements liés aux activités sportives et de loisirs. Le devenir de cette zone est géré par la Commune qui possède les terrains.

Rappel

- Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22 sont soumis à permis d'aménager et ceux mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable,
- Les clôtures à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à déclaration (article R. 421-2 et suivants).

Les règles édictées par le PLU s'appliquent dans les lotissements et les permis valant division à chaque terrain issu de la division (article R. 123.10.1 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE US 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 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,
- Les constructions à usage d'industrie,
- Les constructions à usage d'artisanat,
- Les constructions à usage de commerce,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- Les dépôts d'hydrocarbure et de matières dangereuses sauf ceux visés à l'article 2,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les terrains destinés à la pratique permanente des sports motorisés ou activités sources de nuisance importantes,
- Les terrains de camping et de caravaning visés aux articles R. 443-6 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé aux articles R. 111-31 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 dont les mobile-homes.

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

Les bâtiments de toute nature à condition d'être liées aux équipements sportifs et de loisirs et à leur 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 et que les dispositions soient prises pour limiter les risques de pollution et éviter la propagation.

ARTICLE US 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 US 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 qui le requiert. Le branchement est à la charge du pétitionnaire.

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 pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du pétitionnaire.

A défaut de réseau existant ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est admis. Le dispositif d'assainissement individuel devra figurer au permis de construire.

Eaux usées non domestiques : L'évacuation des eaux des établissements de restauration et des activités agricoles/viticoles dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement et être conforme au règlement en vigueur.

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'enfouissement des réseaux.

ARTICLE US 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 8 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

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

ARTICLE US 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 3 mètres.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, 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.

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

N'est pas réglementée.

ARTICLE US 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE US 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres au faîtage de la toiture depuis le terrain naturel. Cette hauteur pourra être dépassée pour des impératifs techniques sous condition d'une bonne insertion dans le tissu urbain environnant.

Dans le cas de parcelles en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade.
Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE US 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 :

- Les matériaux réfléchissants, sauf lorsqu'ils se patinent naturellement avec le temps (cuivre, zinc...), hormis les panneaux solaires,
- Les effets de contraste important (angles soulignés, rayures...),
- Le blanc pour les enduits et les bardages métalliques.

ARTICLE US 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 US 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

N'est pas réglementé.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER (AU)

Caractère de la zone :

Définition (article R. 123-6) :

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 = **zone 1 AU du PLU**.

Des **Orientations d'Aménagement** ont été définies au niveau de la zone 1 AU, ainsi, les opérations d'aménagement et de construction devront être compatibles avec ces orientations.

Rappel

- Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22 sont soumis à permis d'aménager et ceux mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable,
- Les clôtures à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à déclaration (article R. 421-2 et suivants).

Les règles édictées par le PLU s'appliquent dans les lotissements et les permis valant division à chaque terrain issu de la division (article R. 123.10.1 du Code de l'Urbanisme).

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

- Les constructions à usage d'industrie,
- Les Installations Classées pour le Protection de l'Environnement soumises à autorisation ou à déclaration.
- Les habitations (collectives ou individuelles) présentant des longueurs de façades supérieures à 20m.
- Les dancings et discothèques,
- Les garages collectifs non couverts et non clos de caravanes,
- Les élevages et leurs bâtiments sauf élevages familiaux,
- Les silos agricoles collectifs.
- Les dépôts d'hydrocarbure et de matières dangereuses sauf ceux visés à l'article U2,
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,

- Les affouillements et exhaussements de sol,
- L'exploitation et l'ouverture de carrières,
- Les terrains destinés à la pratique permanente des sports motorisés ou activités sources de nuisance importantes,
- Les caravanes isolées à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur,
- Le stationnement de caravanes et des camping-car hors terrains aménagés visé aux articles R. 443-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les habitations légères de loisirs dont les mobile-homes.

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

Les constructions à usage artisanal, agricole, commercial, de service, de bureau à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...),

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 et que les dispositions soient prises pour limiter les risques de pollution et éviter la propagation.

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.

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

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 desservant plus de 3 lots devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voies nouvelles devront avoir au minimum 8 mètres d'emprise pour les voies à sens unique et 10 mètres d'emprise pour les voies à double sens.

ARTICLE 1 AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

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

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 pétitionnaire ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

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

A défaut de réseau existant ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est admis. Le dispositif d'assainissement individuel devra figurer au permis de construire.

Eaux usées non domestiques : L'évacuation des eaux des établissements de restauration et des activités agricoles/viticoles 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 le traitement sur la parcelle (infiltration) et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales ou de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation ou la récupération des eaux pluviales.

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

Electricité et téléphone :

Tout projet de construction doit prendre en compte l'enfouissement des réseaux.

ARTICLE 1 AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter en tout ou partie à l'alignement des voies et emprises publiques ou observer un recul minimum de 3 mètres.

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

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

Les constructions doivent être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait par rapport aux différentes limites.

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

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

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

Sur une même unité foncière, 2 constructions à usage d'habitation devront observer une distance minimale de 6m.

ARTICLE 1 AU 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise maximale au sol ne pourra excéder 35% de la surface de la parcelle.

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

ARTICLE 1 AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 mètres au faîtage de la toiture depuis le terrain naturel. Cette hauteur pourra être dépassée pour des impératifs techniques techniques sous condition d'une bonne insertion dans le tissu urbain environnant.

Dans le cas de parcelles en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade.

Cet article ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- aux édifices et équipements publics.

ARTICLE 1 AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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

- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région (style provençal, chalet de montagne, néo-classique...) est interdite.
- Les terrassements importants et talutages excessifs sont interdits.
- En terrain plat, la dalle du rez-de-chaussée ne doit pas être à plus de 0,5 m du terrain naturel.

Aspect des matériaux

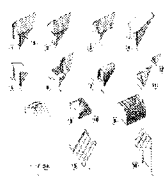
- Les matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...) seront obligatoirement enduits ou crépis.
- Les teintes sont neutres, de couleur pierre ou naturelle. Les couleurs vives ou discordantes avec les maisons voisines sont interdites.
- Les constructions bois sont autorisées (sauf rondins). Pas d'architecture montagnarde de type chalet.
- La tôle galvanisée est interdite.

Les toitures

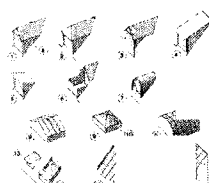
- Les toits-terrasse sont interdits sauf toitures végétalisées.
- La pente des toitures des bâtiments est comprise entre 30° et 45° à l'exception des annexes et dépendances.
- Le matériau de couverture est d'aspect et de teinte similaire aux matériaux traditionnels :
 - la tuile de terre cuite de couleur ROUGE à BRUN (dont aspect vieilli, flammé, rustique...),
 - le zinc,
 - l'ardoise.

Néanmoins, les vérandas peuvent adopter d'autres types de matériaux de couverture tel le polycarbonate.

- Les tuiles de type romanes ou rondes (type provençale entre autres) sont interdites.
- Sont interdits les chiens-assis et les lucarnes triangulaires.



Chien assis



Lucarnes triangulaires

- Les panneaux solaires sont admis à conditions qu'ils soient directement intégrés à la toiture, ou à tout autre élément de la construction.

Les clôtures donnant sur l'emprise publique :

- Leur hauteur maximale est de 2m et elles sont constituées :
 - soit d'un muret maçonné d'une hauteur maximale de 80 cm surmonté ou non d'un dispositif à claire voie,
 - soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.
- Les murs en plaques de béton le fil de fer barbelé sont interdits.

- De manière générale, les murs anciens (qui ne respectent pas ces règles) seront conservés, restaurés ou reconstruits à l'identique si possible.
- Les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat sont interdites.

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

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.

Un stationnement suffisant et adapté doit être prévu en cas de changement de destination à vocation d'habitat ou d'activités accueillant du public.

Au titre de l'article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme, 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.

Les caractéristiques minimales sont fixées comme suit :

- constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement minimum par logement.
- constructions à usage commercial : 2 places de stationnement minimum pour 50m² de surface de vente + 1 place de stationnement par emploi.
- construction à usage artisanal : 1 place de stationnement par poste et un parking visiteurs avec, au minimum, 3 places.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, une place de stationnement par lot devra être réservée sur l'emprise publique.

ARTICLE 1 AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour tout groupe d'habitations, lotissement ou opération d'aménagement portant sur une surface de terrain supérieure à 5000m², 15% de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts communs composés d'essences locales. Ces espaces pourront être utilisés comme espaces publics (square, parc...) ou comme accompagnement des aires de stationnement ou de circulation automobile (exemple : alignement d'arbres, parking paysager...).

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

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU

Caractère de la zone :

Définition (article R. 123-6) : peuvent être classés en zone à urbaniser, les secteurs à caractère naturel 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 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 = **2 AU**.

ARTICLE 2 AU 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

Ne sont autorisés que les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLES 2 AU 3 à 5 :

Ces articles ne sont pas réglementés.

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

L'implantation est libre.

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

L'implantation est libre.

ARTICLES 2 AU 8 à 14 :

Ces articles ne sont pas réglementés.

TITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES (A)

Définition (article R. 123-7)

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.

Le règlement prend en compte l'actuelle diversification du secteur agricole et autorise donc les activités du type cueillette (commerce) et du type gîte, camping à la ferme, ferme auberge...(agro-tourisme).

La zone comprend un secteur :

- Le secteur Av correspondant aux territoires classés en « Appellation Champagne d'Origine Contrôlée ».

Rappel

- Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22 sont soumis à permis d'aménager et ceux mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable,
- 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.

Les règles édictées par le PLU s'appliquent dans les lotissements et les permis valant division à chaque terrain issu de la division (article R. 123.10.1 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Pour la seule zone A : toutes les occupations et utilisations des sols qui ne sont pas liées ou nécessaires à l'activité agricole sont interdites sauf :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics
- les constructions et équipements d'intérêt collectif,
- les activités agro-touristiques,
- les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'exploitation des ressources énergétiques,
- les occupations et utilisations des sols visées à l'article 2.

Est également interdit le changement de destination ou d'affectation vers de l'habitat des hangars agricoles.

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,

Les constructions à usage de commerces, bureaux et services à condition d'être liés à l'exploitation agricole,

Les entrepôts et hangars à condition qu'ils soient destinés au logement des animaux ou au stockage des récoltes, du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole,

L'hôtellerie-restauration, les terrains de camping à conditions d'être liés à l'exploitation agricole (camping à la ferme),

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'exploitation des ressources énergétiques à condition d'un bon aménagement paysager du site d'implantation,

Dans le seul secteur Av : Toute construction y est interdite hormis les aménagements nécessaires à l'hydraulique du vignoble.

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie, publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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.

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.

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 qui le requiert. Le branchement est à la charge du pétitionnaire.

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.

Assainissement :

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

A défaut de réseau existant ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est admis. Le dispositif d'assainissement individuel devra figurer au permis de construire.

L'évacuation des eaux résiduaires 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'eaux pluviales est strictement interdit, ainsi que dans les puisards ou puits perdus.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration, puisard...) ou à défaut l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe et s'il est suffisant.

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 avec un recul minimum de 5 mètres mesuré depuis l'alignement des voies et emprises publiques.

L'extension en prolongement ou en recul de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles est admise.

Tout projet de construction d'habitation devra se situer à plus de 100 mètres de l'installation de lagunage.

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

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

Toute construction doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres mesuré depuis les limites.

L'extension en prolongement ou en recul de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles est admise.

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

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

N'est pas réglementé.

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 autres constructions, la hauteur maximale est fixée à 12m au faîtage de la toiture. Elle peut être dépassée pour des impératifs techniques ou fonctionnels (sortie de prise d'air pour les ventilateur, cheminées d'aération...) sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

Cet article ne s'applique pas :

- aux constructions ne respectant pas ces règles : l'extension de l'existant ou sa reconstruction à l'identique après sinistre sont autorisées sans aggravation de l'existant.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation des énergies nouvelles, leur hauteur est libre.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

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

Les couleurs vives ou discordantes et le blanc pur sont interdits.

Les constructions à usage d'habitation doivent respecter les mêmes prescriptions que l'article UD11.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions agricoles devront faire l'objet d'un accompagnement végétal composé d'essences locales.

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

Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE VII

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

Caractère de la zone :

Définition (article R. 123-8) :

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.

Il existe deux secteurs :

- Le secteur Nj destiné aux jardins,
- Le secteur Na réservé à l'activité horticole et à des activités liées à la production énergétique.

Rappel

- Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22 sont soumis à permis d'aménager et ceux mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable,
- 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.

Les règles édictées par le PLU s'appliquent dans les lotissements et les permis valant division à chaque terrain issu de la division (article R. 123.10.1 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone N :

- Les constructions à usage d'habitation et toute forme d'hébergement,
- Les habitations légères de loisirs,
- 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 constructions à usage d'artisanat,
- Les constructions d'entrepôt,

- Les constructions à usage d'industrie,
- Les constructions agricoles, sauf en secteur Na,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- 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. 443-6 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés aux articles R. 111-31 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les caravanes isolées,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- L'implantation de terrains destinés à la pratique permanente de sports motorisés ou activités sources de nuisances importantes.

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

Pour l'ensemble de la zone N, hormis les secteurs Nj et Na, sont admis :

- L'aménagement, l'extension des constructions existantes à condition de se limiter à une surface maximale équivalente à 25% de l'existant ou leur reconstruction à l'identique après sinistre.
- Les constructions (à l'exception de l'hébergement) strictement liées aux activités de chasse à condition d'une bonne insertion dans l'environnement.
- Les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'exploitation des ressources énergétiques à condition d'un bon aménagement paysager du site d'implantation.

Dans le seul secteur Nj ne sont admis que :

Les abris de jardin à condition de ne pas dépasser une surface maximale de 20m² d'emprise au sol.

Dans le seul secteur Na ne sont admises que :

Les constructions et installations liées à l'activité horticole sauf les habitations. Il sera toutefois possible d'y greffer des activités liées à la production énergétique à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

N'est pas réglementé.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pour l'ensemble de la zone N hormis le secteur Na :

N'est pas réglementé.

Pour le seul secteur Na :

Alimentation en eau potable :

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

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.

Assainissement :

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

A défaut de réseau existant ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est admis. Le dispositif d'assainissement individuel devra figurer au permis de construire.

L'évacuation des eaux résiduaires 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'eaux pluviales est strictement interdit, ainsi que dans les puisards ou puits perdus.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration, puisard...) ou à défaut l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe et s'il est suffisant.

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

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

L'implantation est libre.

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

L'implantation est libre.

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

L'implantation est libre.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Dans la zone N, l'emprise au sol est fixée à 50 m².

Dans le secteur Nj, l'emprise au sol est fixée à 20 m².

ARTICLE N10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage de la toiture en N et Na. Cette hauteur pourra être dépassée pour des impératifs techniques sous condition d'une bonne insertion dans le tissu urbain environnant.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 4 mètres au faîtage de la toiture en Nj.

Dans le cas de parcelles en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade.

Cet article ne s'applique pas

- aux constructions déjà existantes ne respectant pas ces règles : l'extension de l'existant ou sa reconstruction à l'identique après sinistre sont autorisées.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics dont l'implantation reste soumise à l'autorisation du maire.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 chalets de plus de 20m² sont interdits.

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

Les couleurs vives ou discordantes et le blanc pur sont interdits.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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 du maire.

ARTICLE N 14 : C.O.S.

Dans la zone N, le COS est fixé à 0,1.

Dans le secteur Na, le COS est fixé à 0,7.

Dans le secteur Nj, le COS est fixé à 0,1.