

DEPARTEMENT DE LA MARNE



LE MESNIL SUR OGER

PLAN
LOCAL
D'URBANISME

Règlement

2

Arrêté par délibération du Conseil municipal en date du :

Approuvé par délibération du conseil municipal en date du :

SOMMAIRE

Dispositions générales	page 2
Zones Urbaines	page 12
Zone à Urbaniser	page 22
Zones Agricoles	page 28
Zones Naturelles	page 34

DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la Commune de **MESNIL SUR OGER**

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL

1 – Sont et demeurent applicables les articles R.111-1 et suivants du code de l'Urbanisme

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal conformément à l'article R. 111-1 du code de l'Urbanisme (Nouvelle rédaction de l'article R. 111-1 à compter du 1^{er} octobre 2007)

Art. *R. 111-1 (D. n° 2007-18, 5 janv. 2007, art. 1^{er}, I et 26, al. 1^{er} mod. par D. n° 2007-817, 11 mai 2007, art. 4, Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

b) Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

2 - Les articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'Urbanisme qui déterminent les principes généraux d'équilibre entre l'aménagement et la protection, de développement durable et de mixité sociale et urbaine.

3 - Les périmètres visés à l'article R. 123-13, qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols, et qui sont reportés à titre d'information, sur les documents graphiques.

4 - Les articles L. 111-9, L. 111-10, L. 123-6, L. 313-2, ainsi que l'article 7 de la loi n° 85-1496 du 31 Décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.

5 - L'article L.123-1-3 qui rend inapplicables la réalisation d'aire de stationnement de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la création de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, de même lors de la réalisation de travaux sur des bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat aucune place de stationnement ne peut être exigée en complément de l'existant.

6 - L'article L. 111-4, relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.

7 - Les servitudes d'utilité publique conformément à l'article L 126-1 du Code de l'Urbanisme.

Elles sont répertoriées dans une annexe spécifique du présent dossier.

8 - Les règles spécifiques des lotissements.

Conformément à l'article L.442-9 ces règles s'appliquent concomitamment aux règles du Plan Local d'Urbanisme, durant une période de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Ces règles peuvent être maintenues conformément à l'article L.442-10 et suivants les formes définies par l'article R. 442-23,

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le PLU divise le territoire intéressé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

- La zone urbaine est repérée sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « **U** », elle est définie et réglementée au titre II du présent règlement. Elle comprend un secteur Uj relatif à des espaces à vocation de jardins réalisés en continuité du lotissement des auge
- La zone d'urbanisation future est repérée sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « **AU** », elle est définie et réglementée au titre III du présent règlement
- La zone agricole, repérée sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre « **A** » elle est définie et réglementée au titre IV du présent règlement. Elle comprend les secteurs :
 - Le secteur **Av**, relatif aux coteaux viticoles à préserver en raison de leur valeur agronomique et paysagère
- La zone naturelle, repérée sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre « **N** » elle est définie et réglementée au titre V du présent règlement et comprend les secteurs
- Les emplacements réservés, les espaces boisés classés et éléments identifiés au titre de la Loi Paysage :
 - Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans la légende de ce dernier
 - Les espaces boisés classés, au titre de l'article L 130-1, sont repérés aux documents graphiques et sont mentionnés en rappels pour chaque zone concernée
 - Les éléments identifiés au titre de l'art L123-1-5 7° sont repérés sur les documents graphiques

ARTICLE 4 -ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des

adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

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

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS DIVERSES

1. **Les clôtures** à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière (R.421-2) sont soumises à déclaration conformément aux dispositions de l'article R.421-12d.

2. **Les constructions, installations et travaux non soumises à permis de construire** peuvent être soumises à déclaration préalable :

- Pour les constructions neuves définis aux articles R.421-9 à R.421-12
- Pour les travaux sur les constructions existantes définis à l'article R 421-17
- Pour les travaux, installations et aménagements définis à l'article R.421-23

3. **Le camping et le stationnement des caravanes** est réglementé (article R 111-41 et suivants).

a) le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, en dehors des terrains aménagés peut être interdit par arrêté dans certaines zones.

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 (article R 111-31 et suivants).

5. **Les interventions ayant pour effet de détruire un des éléments boisés à protéger** identifiés sur les documents graphiques au titre de l'art L.123-1-5 7° sont soumises à déclaration préalable (art. R.421-23)

6. **Les éléments bâtis à protéger** identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L123-1 alinéa 7 sont soumis au champ d'application du permis de démolir (art R.421-28 e).

7. **La DRAC demande que lui soient communiqués pour avis** au titre de l'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme :

Enfin, dès sa publication, le Plan Local d'Urbanisme ouvre droit à l'instauration par la commune d'un Droit de Préemption Urbain (D.P.U) sur les zones U et AU conformément aux dispositions de l'article L.211-1 du code de l'Urbanisme, ce

périmètre est indiqué sur un plan annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme conformément à l'article R.123-13 du code de l'Urbanisme



DEFINITION SOMMAIRE DES DIFFERENTS TYPES

DE ZONES ET DE SECTEURS

I - ZONE URBAINE (U)

Les zones urbaines comprennent 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.

Ce statut dépend du niveau d'équipements publics (voirie - eau - assainissement - électricité et équipements communaux).

Lorsqu'il est insuffisant ou inexistant, **la collectivité s'engage à renforcer ou à réaliser ces équipements. Ces zones sont donc constructibles dès l'instant où leur viabilisation est effective.** La réalisation de ces équipements peut être assujettie à une participation conformément aux dispositions des articles L.332-1 et suivants du code de l'urbanisme

Néanmoins, **tous les terrains convenablement équipés ne peuvent pas pour autant être classés en zone urbaine.** La délimitation du zonage doit tenir compte des paramètres suivants :

- . des parties actuellement non urbanisées,
- . de la gestion économe de l'espace,
- . de la qualité des terres agricoles,
- . de l'intérêt des sites et milieux naturels,
- . etc.....

I – ZONE URBAINE

La zone U

La zone U correspond aux espaces urbanisés de la commune de Mesnil sur Oger, cette zone est affectée essentiellement à l'habitat, et aux commerces services et activités qui en sont le complément normal.

Cet espace bâti regroupe les éléments architecturaux traditionnels de la commune, ces éléments sont identifiés au sein d'un périmètre spécifique conformément aux dispositions de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du code de l'urbanisme, auxquels il conviendra d'apporter une attention particulière dans le cadre du présent règlement.

Une partie de la zone U est identifiée conformément aux dispositions de l'article L.123-1-5 alinéa 9 du code de l'urbanisme comme « **terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent** ». Des règles spécifiques en termes d'occupations et d'utilisations du sol s'appliquent au sein de cet espace

II - ZONE A URBANISER (AU)

Ces zones sont équipées ou non, peu ou pas construites, dans lesquelles la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales.

Zones constituant en quelque sorte des "réserves foncières" en vue de l'extension future de l'urbanisation.

La zone AU

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est soumise à une **modification** du Plan Local d'Urbanisme dès qu'un projet d'aménagement cohérent aura été proposé dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation.

III - ZONE AGRICOLE (A)

Il s'agit d'une zone équipée ou non, peu ou pas construite, dans laquelle la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales.

Cette zone recouvre les terrains à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cette délimitation contribue au maintien de la vocation de ces espaces qui constituent le support d'activités économiques indispensables à la collectivité.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées.

IV - ZONE NATURELLE (N)

Il s'agit d'une zone équipée ou non, peu ou pas construite, dans laquelle la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales.

Zone naturelle et forestière englobant les terrains qui méritent d'être préservés 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 ou du rôle qu'ils jouent sur la préservation de la ressource.

Les 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 des sols forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

LE PLAN LOCAL D'URBANISME DELIMITE EGALEMENT :

- **des emplacements réservés** pour la réalisation ultérieure d'équipements ou ouvrages publics et de programmes de logements à vocation sociale. Le bénéficiaire de cette réserve indique son intention d'achat. Le propriétaire d'un terrain ainsi réservé ne peut plus construire. Il peut mettre le bénéficiaire en demeure d'acquérir son bien.

- **des espaces boisés classés à protéger ou à créer** pour assurer la pérennité de l'état existant, ou la création d'un espace végétal. La gestion du boisement (coupe et abattage d'arbres) est autorisée mais le défrichement est interdit, ainsi que la plupart des constructions. La réduction ou la suppression de cette protection implique la mise en œuvre de la procédure de révision du PLU.

- **les éléments du paysage à protéger en application du 7° de l'article L. 123-1-5**, tels qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur destruction serait projetée,

---~::~~::~---

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Zones U, AU, A et N

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

CARACTERE DE LA ZONE

La zone U correspond à la partie agglomérée du bourg du Mesnil sur Oger.

Elle comprend à la fois les parties bâties anciennes de la commune et les espaces d'extension plus récents.

Elle est affectée essentiellement à l'habitat ainsi qu'aux services, commerces et activités qui en sont le complément normal. De plus c'est au sein de cette zone que se concentrent les nombreuses exploitations viticoles de la commune.

Des constructions emblématiques caractérisent certains secteurs de la zone U et leur préservation et conservation fait l'objet de dispositions spécifiques dans le cadre du présent règlement

Elle comprend un secteur Uj, relatif à des espaces à vocation de jardins en continuité de la trame bâtie

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels

- les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R. 421-12 d du code de l'urbanisme, et à une délibération du conseil municipal en date du....., à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.

- la Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme

- Conformément au décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé qui envisage la réalisation des travaux énumérés aux annexes I à VII du présent décret, doit, au stade de l'élaboration du projet, se renseigner auprès de la mairie sur l'existence et les zones d'implantation éventuelles des ouvrages définis à l'article 1^{er} (décret en annexe).

- Les éléments patrimoniaux ou paysagers identifiés sur les documents graphiques en application du 7° l'article L.123-1-5, sont soumis aux dispositions de l'article R.421-23.

- Les éléments bâtis à protéger en application du 7° de l'article L. 123-1-5, tels qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur démolition serait projetée conformément à l'article R.421-28.

- Les dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'Urbanisme ne s'appliquent pas au sein de la zone U.

U-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

- Les bâtiments industriels
- Les activités économiques qui engendrent des nuisances ou des pollutions les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et notamment les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles mentionnées à l'article U-2.
- Les dépôts (de plus 3 mois) de toute nature à l'exception de ceux mentionnés à l'article U-2.
- Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les résidences mobiles telles que définies à l'article R.421-23 j du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois, à l'exception des cas mentionnés à l'article U-2.
- Les affouillements et les exhaussements de terrain non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

.....

U-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis aux conditions suivantes:

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration dès l'instant où elles concourent aux besoins de la population et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni insalubrité dans leur fonctionnement.

Les dépôts à l'air libre s'ils sont liés à une activité autorisée, dès lors qu'ils n'excèdent pas une emprise de 50 m² et qu'ils ne sont pas perceptibles depuis l'espace public ou rendus imperceptibles conformément à l'article U-13.

Le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois, dès lors qu'il s'agit du stationnement d'une caravane isolée (garage mort) sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre, initialement non conformes aux dispositions de l'article 1 conformément aux dispositions de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, dès l'instant où leur reconstruction n'est pas de nature à remettre en cause le caractère général de la zone U.

La reconstruction à l'identique, l'extension, l'aménagement d'une construction existante régulièrement édifiée non conforme à l'application d'une disposition des articles U3 à U11 ci-après, si elles n'aggravent pas la non conformité.

Les constructions et les installations non conformes aux dispositions des articles U3 à U11 ci-après si elles concourent aux infrastructures et équipements des services publics ou d'intérêt collectif.

Au sein du secteur Ui

- Les constructions annexes à l'habitation (garages, abris de jardins, caves,...)
- Les extensions des habitations présente dans la zone U
- Les constructions nécessaires à l'activité agricole ou viticole

U-3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

2 -Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 4 mètres de largeur.

3 -La création de nouvelles voies en impasse est interdite.

U-4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1) Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

2) Assainissement

- Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire. Le raccordement au réseau d'assainissement devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du règlement d'assainissement approuvé et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente

- Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés dans le réseau public ou le milieu naturel

3) Eaux pluviales

- Le traitement des eaux pluviales se fera à l'échelle de la parcelle ou du périmètre de projet, cependant lorsque des contraintes techniques l'imposent le rejet dans le réseau pluvial pourra être autorisé.

- Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

4) Autres réseaux

- Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés (sauf impossibilité technique).

U-5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non règlementées par le P.L.U.

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

Les constructions peuvent être implantées:

- .soit à l'alignement des voies et emprises
- .soit en retrait de l'alignement

Cependant, les constructions principales devront s'implanter avec un recul en harmonie avec les constructions proches et ne pourront pas avoir un recul supérieur à l'habitation voisine la plus reculée.

Cette disposition ne s'applique pas aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie, aux bâtiments situés à l'arrière d'un bâtiment existant ou qui par leur localisation ne participent pas à la composition architecturale de la rue.

De plus dans le cadre d'une implantation en retrait, une continuité visuelle sera à rechercher par l'édification d'une clôture dont l'aspect s'harmonisera avec les constructions et les clôtures avoisinantes et selon les règles édictées à l'article U 11

Ces règles ne s'appliquent pas :

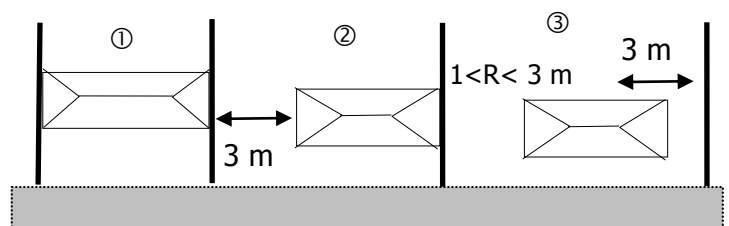
- Un recul supérieur peut être imposé et déterminé au niveau des carrefours et quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.
- aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

U-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent être s'implanter :

- soit d'une limite séparative latérale à l'autre ①
- soit en retrait d'une ou des deux limites séparatives latérales ②, ③

- Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance entre la construction et une des deux limites sera au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 3 m, mesurée à partir du sol naturel ($R=H/2$).

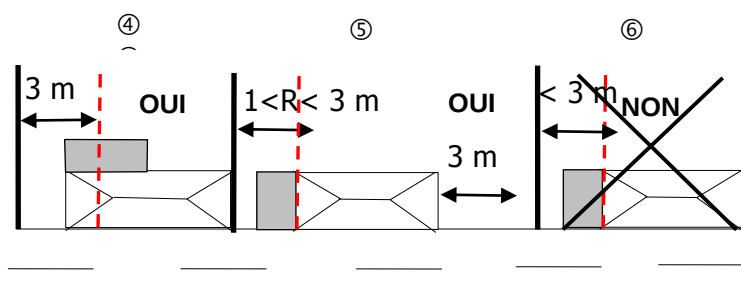


- Dans le cadre d'une implantation en retrait des deux limites ③ une distance minimale au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit le plus haut avec un

minimum de 3 m s'imposera sur une des limites et sur la limite opposée un recul minimum de 1 m sera à respecter.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ④⑤⑥.



- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

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

L'implantation des constructions sur une même propriété est libre, sauf dans le cas de la réalisation de plus d'une construction à vocation d'habitation sur une même propriété. Dans ce cas, les constructions à vocation d'habitation seront soit contiguës soit distantes d'au moins 6 mètres.

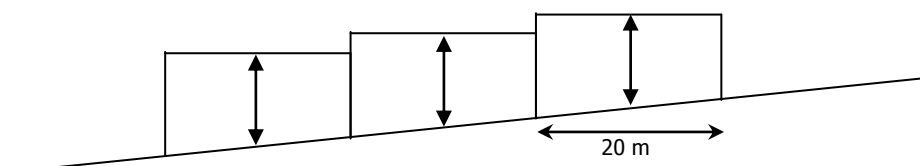
U-9 EMPRISE AU SOL

- Non réglementée

U-10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur, mesurée à partir du sol naturel au point le plus haut, ne peut excéder :
 - 10 mètres pour les habitations (les éléments techniques ou décoratifs, cheminées, épis... étant exclus du calcul)
 - 12 mètres pour les bâtiments agricoles (les éléments techniques: cheminées, aérations, silos... étant exclus du calcul)

- Lorsque les terrains sont en pente, la hauteur est mesurée au droit de la construction, par section de 20 m.



Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux extensions et travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter sa hauteur.
- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.
- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

U-11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

-Les pastiches d'architectures étrangères à la région (chalet savoyard, mas provençal, maison charentaise ou Pays de Loire...) ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

- Une architecture contemporaine, dérogeant aux dispositions du présent article, peut être envisagée sous réserve de justifier une bonne intégration dans son environnement.

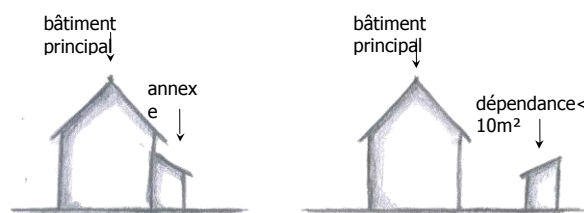
De même, au cas par cas, il pourra être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des Gaz à effet de Serre.

Ainsi, pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti ou les espaces environnants proches :

- Les toitures et les murs végétalisés sans exigence particulière forme ou de pente
- Les panneaux solaires (ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables)
- Les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestiques
- Le zinc ou des matériaux similaires
- Tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique et le caractère Durable des constructions (Construction bois, Construction HQE, Basse Consommation,...)

Formes

- Les toitures doivent être à deux pans ou à plusieurs pans. Néanmoins, les annexes et dépendances (remises, abris de jardin et garages,...) qui peuvent avoir un toit à un seul pan si elles ont une superficie de moins de 40m² ou si elles sont contiguës à un bâtiment principal ou à un mur préexistant de hauteur suffisante.

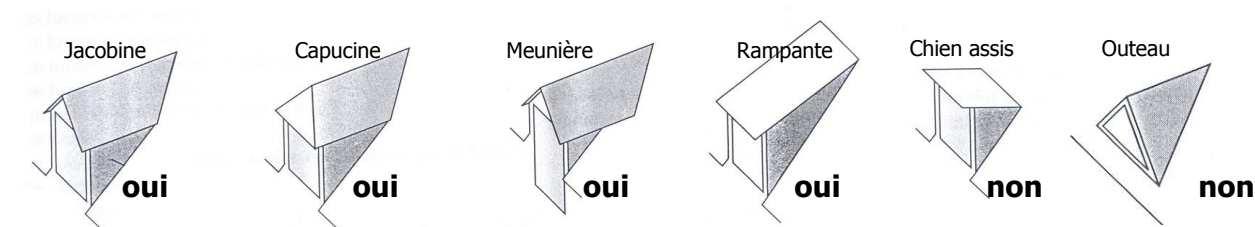


-A l'exception des bâtiments d'activités, des annexes et des dépendances les toitures doivent avoir une pente comprise entre 35 et 45°

- Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies dans le point précédent.

- En toiture sont autorisés :

- Les lucarnes
- Les châssis de toit à dominante verticale, de dimensions maximales 78x118 de type « à encastrer ». ils seront implantés dans la partie inférieure des combles



- La reconstruction partielle, la restauration, l'aménagement ou l'extension (et notamment les vérandas) d'une construction ancienne traditionnelle doit respecter les volumes, les dispositions et proportions des ouvertures ainsi que les décors, les modénatures et l'ordonnancement de la construction originelle.

Matériaux et couleurs :

- Les matériaux et teintes des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes : ton tuile vieillie ou ton ardoise

- L'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaing, briques creuses,...) ainsi que l'imitation peinte de matériau tel que faux bois, fausses briques ou fausses pierres est interdit.

- Les volets roulants ne pourront être autorisés que si leurs caissons sont encastrés.

- Les enduits, jointoiements, badigeons et peintures de façade seront de teinte sable ou d'une teinte ocrée (teinte d'ocre naturel dans les nuances de beige et champagne (nuances proches des teintes RAL 1013/1014/1015/9001/9002/9003).

- Les teintes trop claires (à l'exception des listels, bandeaux ou autres éléments ponctuels) ou criardes sont proscrites.

- Les autres revêtements de façade (bardages...) seront d'une tonalité similaire, en bois, ton bois naturel (gris à gris-beige) ou ton brique.

- Les bardages de tôle ondulé ou bac-acier en façade sur rue sont interdits.

- Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toiture vitrées, panneaux photovoltaïques, ...)

-Concernant le bâti ancien, les éléments de décor et de modénature existants et destinés à être vus (encadrements, listels, chaînages, soubassements, corniches...) notamment en brique et pierre de taille devront être le plus possible conservés et laissés apparents.

Clôtures :

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

- La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 2 m (élément de composition et portail exclus). Toutefois dans le cadre d'une clôture édifiée en continuité d'une clôture existante, la hauteur de celle-ci pourra se rapprocher de la hauteur de la clôture voisine

En façade sur rue, les clôtures peuvent être composées de :

- murs pleins d'une hauteur maximum de 2 m
- d'éléments métalliques ou en bois reposant sur un mur de soubassement

Les palplanches béton sont interdites en façade sur rue.

Dans le cadre d'une composition associant mur de soubassement et appareillage, la décomposition de cet ensemble devra respecter les principes suivants (1/3 maximum pour le muret supportant l'ouvrage et 2/3 minimum pour l'appareillage)

En limite séparative les clôtures peuvent être constituées de :

- de grillage reposant ou non sur un mur de soubassement
- murs pleins d'une hauteur maximum de 2 m
- d'éléments métalliques ou en bois reposant sur un mur de soubassement

Equipements d'intérêt général :

- Les constructions, installations, et équipements des services publics et d'intérêt collectif peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, sous réserve que ces dispositions ne soient pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Bâtiments protégés au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 :

- Tous projets d'aménagement d'extension ou de modification des éléments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 devront être réalisés de manière à assurer une cohérence avec les caractéristiques architecturales initiales.

- Les éléments de décor, d'appareillages et de modénatures (encadrements, éléments sculptés, faïences, listels, bandeaux, chainages, corniches, soubassements, ...) devront être conservés ou restitués dans le souci du maintien du caractère originel du bâtiment

U-12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

- le nombre de place de stationnement requis est le suivant :

- Une place par logement d'une surface de plancher inférieure à 50 m²
- Deux places par logement d'une surface de plancher supérieure à 50 m²
- Dans le cadre d'opération d'aménagement un nombre de places supérieur pourra être exigé si le stationnement est prévu dans les espaces communs de ces opérations.
- Pour les constructions dont la vocation initiale n'est pas l'habitat, le stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et du type d'activité exercé.

- Conformément aux dispositions de l'article L.123-1-3 pour les logements locatifs financés par une aide de l'Etat il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

- La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement est de 15 m² non compris les voies de desserte.

- En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires aux installations, les dispositions des articles L.123-1-12, L.332-6-1, L.332-7-1 et R.332-17 à R.332-24 du Code de l'Urbanisme pourront être mises en œuvre.

U-13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les essences locales et assimilables sont à privilégier. (Liste de référence en annexe).

- Les projets de construction et d'aménagement devront rechercher la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres sains possible.

- Lorsque l'emprise foncière concernée est en partie recouverte par une bande de « fonds de jardins à planter » ces plantations devront être principalement réalisées au sein de cette bande.

- Un écran végétal de taille adaptée doit être réalisé autour de tout dépôt permanent à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

U-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans objet

U 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé

U 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Tout projet de constructions, travaux ou d'aménagement devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE : La zone AU est une zone peu ou pas équipée, destinée à l'urbanisation à long terme de la commune.

Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une **modification** du Plan Local d'Urbanisme et à la réalisation d'un schéma d'aménagement d'ensemble qui devra s'appuyer sur les principes d'aménagement définis dans le cadre des orientations d'aménagement et de Programmation.

Les dispositions de l'article R.123-10-1 ne s'appliquent pas au sein de la zone AU.

AU-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les occupations et utilisations du sol de toute nature sont interdites à l'exception des constructions, installations, travaux et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, ainsi que des dépôts, affouillements et exhaussements qui leur sont liés.

AU-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- Tout projet même partiel à l'échelle de cette zone devra se conformer aux principes généraux définis dans le cadre des orientations d'aménagement et de Programmation en particulier en termes de maillage de voirie et de gestion des eaux pluviales

AU-3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1) Rappel

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

2) Accès et voirie

- les principes définis dans les orientations d'aménagement devront être respectés dans une logique de maillage des voiries et de rationalisation des accès

AU-4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1) Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

2) Assainissement

- Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire. Le raccordement au réseau d'assainissement devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du règlement d'assainissement approuvé et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente

3) Eaux pluviales

- Le traitement des eaux pluviales se fera à l'échelle de la parcelle ou du périmètre de projet, cependant lorsque des contraintes techniques l'imposent le rejet dans le réseau pluvial pourra être autorisé.

- Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

4) Autres réseaux

- Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être

AU-5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non règlementées par le P.L.U.

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

Les constructions peuvent être implantées:

- .soit à l'alignement des voies et emprises
- .soit en retrait de l'alignement

Dans le cadre d'une implantation en retrait ce recul sera au minimum de 3 m

Ces règles ne s'appliquent pas :

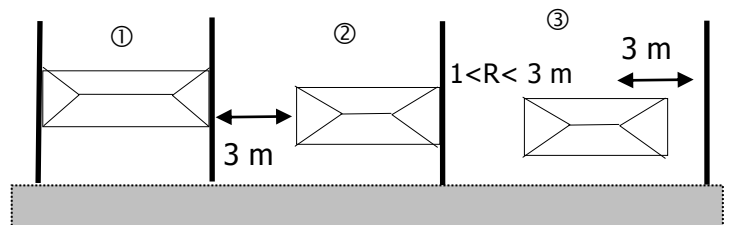
- Un recul supérieur peut être imposé et déterminé au niveau des carrefours et quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.
- aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

AU-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent être s'implanter :

- soit d'une limite séparative latérale à l'autre ①
- soit en retrait d'une ou des deux limites séparatives latérales ②, ③

- Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance entre la construction et une des deux limites sera au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 3 m, mesurée à partir du sol naturel ($R=H/2$).



- Dans le cadre d'une implantation en retrait des deux limites ③ une distance minimale au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 3 m s'imposera sur une des limites et sur la limite opposée un recul minimum de 1 m sera à respecter.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

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

- L'implantation des constructions sur une même propriété est libre, sauf dans le cas de la réalisation de plus d'une construction à vocation d'habitation sur une même propriété. Dans ce cas, les constructions à vocation d'habitation seront soit contiguës soit distantes d'au moins 6 mètres.

AU-9 EMPRISE AU SOL

- Une emprise au sol de 50 % est définie au sein de la zone AU

AU-10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur, mesurée à partir du sol naturel au point le plus haut, ne peut excéder :

- 9 mètres pour les habitations (les éléments techniques ou décoratifs, cheminées, épis... étant exclus du calcul)
- 12 mètres pour les bâtiments agricoles (les éléments techniques: cheminées, aérations, silos... étant exclus du calcul)

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

AU-11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

-Les pastiches d'architectures étrangères à la région (chalet savoyard, mas provençal, maison charentaise ou Pays de Loire...) ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

- Une architecture contemporaine, dérogeant aux dispositions du présent article, peut être envisagée sous réserve de justifier une bonne intégration dans son environnement.

De même, au cas par cas, il pourra être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des Gaz à effet de Serre.

Ainsi, pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti ou les espaces environnants proches :

- Les toitures et les murs végétalisés sans exigence particulière forme ou de pente
- Les panneaux solaires (ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables)
- Les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestiques
- Le zinc ou des matériaux similaires
- Tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique et le caractère Durable des constructions (Construction bois, Construction HQE, Basse Consommation,...)

AU-12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

- le nombre de place de stationnement requis est le suivant :

- Une place par logement d'une surface de plancher inférieure à 50 m²
- Deux places par logement d'une surface de plancher supérieure à 50 m²
- Dans le cadre d'opération d'aménagement un nombre de places supérieur sera être exigé dans les espaces communs de ces opérations (1 place par lot ou logement créés)
- Pour les constructions dont la vocation initiale n'est pas l'habitat, le stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et du type d'activité exercé.

- Conformément aux dispositions de l'article L.123-1-3 pour les logements locatifs financés par une aide de l'Etat il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

- La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement est de 15 m² non compris les voies de desserte.

- En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires aux installations, les dispositions des articles L.123-1-12, L.332-6-1, L.332-7-1 et R.332-17 à R.332-24 du Code de l'Urbanisme pourront être mises en œuvre.

AU-13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les essences locales et assimilables sont à privilégier. (Liste de référence en annexe).

- Tout projet d'aménagement et de construction à l'exception des infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif devra intégrer un plan de paysagement composé d'essences locales.

AU-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

AU 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé

AU 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Tout projet de constructions, travaux ou d'aménagement devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A correspond aux espaces agricoles de la commune. Elle est identifiée en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

C'est un espace spécifique qui convient d'être préservé seules sont autorisées les constructions et installations mentionnées dans l'article R. 123-7 du code de l'Urbanisme.

Elle comprend un secteur Av propre aux zones de coteau le plus souvent occupées par le vignoble qui comporte des restrictions en termes de construction dans un souci de préservation des paysages caractéristiques de la Cote des Blancs.

Rappels

- les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R. 421-12 c du code de l'urbanisme, en application de l'article L.123-1§7 du code de l'urbanisme, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.

- la Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme

A 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Toutes les constructions et installations non mentionnées à l'article A 2

A 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone A

- Les ouvrages d'infrastructures ou de superstructure, les installations techniques, les installations et travaux constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif ou y étant directement liés.

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou viticole y compris les installations classées au titre de la protection de l'environnement quant elles sont liées à ces activités
- Les constructions d'habitation si elles sont liées à la présence de bâtiment d'exploitation et sont destinées au logement de l'exploitant ou de son personnel et s'insère dans le volume des bâtiments d'exploitation
- les dépôts de matières dangereuses ou toxiques s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol présente dans la zone sous réserve des autorisations et prescriptions des législations en vigueur, et que ce ne soit pas incompatible avec la proximité des habitations.
- les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée,

Au sein du secteur Av seuls sont autorisés :

- les affouillements et exhaussements de sol dans le cadre de l'aménagement du vignoble (bassin de rétention,...)
- La reconstruction à l'identique des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU
- les installations techniques de lutte contre le gel

A 3 **ACCES ET VOIRIE**

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

A 4 **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

1) Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

2) Assainissement

- L'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.

- Toutefois quand le réseau collectif d'assainissement est à proximité (moins de 100 m) le raccordement au réseau collectif pourra être autorisé

- Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés dans le réseau public ou le milieu naturel

3) Eaux pluviales

- les eaux pluviales doivent être traitées et infiltrées sur la parcelle.

- Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

A 5 **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

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

Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 5 m des voies et emprises publiques :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Un recul supérieur peut être imposé et déterminé au niveau des carrefours et quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.
- aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent être implantées :
 - soit en limite séparative sous réserve de ne pas dépasser une hauteur à la gouttière de 4,5 m
 - soit avec un recul tel que tout point de la construction se trouve éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 3 mètres ($L=H/2$ sans être inférieur à 3 m).

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics et d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

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

- Non réglementé

A 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementée, toutefois une superficie minimale devra être prise en compte dans le cadre de la mise en œuvre de l'assainissement autonome.

A 10 **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximum des constructions est fixée à 12 m au faitage (les éléments techniques tels que élévateurs, groupe de froid, extracteurs,...) ne sont pas pris en compte dans le calcul de ces hauteurs

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

A 11 **ASPECT EXTERIEUR**

Bâtiments d'activités :

En zone A

Matériaux et couleurs

- Les bardages seront teintés ton mat,
- les matériaux de construction destinés à être revêtus (parpaings agglomérés, briques creuses, ...) ne peuvent être laissés apparents.
- Les matériaux de couvertures seront de ton terre cuite à brun,

- Ces dispositions ne s'appliquent aux constructions présentant des innovations technologiques (ex : énergie solaire) qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune

- Les palplanches béton sont interdites en façade sur rue.

En secteur Av

Matériaux et couleurs

- Les bardages métalliques sont interdits
- les matériaux de construction destinés à être revêtus (parpaings agglomérés, briques creuses, ...) ne peuvent être laissés apparents.
- Les matériaux de couvertures seront de ton terre cuite à brun

Equipements d'intérêt général :

- Les équipements de superstructure d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

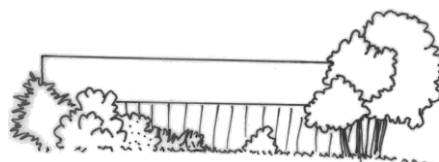
A 12 **STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques

A 13 **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les bâtiments d'activités doivent être accompagnés d'un traitement paysager contribuant à leur bonne insertion dans le paysage

- les essences locales sont les seules autorisées



A 14 **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé par le plan local d'urbanisme

A 15 **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Non réglementé

A 16 **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- Tout projet de constructions, travaux ou d'aménagement devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE : La zone N correspond aux espaces forestiers naturels de la commune qu'il convient de préserver, elle comprend l'emprise de la zone NATURA 2000 FR2100267 LANDES ET MARES DE MESNIL-SUR-OGER ET D'OGER, et de la réserve naturelle nationale des pâtis d'Oger

Rappels

- Conformément à l'article L.421-6 du code de l'Urbanisme et à l'article L.621-31 du code du patrimoine, les permis de construire d'aménager, les démolitions ainsi que les constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'une déclaration préalable à l'exception de celles mentionnées à l'article L.421-5 b doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique dans le périmètre de protection d'un monument historique inscrit ou classé,
- les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.
- la Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme :

N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes les constructions et installations non mentionnées à l'article N 2

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- Les ouvrages d'infrastructures ou de superstructure, les installations techniques, les installations et travaux constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif ou y étant directement liés.
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre, non conformes au caractère de la zone, régulièrement édifiés au moment de l'approbation du présent document.

Au sein de la zone NATURA 2000 : - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001 / 42 / CE du Parlement

européen et du Conseil d'Etat, du 27 juin 2001, compte tenu de l'importance des travaux et aménagements et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés

N 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1) Accès

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

- Toute opération doit prévoir un nombre d'accès minimum sur les voies publiques.

2) Voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.

N 4 CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

- Sans objet

N 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementé,

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

Zone N

- les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m des voies et emprises publiques

Ces règles ne s'appliquent pas :

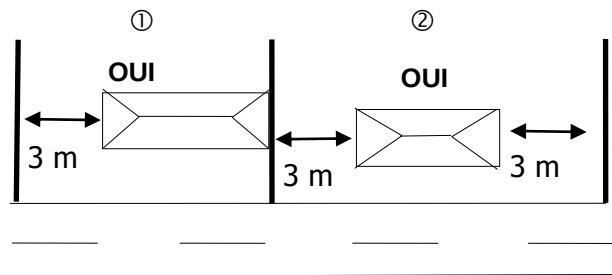
- Un recul supérieur peut être imposé et déterminé au niveau des carrefours et quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

- aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent être implantées :

- Au plus sur une des deux limites séparatives
- soit en respectant un recul de 3 m par rapport aux limites séparatives



Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux infrastructures techniques et équipements des services publics et d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Pas de prescription en ce qui concerne l'implantation des constructions sur une même propriété

N 9 EMPRISE AU SOL

- Aucune emprise au sol maximale n'est définie

N 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Zone N

- Aucune prescription n'est définie

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux travaux et extensions effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci,

- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

N 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Zone N

- Aucune prescription n'est définie

Equipements d'intérêt général :

- Les équipements des services publics et d'intérêt collectifs peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

N 12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

N 13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les essences locales seront à privilégier.

N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de C.O.S.

N 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé

N 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Tout projet de constructions, travaux ou d'aménagement devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques.