



GÉOMÈTRE-EXPERT
S.C.P. ROUALET-HERRMANN
8, Bd de Lattre de Tassigny - BP31
51160 AY
Tel. : 03.26.55.43.10

COMMUNE DE MONTMIRAIL PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu pour être annexé à la délibération en date du 20 décembre 2012
approuvant le Plan Local d'Urbanisme modifié.

À MONTMIRAIL, le :
Le Maire, Bernard DOUCET :

MODIFICATION

Approuvée le :
20 décembre 2012



RÈGLEMENT D'URBANISME

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

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

II - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION ET À L'UTILISATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. Les servitudes d'utilité publique créées en application de législations particulières conformément à l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme ;
2. Les articles : R.111-2, R.111-4, R.111-15, R.111-21 du Code de l'Urbanisme ci-après.

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'autres installations.

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

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 R111-21 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

1. Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre U. Elles sont présentées au Titre II du présent règlement. Quatre zones urbaines principales sont présentes : UC, UD, UH et UI.

La zone urbaine UD comporte trois secteurs particuliers : UDa, UDe et UDi.

La zone urbaine UH comporte un secteur particulier UHa.

La zone urbaine UI comporte quatre secteurs particuliers : UIa, UIb, UIi et UIbi.

2. Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres AU. Elles sont présentées au Titre III, chapitre I du présent règlement.

La zone AU1 comporte un secteur AU1-h.

3. La zone agricole est repérée sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre sigle A. Elle est présentée au Titre IV du présent règlement. Elle comporte trois secteurs particuliers : Aa, Ac et Ax.

4. La zone naturelle est repérée sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre N. Elle est présentée au Titre V du présent règlement et comprend un secteur Na.

5. Les emplacements réservés et les espaces boisés classés.

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

Les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1-9, sont répertoriés aux documents graphiques et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée.

IV - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme, introduit par la loi n°76-1285 du 31 décembre 1976, les règles et servitudes définies par un P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

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

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

Caractère de la zone :

Cette zone constitue le tissu urbain central de MONTMIRAIL.

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

La densité des constructions est très forte, les parcelles étant souvent de petite dimension, presque entièrement couvertes par des bâtiments. L'implantation des constructions est généralement faite sur les limites de propriété, d'une limite à l'autre en façade sur rue ce qui forme la continuité du bâti.

Elle est principalement destinée aux constructions à usage d'habitation, commerces, services et activités artisanales. Des activités industrielles sont également présentes en petit nombre.

UC

ARTICLE UC 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- la création d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à l'exception de celles destinées à l'exploitation des produits miniers et pétroliers ;
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attractions, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou habitations légères de loisirs prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- l'installation des caravanes hors terrain aménagé prévue à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- l'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés visé à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme ;
- les carrières ;
- les affouillements et exhaussements prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme, excepté ceux réalisés dans le cadre de travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées ;

ARTICLE UC 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1) Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, ainsi que l'agrandissement ou l'aménagement des installations soumises à autorisation, ou encore celles destinées à l'exploitation des produits miniers et pétroliers, sont admises à condition :

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

Les affouillements et exhaussements définis aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme sont admis à condition d'être nécessités par des travaux destinés à l'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées de la commune.

Les dépôts d'hydrocarbures sont admis à condition que ces installations soient destinées :

- à la distribution de détail de carburant automobile ou à la consommation domestique ou usage professionnel ;
- à l'exploitation des produits miniers ou pétroliers ;

et que des dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie et de pollution et d'en éviter la propagation.

Dans les zones d'exposition au bruit de la Route Départementale 933 reportées sur le plan de zonage, les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale, d'hébergement à caractère touristique, sont admis à condition qu'ils soient

UC

conformes aux normes d'isolation acoustique correspondantes aux niveaux sonores des infrastructures définis par l'arrêté préfectoral du 16 juillet 2004 annexé au plan local d'urbanisme.

Pour les lotissements et ensembles de constructions établies sur une même propriété, il n'est pas fait application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme. Les articles 1 à 13 doivent être appliqués à chaque lot.

ARTICLE UC 3 ACCÈS ET VOIRIE

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

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

1) Accès

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

Les îlots de propriété seront desservis par un seul accès automobile. Toutefois, si la façade sur rue de l'îlot de propriété est supérieure à 30 mètres, un deuxième accès automobile pourra être autorisé.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2) Voirie

Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité. Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

Les voies nouvelles devront avoir au minimum les caractéristiques suivantes :

- emprise minimale de 7 mètres ;
- largeur de chaussée minimale de 5 mètres.

UC

ARTICLE UC 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1) Alimentation en eau potable

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

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

2) Assainissement

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant.

3) Autres réseaux

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

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

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

ARTICLE UC 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement de la voie publique ;
- soit en retrait de l'alignement, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de l'alignement qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Si la construction est édifiée en retrait de l'alignement, celui-ci doit être matérialisé par une clôture minérale pouvant être percée de porte, porche, etc... d'une hauteur minimale de 1,80 mètre.

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

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

- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- l'extension des constructions existantes réalisée dans le prolongement de la façade.

UC

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

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

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

ARTICLE UC 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions établies à l'alignement doivent être implantées au moins sur une limite séparative.

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

Ces normes peuvent ne pas être respectées pour :

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

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

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

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

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

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

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

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

UC

ARTICLE UC 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UC 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée pour les constructions est de 10 mètres à l'égout des toits.

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UC 11 ASPECT EXTÉRIEUR

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

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

Les constructions doivent respecter en particulier les prescriptions suivantes :

1) Revêtements

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

2) Façades :

Les fenêtres seront plus hautes que larges.

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

3) Toitures :

Pente des toitures :

Les toits présenteront une pente comprise entre 30° et 45° ou seront traités en toits « à la Mansart ». Les vérandas ne sont pas soumises à cette règle. Les constructions existantes qui ne respectent pas cette règle peuvent faire l'objet d'une extension avec une pente de toit identique à celle du bâtiment existant.

Pour les annexes et dépendances, les toits à une pente pourront être autorisés à condition qu'ils conservent un aspect extérieur traditionnel s'harmonisant avec les constructions voisines et que la pente minimale du toit soit de 10°.

Il n'est pas fixé de règle pour les hangars.

Couvertures :

Pour les constructions à usage d'habitation, les matériaux de couverture seront choisis parmi les éléments suivants :

- ardoise
- tuile plate ;
- tuile mécanique à petit moule ;
- tuile mécanique à grand moule présentant l'aspect de la tuile à petit moule.

Les matériaux translucides sont admis pour la couverture des vérandas.

Pour toutes les constructions, les matériaux de couverture devront présenter des teintes ardoise, rouge flammé ou rouge vieilli.

La couverture des extensions des constructions existantes devra être traitée dans les mêmes types de matériaux et de couleur que l'existant.

L'intégration de panneaux solaires dans la toiture est admise.

4) Terrassements

Les terrassements importants et les talutages excessifs sont interdits.

En terrain plat, le talutage ne peut être supérieur à 0,80 mètre au-dessus du terrain naturel.

5) Clôtures :

L'alignement doit être matérialisé par une clôture composée :

- soit d'un mur plein d'une hauteur minimale de 1,80 mètre ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur minimale de 0,80 mètre, surmonté d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble ayant une hauteur minimale de 1,80 mètre.

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

ARTICLE UC 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations, et doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour la création de logements, il est demandé une place de stationnement par logement créé.

À défaut :

- de réaliser les places de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat ;
 - ou de justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
 - ou de justifier de l'acquisition de places de stationnement de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions ;
- une participation financière en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement sera due au titre des articles L.123-1-2 et L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UC 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE UC 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD

Caractère de la zone :

Zone d'urbanisation discontinue.

Cette zone, située autour du centre, desservie par les différents réseaux ou susceptible de l'être à court terme, est destinée aux constructions à usage d'habitation, de commerce, de service et d'artisanat.

Secteur UDa : secteur admettant des constructions à usage d'habitation de faible hauteur de manière à préserver un cône de vue sur la vallée du Petit Morin.

Secteur UDi : Dans ce secteur, le réseau d'assainissement des eaux usées n'est pas réalisé. L'assainissement de ces eaux doit donc être traité de manière individuelle ou semi-collective dans le cadre d'ensemble de constructions.

Secteur UDe : il s'agit d'une zone d'habitat diffus qui doit particulièrement s'intégrer dans le site. Cette zone est soumise à des prescriptions particulières notamment de recul des constructions, de densité et de plantations.

ARTICLE UD 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- la création d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à l'exception de celles destinées à l'exploitation des produits miniers et pétroliers ;
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attractions, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou habitations légères de loisirs prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- l'installation des caravanes hors terrain aménagé prévue à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- l'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés visé à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme ;
- les carrières ;
- les affouillements et exhaussements prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme, excepté ceux réalisés dans le cadre de travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées ;

Secteurs UDa et UDe :

En plus des interdictions précédemment citées, sont également interdites les constructions sans rapport avec les constructions énumérées ci-après:

- les constructions à usage d'habitation, leurs annexes et dépendances, ainsi que l'extension ou l'aménagement des constructions existantes ;
- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans le cône de vue placé sur la parcelle section AZ n°169 bordée par la rue de Montléan, toute construction est interdite afin de préserver le point de vue sur la vallée du Petit Morin.

ARTICLE UD 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Pour l'ensemble de la zone et de ses secteurs :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, ainsi que l'agrandissement ou l'aménagement des installations soumises à autorisation, ou encore celles destinées à l'exploitation des produits miniers ou pétroliers, sont admises à condition :

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

Les affouillements et exhaussements définis aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme sont admis à condition d'être nécessités par des travaux destinés à l'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées de la commune.

Les dépôts d'hydrocarbures sont admis à condition que ces installations soient destinées :

- à la distribution de détail de carburant automobile ou à la consommation domestique ou usage professionnel ;
- à l'exploitation des produits miniers ou pétroliers ;

et que des dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie et de pollution et d'en éviter la propagation

Dans les zones d'exposition au bruit de la Route Départementale 933 reportées au plan de zonage, les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale, d'hébergement à caractère touristique, sont admis à condition qu'ils soient conformes aux normes d'isolation acoustique correspondantes aux niveaux sonores des infrastructures définis par l'arrêté préfectoral du 16 juillet 2004 annexé au plan local d'urbanisme.

Pour les lotissements et ensembles de constructions établies sur une même propriété, il n'est pas fait application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme. Les articles 1 à 13 doivent être appliqués à chaque lot.

Secteurs UDa et UDe :

En plus des conditions précédemment citées, les constructions sont autorisées si elles font partie de la liste suivante :

- les constructions à usage d'habitation, leurs annexes et dépendances, ainsi que l'extension ou l'aménagement des constructions existantes ;
- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UD 3 ACCÈS ET VOIRIE

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

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

1) Accès

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

Les îlots de propriété seront desservis par un seul accès automobile. Toutefois, si la façade sur rue de l'îlot de propriété est supérieure à 30 mètres, un deuxième accès automobile pourra être autorisé.

En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2) Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir les caractéristiques suivantes :

- la largeur d'emprise doit être au minimum de 9 mètres ;
- la largeur de chaussée doit être au minimum de 5 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution permettant aux véhicules des services publics de manœuvrer aisément.

ARTICLE UD 4 **DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

1) Alimentation en eau potable

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

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

2) Assainissement

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement.

Secteurs UDi, UDa et UDe :

À défaut de réseau d'assainissement dans ce secteur, l'assainissement doit être traité selon les dispositions suivantes :

- pour les constructions réalisées au coup par coup, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règlements en vigueur est obligatoire ;
- pour les lotissements et ensembles de constructions, un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme à la réglementation sanitaire en vigueur est obligatoire ;

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

3) Autres réseaux

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

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

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

ARTICLE UD 5 **CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

Secteur UDe :

Pour être constructible, l'îlot de propriété doit avoir une superficie minimale de 1500 m².

Les extensions des constructions existantes sont possibles sur les îlots de propriété dont la superficie est inférieure à 1500m².

Les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis à cette règle.

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement. Ce recul s'applique à tout point de la construction.

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

Secteur UDe :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées. Ce recul s'applique à tout point de la construction.

Secteur UDa :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées. Ce recul s'applique à tout point de la construction.

Pour l'ensemble de la zone :

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

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

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

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

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

ARTICLE UD 7 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

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

Secteur UDe :

Les constructions doivent observer un recul minimum de 6 mètres par rapport aux limites séparatives.

Pour l'ensemble de la zone et de ses secteurs :

Ces normes peuvent ne pas être respectées pour :

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

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

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

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

ARTICLE UD 8 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

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

Secteur UDe :

Deux constructions non contiguës dont l'une au moins à usage d'habitation, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 10 mètres.

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

Pour l'ensemble de la zone et de ses secteurs, ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UD 9 **EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 60% de la superficie de l'îlot de propriété.

Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis à la règle de l'emprise au sol maximale.

Dans le cas de construction détruite par sinistre, la reconstruction avec une emprise au sol identique à l'initiale est admise.

ARTICLE UD 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée pour les constructions individuelles est de : un rez-de-chaussée, un étage et un comble aménageable sans toutefois dépasser 7 mètres à l'égout des toits.

Pour les immeubles collectifs, la hauteur maximale autorisée est de 9 mètres à l'égout des toits.

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

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

Secteur UDe :

La hauteur maximale pour les constructions est d'un rez-de-chaussée, un étage et un comble aménageable sans toutefois dépasser 7 mètres à l'égout des toits.

Secteur UDa :

La hauteur maximale pour les constructions est de 6 mètres au faîtage.

Pour l'ensemble de la zone :

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

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

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

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

ARTICLE UD 11 ASPECT EXTÉRIEUR

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

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

Les constructions doivent respecter en particulier les prescriptions suivantes :

1) Revêtements

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

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

2) Toitures :

Pente des toitures :

Pour les constructions à usage d'habitation les toits présenteront une pente comprise entre 30° et 45°, ou seront traités en toits « à la Mansart ». Les vérandas ne sont pas soumises à cette règle.

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

Pour les autres types de constructions, il n'est pas fixé de règles.

Couvertures :

Pour les constructions à usage d'habitation, les matériaux de couverture seront choisis parmi les éléments suivants :

- ardoise
- tuile plate ;
- tuile mécanique à petit moule ;
- tuile mécanique à grand moule présentant l'aspect de la tuile à petit moule.

Les matériaux translucides sont admis pour la couverture des vérandas.

Pour toutes les constructions, les matériaux de couverture devront présenter des teintes ardoise, rouge flammé ou rouge vieilli.

La couverture des extensions des constructions existantes devra être traitée dans les mêmes types de matériaux et de couleur que l'existant.

L'intégration de panneaux solaires dans la toiture est admise.

3) Terrassements

Les terrassements importants et les talutages excessifs sont interdits.

En terrain plat, le talutage ne peut être supérieur à 0,80 mètre au-dessus du terrain naturel.

4) Clôtures :

La hauteur maximale autorisée pour les clôtures sur rue est de 1,60 mètre.

Secteur UDe.

Lorsqu'une clôture sera établie, tant à l'alignement qu'en limite séparative, elle devra être constituée de haies vives doublées ou non de grillage. Elle peut comporter un mur d'une hauteur maximale de 1,60 mètre.

Tout le long de la parcelle section AZ n°169 bordée par la rue de Montléan, notamment en bordure du cône de vue défini sur le plan de zonage, la clôture ne devra pas masquer le point de vue sur la vallée du Petit Morin. La clôture sera à claire voie, munie de barreaux ou composée de panneaux grillagés, et sa hauteur maximale sera de 1,60 mètre.

ARTICLE UD 12 STATIONNEMENT

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

Pour toute création de logements, il est demandé deux places de stationnement par logement créé.

Pour les logements financés par des prêts de l'État, une place de stationnement par logement est exigée.

À défaut :

- de réaliser les places de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat ;
 - ou de justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
 - ou de justifier de l'acquisition de places de stationnement de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions ;
- une participation financière en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement sera due au titre des articles L.123-1-2 et L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UD 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

Secteurs UDa et UDe :

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

En particulier, la zone de recul de 10 mètres par rapport à l'alignement en secteur UDe devra être plantée ou mise en gazon et devra comporter au moins un arbre par 50m². La plantation ne s'applique pas dans le cône de vue définie dans la parcelle section AZ n°169.

Dans le cône de vue placé sur la parcelle section AZ n°169 bordée par la rue de Montléan, la plantation d'arbres de haute tige est interdite afin de préserver le point de vue sur la vallée du Petit Morin.

ARTICLE UD 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,5.

Pour les immeubles collectifs, le coefficient des sols est porté à 0,7

Secteurs UDa et UDe :

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,4.

Pour l'ensemble de la zone, le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et équipements publics.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UH

Caractère de la zone :

Il s'agit de la zone d'urbanisation des hameaux de CORNANTIER, COURBETAUX, L'ECHELLE, HAUTEFEUILLE, MACLAUNAY, MONTCOUPOT, LE SAUSSAT, ROUSSAT et COURCELLES.

Cette zone, est destinée aux constructions à usage d'habitation, de commerce, service, artisanat, industriel ainsi qu'aux activités agricoles.

Dans la plus grande partie de cette zone, le réseau d'assainissement des eaux usées n'est pas réalisé. L'assainissement de ces eaux doit donc être traité de manière individuelle ou semi-collective dans le cadre d'ensemble de constructions.

Un secteur UHa bénéficie d'un réseau public d'assainissement des eaux usées, au hameau de Courbetaux. Dans cette partie de territoire, le raccordement au réseau est obligatoire.

UH

ARTICLE UH 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- la création d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à l'exception de celles destinées à l'exploitation des produits miniers ou pétroliers ;
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attractions, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou habitations légères de loisirs prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- l'installation des caravanes hors terrain aménagé prévue à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- l'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés visé à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme ;
- les carrières ;
- les affouillements et exhaussements prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme, excepté ceux réalisés dans le cadre de travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées ;

ARTICLE UH 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le périmètre de protection des monuments historiques.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, ainsi que l'agrandissement ou l'aménagement des installations soumises à autorisation, ou encore celles destinées à l'exploitation des produits miniers ou pétroliers, sont admises à condition :

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

Les affouillements et exhaussements définis aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme sont admis à condition d'être nécessités par des travaux destinés à l'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées de la commune.

Les dépôts d'hydrocarbures sont admis à condition que ces installations soient destinées :

- à la distribution de détail de carburant automobile ou à la consommation domestique ou usage professionnel ;
- à l'exploitation des produits miniers ou pétroliers ;

et que des dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie et de pollution et d'en éviter la propagation.

Pour les lotissements et ensembles de constructions établies sur une même propriété, il n'est pas fait application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme. Les articles 1 à 13 doivent être appliqués à chaque lot.

UH

ARTICLE UH 3 ACCÈS ET VOIRIE

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

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

1) Accès

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

Les îlots de propriété seront desservis par un seul accès automobile. Toutefois, si la façade sur rue de l'îlot de propriété est supérieure à 30 mètres, un deuxième accès automobile pourra être autorisé.

En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2) Voirie

Tout terrain non desservi par une voie d'au moins 3,50 mètres de largeur de chaussée est réputé inconstructible.

La largeur de la plate-forme des voies nouvelles doit être au minimum de 8 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent respecter les normes exprimées ci-dessus et comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution permettant aux véhicules des services publics de manœuvrer aisément.

ARTICLE UH 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1) Alimentation en eau potable

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

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

UH

2) Assainissement des eaux usées

À défaut de réseau d'assainissement, l'assainissement doit être traité selon les dispositions suivantes :

- pour les constructions réalisées au coup par coup, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règlements en vigueur est obligatoire ;
- pour les lotissements et ensembles de constructions, un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme à la réglementation sanitaire en vigueur est obligatoire ;

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

Secteur UHa : Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

3) Assainissement des eaux pluviales

Lorsque le réseau public d'assainissement des eaux pluviales existe à proximité, les constructions doivent être raccordées au réseau.

À défaut, l'assainissement des eaux pluviales doit être traité de manière individuelle, conformément aux règles sanitaires en vigueur.

4) Autres réseaux

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

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

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

ARTICLE UH 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence d'un réseau d'assainissement des eaux usées sur lequel les constructions peuvent être raccordées, la superficie minimale d'un terrain doit être de 400 m² pour qu'il soit constructible.

Secteur UHa : Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement. Ce recul s'applique à tout point de la construction.

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

UH

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

- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- l'extension des constructions existantes, sans réduction du recul existant.

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

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

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

ARTICLE UH 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées :

- soit sur la limite séparative ;
- soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Ces normes peuvent ne pas être respectées pour :

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

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

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

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

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

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

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

UH

ARTICLE UH 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 60% de la superficie de l'îlot de propriété.

Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis à la règle de l'emprise au sol maximale.

Dans le cas de construction détruite par sinistre, la reconstruction avec une emprise au sol identique à l'initiale est admise.

ARTICLE UH 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée pour les constructions à usage d'habitation est de : un rez-de-chaussée, un étage et un comble aménageable sans toutefois dépasser 7 mètres à l'égout des toits.

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UH 11 ASPECT EXTÉRIEUR

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

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

Les constructions principales doivent reprendre les caractéristiques de l'architecture locale.

Les formes et architectures étrangères à la région ne sont pas admises, notamment les chalets de montagne, mas provençal...

Les constructions doivent respecter en particulier les prescriptions suivantes :

1) Revêtements

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

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

2) Toitures :

Pour les constructions à usage d'habitation, à l'exception des vérandas, les toits présenteront une pente comprise entre 30° et 45°, ou seront traités en toits « à la Mansart ». Les constructions existantes qui ne respectent pas cette règle peuvent faire l'objet d'une extension avec une pente de toit identique à celle du bâtiment existant.

Pour les autres types de constructions, il n'est pas fixé de règles.

Pour les constructions à usage d'habitation, les matériaux de couverture seront choisis parmi les éléments suivants :

- ardoise
- tuile plate ;
- tuile mécanique à petit moule ;
- tuile mécanique à grand moule présentant l'aspect de la tuile à petit moule.

Les matériaux translucides sont admis pour la couverture des vérandas.

Pour toutes les constructions, les matériaux de couverture devront présenter des teintes ardoise, rouge flammé ou rouge vieilli.

La couverture des extensions des constructions existantes devra être traitée dans les mêmes types de matériaux et de couleur que l'existant.

L'intégration de panneaux solaires dans la toiture est admise.

3) Terrassements

Les terrassements importants et les talutages excessifs sont interdits.

En terrain plat, le talutage ne peut être supérieur à 0,80 mètre au-dessus du terrain naturel.

4) Clôtures :

La hauteur maximale autorisée pour les clôtures sur rue est de 1,60 mètre.

ARTICLE UH 12 STATIONNEMENT

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

UH

Pour toute création de logements, il est demandé deux places de stationnement par logement créé.
Pour les logements financés par des prêts de l'État, une place de stationnement par logement est exigée.

À défaut :

- de réaliser les places de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat ;
 - ou de justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
 - ou de justifier de l'acquisition de places de stationnement de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions ;
- une participation financière en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement sera due au titre des articles L.123-1-2 et L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UH 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

ARTICLE UH 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,5.

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas applicable aux constructions et équipements publics.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UI

Caractère de la zone :

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

Elle comprend :

- un secteur UIa dans lequel une protection des paysages est nécessaire ;
- un secteur UIb dans lequel ne seront autorisées que les extensions des établissements industriels existants, ou le changement d'activité ;
- un secteur UIi où l'assainissement doit être traité individuellement en raison de l'absence de réseau public d'assainissement ;
- un secteur UIbi conjuguant les caractéristiques des secteurs UIb et UIi, à savoir : extensions des établissements existants ou changement d'activité et assainissement individuel.

ARTICLE UI 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone UI et de ses secteurs, sont interdites :

- les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas destinées au logement de personnes dont la présence est strictement nécessaire à la surveillance des établissements artisanaux, industriels ou commerciaux.
- les exploitations de carrières ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement destinées à un usage agricole ;
- les constructions à usage agricole ;
- les silos agricoles ;
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attractions ou aires de jeux, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou habitations légères de loisirs prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- l'installation des caravanes hors terrain aménagé prévue à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- l'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés visé à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme ;
- les affouillements et exhaussements prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme, excepté ceux réalisés dans le cadre de travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées ;

Secteur UIb et UIbi :

En plus des interdictions mentionnées pour l'ensemble de la zone et de ses secteurs, sont interdites toutes constructions qui ne sont pas faites dans l'un des buts suivants :

- l'entretien, l'aménagement, l'extension des constructions existantes ;
- les constructions nouvelles qui complètent l'activité existante ;
- le changement d'affectation sous réserve que le nouvel usage soit de type artisanal, commercial, industriel, de bureau ou de service comme le prévoit le caractère de la zone ;
- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UI 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sont admises à condition

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

UI

Les dépôts de véhicules prévus aux articles R.421-19 et R421-23 du Code de l'Urbanisme à condition qu'ils soient masqués par des plantations de haute tige.

Les dépôts d'hydrocarbures sont admis à condition que ces installations soient destinées :

- à la distribution de détail de carburant automobile ;
- à la consommation domestique, ou encore aux besoins de l'activité exercée dans les constructions, ainsi qu'à la chaufferie collective d'immeubles ou d'ensemble de constructions ;
- à l'exploitation des produits miniers ou pétroliers ;

et que des dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie, de pollution et d'éviter la propagation des liquides.

Les constructions à usage d'habitation, destinées au logement de personnes dont la présence est strictement nécessaire à la surveillance des établissements artisanaux, industriels ou commerciaux, sont admises à condition d'être intégrées aux bâtiments d'activités.

Les affouillements et exhaussements définis aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme sont admis à condition d'être nécessités par des travaux destinés à l'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées de la commune.

Pour les lotissements et ensembles de constructions établies sur une même propriété, il n'est pas fait application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme. Les articles 1 à 13 doivent être appliqués à chaque lot.

Zone industrielle de Mondant au lieudit « La Guinotterie » :

En plus des conditions précédentes, les occupations et utilisations du sol doivent également respecter les conditions d'aménagement de la zone fixées dans le document « Orientations d'aménagement » du plan local d'urbanisme.

ARTICLE UI 3 **ACCÈS ET VOIRIE**

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

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

1) Accès

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

UI

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Toute construction doit donner directement sur un accès permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie : voie d'au moins 3,50 mètres de largeur de chaussée et ne comportant ni virage d'un rayon inférieur à 11 mètres, ni passage sous porche inférieur à 3,50 mètres de hauteur.

Zone industrielle de Mondant :

Les accès individuels directs sur la RD 933 et sur la rue de Beaumont sont interdits.

2) Voirie

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale d'emprise : 12 mètres ;
- largeur minimale de chaussée : 6 mètres.

Les voies nouvelles de plus de 30 mètres se terminant en impasse doivent être aménagées à leur extrémité de telle sorte que les véhicules des services publics puissent faire demi-tour.

ARTICLE UI 4 DESERTE PAR LES RÉSEAUX

1) Alimentation en eau potable

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

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

2) Assainissement

Eaux pluviales :

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

Eaux usées zone UI à l'exclusion des secteurs UIi et UIbi :

Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents préépurés, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de prétraitement peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

Eaux usées secteurs UIi et UIbi :

À défaut de réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être traitées de manière individuelle en utilisant des dispositifs d'assainissement individuel ou collectif conformes à la réglementation sanitaire en vigueur,

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

3) Autres réseaux

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

ARTICLE UI 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

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

Cette distance de retrait est de 5 mètres pour les constructions à usage de bureaux ou de service.

En bordure de la nouvelle déviation de la Route Départementale 933, le recul imposé est de 50 mètres pour toutes les constructions.

Ces reculs s'appliquent à tout point de la construction.

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

Zone industrielle de Mondant au lieudit « La Guinotterie » :

Les règles précitées s'appliquent à cette zone.

De plus, à défaut d'avoir réalisé une étude prévue à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme en raison de la présence de la RD 933 classée à grande circulation, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres comptés depuis l'axe de la RD933.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ; aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

ARTICLE UI 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

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

Secteur UIa :

En plus des règles précédentes, lorsque les limites de propriété coïncident avec les limites des zones voisines UD ou AU, une marge de recul minimum de cinq mètres sera observée par rapport à ces limites.

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

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

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

ARTICLE UI 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 70% de la superficie de l'îlot de propriété.

Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis à la règle de l'emprise au sol maximale.

Dans le cas de construction vétuste ou détruite par sinistre, la reconstruction à l'identique est admise.

ARTICLE UI 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

ARTICLE UI 11 ASPECT EXTÉRIEUR

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

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

1) Revêtements

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

2) Façades :

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

3) Clôtures

Lorsqu'une clôture sera établie, elle devra être constituée :

- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive ;
- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 2 mètres.

ARTICLE UI 12 STATIONNEMENT

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

ARTICLE UI 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres intérieurs doivent être engazonnés et plantés d'arbres de haute tige, 5% au moins de la surface de la parcelle seront aménagés en espaces verts.

Les aires de stationnement seront plantées d'arbres à hautes tiges à raison d'un minimum de :

- d'un arbre pour trois places de stationnement, pour un stationnement linéaire d'une file ;
- d'un arbre pour six places de stationnement, pour des places situées en vis-à-vis.

Secteur UIa :

En plus des prescriptions énoncées précédemment, lorsque les limites de propriété coïncident avec les limites d'une des zones voisines UD ou AU, les constructions devront respecter une marge de recul minimum de cinq mètres. Cette marge devra être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre par tranche de 30 m².

ARTICLE UI 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S. maximum.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU1

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation.

Par leur présence et leurs dimensions, les réseaux situés à proximité immédiate permettent une desserte de la zone grâce à des prolongations réalisées dans le cadre de l'aménagement de la zone.

Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble.

La réalisation de la zone ainsi que son équipement peuvent être réalisés en plusieurs phases.

Dans ce cas, les constructions autorisées à la suite de la réalisation d'une phase ne doivent pas compromettre le développement du restant de la zone.

Le secteur AU1-h est destiné à accueillir des activités de tourisme, restauration ou hôtellerie. Du fait de sa position par rapport à la desserte routière et à l'importance du secteur, un aménagement d'ensemble n'est pas demandé, permettant à une seule activité de s'implanter directement.

AU1

ARTICLE AU1-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- la création d'installations classées soumises à autorisation, à l'exception de celles destinées à l'exploitation des produits miniers ou pétroliers ;
- les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage agricole ;
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attractions, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou habitations légères de loisirs prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- l'installation des caravanes hors terrain aménagé prévue à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- l'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés visé à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme ;
- les carrières ;
- les affouillements et exhaussements prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme, excepté ceux réalisés dans le cadre de travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées ;

Secteur AUI-h :

En plus des constructions précédentes, sont également interdites toutes les constructions qui ne sont pas destinées :

- aux activités de tourisme, hôtellerie ou de restauration ;
- à l'équipement de la zone en réseaux et voirie.

ARTICLE AU1-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, et celles destinées à l'exploitation des produits miniers ou pétroliers, sont admises à condition :

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

Les affouillements et exhaussements définis aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme sont admis à condition d'être nécessités par des travaux destinés à l'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées de la commune.

AU1

Les dépôts d'hydrocarbures sont admis à condition que ces installations soient destinées :

- à la distribution de détail de carburant automobile ou à la consommation domestique ou usage professionnel ;
- à l'exploitation des produits miniers ou pétroliers ;

et que des dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie et de pollution et d'en éviter la propagation.

Dans le cas d'un développement de la zone réalisé en plusieurs phases, chaque phase d'aménagement doit préserver la possibilité de réaliser les phases ultérieures, notamment en permettant des accès et la desserte par les réseaux de la partie non aménagée restante.

Dans les zones d'exposition au bruit de la Route Départementale 933 reportées sur le plan de zonage, les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale, d'hébergement à caractère touristique, sont admis à condition qu'ils soient conformes aux normes d'isolation acoustique correspondantes aux niveaux sonores des infrastructures définis par l'arrêté préfectoral du 16 juillet 2004 annexé au plan local d'urbanisme.

Pour les lotissements et ensembles de constructions établies sur une même propriété, il n'est pas fait application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme. Les articles 1 à 13 doivent être appliqués à chaque lot.

Secteur AU1-h :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, et celles destinées à l'exploitation des produits miniers ou pétroliers, sont admises à condition :

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

Les affouillements et exhaussements définis aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme sont admis à condition d'être nécessités par des travaux destinés à l'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées de la commune.

Les constructions admises doivent être destinées :

- aux activités de tourisme, hôtellerie ou de restauration ;
- à l'équipement de la zone en réseaux et voirie.

Il n'est pas demandé d'aménagement d'ensemble pour le secteur AU1-h.

AU1

Pour les lotissements et ensembles de constructions établies sur une même propriété, il n'est pas fait application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme. Les articles 1 à 13 doivent être appliqués à chaque lot.

ARTICLE AU1-3 ACCÈS ET VOIRIE

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

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

1) Accès

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Pour la zone AU1 située au lieudit « En Face les Fosses », entre les routes départementales 933 et 41 (plan de zonage n°2) :

- les accès automobiles individuels ne sont pas autorisés depuis la route départementale 933 ;
- un seul accès général pourra être créé sur la route départementale 933 ;
- la principale desserte de cette zone devra être réalisée depuis la route départementale n°41

Pour la zone AU1-h située au lieudit « Les Hacquots », en bordure de la route départementale 933 (plan de zonage n°3) :

- la desserte de la zone AU1-h devra être étudiée par l'aménagement de l'ancien tracé de la route départementale actuellement aménagée en aire de parking et de repos ;
- aucun accès direct ne devra être créé sur la route départementale.

2) Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir les caractéristiques suivantes :

- la largeur d'emprise doit être au minimum de 9 mètres ;
- la largeur de chaussée doit être au minimum de 5 mètres.

AU1

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution permettant aux véhicules des services publics de manœuvrer aisément.

ARTICLE AU1-4 DESSERTÉ PAR LES RÉSEAUX

1) Alimentation en eau potable

Les autorisations de construire sont subordonnées à la réalisation du réseau d'alimentation en eau compatible avec l'importance de la zone. Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'eau existant.

2) Assainissement

Les autorisations de construire sont subordonnées à la réalisation du réseau d'assainissement des eaux usées compatible avec l'importance de la zone.

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées, conformément aux prescriptions techniques et règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

3) Autres réseaux

Les lotissements ou ensembles de constructions doivent être dotés de réseaux électrique basse tension et télécommunication enterrés. Il en est de même pour le réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective est nécessaire pour assurer une bonne réception. La création ou la modification d'un réseau sur une voie publique où il n'existe pas de réseau aérien, doit être réalisée en souterrain.

ARTICLE AU1-5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AU1-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement. Ce recul s'applique à tout point de la construction.

AU1

Ces dispositions s'appliquent également aux limites des voies privées, cette limite étant alors assimilée à l'alignement des voies publiques. Dans la mesure où l'alignement ne s'en trouve pas gêné, ces normes peuvent ne pas être respectées pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE AU1-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

Les annexes et dépendances des constructions à usage d'habitation peuvent être établies sur la limite séparative si la hauteur de la construction ne dépasse pas 3,50 mètres au faîtage.

Ces normes peuvent ne pas être respectées pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE AU1-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 3 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE AU1-9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 60% de la superficie de l'îlot de propriété.

L'emprise au sol maximale ne s'applique pas aux installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE AU1-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée pour les constructions est d'un rez-de-chaussée, un étage et un comble aménageable sans toutefois dépasser 7 mètres à l'égout des toits.

Pour les immeubles collectifs, la hauteur maximale autorisée est de 9 mètres à l'égout des toits.

Pour les bâtiments à usage artisanal, de commerce, de services, la hauteur maximale autorisée est de 10 mètres à l'égout des toits.

Les constructions et équipements publics ne sont pas soumis à ces règles.

AU1

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

ARTICLE AU1-11 ASPECT EXTÉRIEUR

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

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

Les constructions doivent respecter en particulier les prescriptions suivantes :

1) Revêtements

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

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

2) Toitures :

Pente des toitures :

Pour les constructions à usage d'habitation, les toits présenteront une pente comprise entre 30° et 45°, ou seront traités en toits « à la Mansart ». Les vérandas ne sont pas soumises à cette règle.

Pour les autres types de constructions, il n'est pas fixé de règles.

Couvertures :

Pour les constructions à usage d'habitation, les matériaux de couverture seront choisis parmi les éléments suivants :

- ardoise
- tuile plate ;
- tuile mécanique à petit moule ;
- tuile mécanique à grand moule présentant l'aspect de la tuile à petit moule.

Les matériaux translucides sont admis pour la couverture des vérandas.

Pour toutes les constructions, les matériaux de couverture devront présenter des teintes ardoise, rouge flammé ou rouge vieilli.

L'intégration de panneaux solaires dans la toiture est admise.

3) Terrassements

Les terrassements importants et les talutages excessifs sont interdits.

En terrain plat, le talutage ne peut être supérieur à 0,80 mètre au-dessus du terrain naturel.

4) Clôtures :

La hauteur maximale autorisée pour les clôtures sur rue est de 1,60 mètre.

ARTICLE AU1-12 STATIONNEMENT

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

Pour toute création de logements, il est demandé deux places de stationnement par logement créé.

Pour les logements financés par des prêts de l'État, une place de stationnement par logement est exigée.

Pour les lotissements, il est demandé la création d'une place de stationnement public par lot créé. Cette place doit être directement accessible depuis la voie publique.

À défaut :

- de réaliser les places de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat ;
 - ou de justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
 - ou de justifier de l'acquisition de places de stationnement de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions ;
- une participation financière en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement sera due au titre des articles L.123-1-2 et L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AU1-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

ARTICLE AU1-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,5.

Pour les immeubles collectifs, le coefficient des sols est porté à 0,7

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable aux constructions et équipements publics.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU2

Caractère de la zone :

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

La constructibilité y est strictement limitée dans le cadre du présent Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE AU2-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- les créations d'installations classées pour la protection de l'environnement ;
- l'installation des caravanes hors terrain aménagé prévue à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les carrières ;
- les affouillements et exhaussements prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme, exceptés ceux réalisés dans le cadre de travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées ;
- l'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés visé à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme, ou d'activités sources de nuisances sonores importantes ;
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attractions ou aires de jeux, aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou habitations légères de loisirs prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- l'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés visé à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme ;
- toute construction nouvelle à l'exception des ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE AU2-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions nouvelles sont admises à condition qu'elles constituent des ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les affouillements et exhaussements définis aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme sont admis à condition d'être nécessités par des travaux destinés à l'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées de la commune.

Les aménagements et constructions devront respecter les orientations d'aménagement fixées par le plan local d'urbanisme.

AU2

ARTICLE AU2-3 à AU2-5

Non réglementés.

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

L'implantation des ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics est libre.

ARTICLE AU2-7 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

L'implantation des ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics est libre.

ARTICLE AU2-8 à AU2-14

Non réglementés.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone de protection des richesses naturelles nécessaires à l'activité agricole.

Un secteur Ax est destiné à la protection des captages d'eau potable.

Le secteur Aa n'admet pas l'implantation de silos agricoles.

Le secteur Ac est plus particulièrement destiné aux équipements publics de loisirs, d'activités sportives ou de loisirs.

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver.

Sont interdites :

- les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas directement liées à des bâtiments d'exploitation agricole ;
- les affouillements et exhaussements prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme, excepté ceux réalisés dans le cadre de travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées ;
- les constructions de toute nature qui ne sont pas nécessaires à :
 - l'exploitation agricole ;
 - l'agrotourisme en vue de la diversification des activités agricoles ;
 - aux besoins des services publics ou qui ne présentent pas d'intérêt collectif ;
 - à la production d'électricité au moyen d'aérogénérateurs ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas destinées :
 - aux exploitations agricoles ;
 - à l'exploitation des produits miniers ou pétroliers ;
 - aux carrières ;
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attractions ou aires de jeux, aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou habitations légères de loisirs prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- l'installation des caravanes hors terrain aménagé prévue à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- l'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés visé à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme ;

Dans le secteur Aa, en plus des interdictions précédentes, les silos agricoles sont également interdits.

Secteur Ac :

Sont interdites

- les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas directement liées à des bâtiments d'exploitation agricole ;
- les affouillements et exhaussements prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme, excepté ceux réalisés dans le cadre de travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées ;
- les constructions de toute nature qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole, à l'agrotourisme dans le cadre de la diversification des activités agricoles, aux besoins des services publics ou qui ne présentent pas d'intérêt collectif ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- l'installation des caravanes hors terrain aménagé prévue à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

Secteur Ax :

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver.

Sont interdites toutes constructions sans rapport avec l'un des sujets suivants :

- l'entretien, l'aménagement et l'extension des constructions existantes ;
- les annexes et dépendances des constructions à usage d'habitation ;
- la reconstruction à l'identique après sinistre ;
- les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable ;
- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

Les affouillements et exhaussements prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme sont admis s'ils sont nécessaires à des travaux d'assainissement collectifs des eaux usées ou pluviales.

Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles accompagnent des bâtiments d'exploitation.

Lorsque l'habitation et les bâtiments d'exploitation forment des constructions distinctes, l'habitation ne peut être édifiée que concomitamment ou après la construction des bâtiments d'exploitation.

Les activités agrotouristiques ne sont admises que dans les bâtiments agricoles existants.

Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à l'activité agricole sont admises, à l'exception des silos agricoles dans le secteur Aa.

Les installations à usage agricole classées pour la protection de l'environnement précitées, ou celles destinées à l'exploitation des produits miniers ou pétroliers et les carrières, sont admises à condition :

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

Dans les zones d'exposition au bruit de la Route Départementale 933 reportées sur le plan de zonage, les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale, d'hébergement à caractère touristique, sont admis à condition qu'ils soient conformes aux normes d'isolation acoustique correspondantes aux niveaux sonores des infrastructures définis par l'arrêté préfectoral du 16 juillet 2004 annexé au plan local d'urbanisme.

Pour les lotissements et ensembles de constructions établies sur une même propriété, il n'est pas fait application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme. Les articles 1 à 13 doivent être appliqués à chaque lot.

Secteur Ax :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

Quelle que soit la construction, celle-ci ne doit pas être susceptible de créer, par sa nature ou par son utilisation, un risque de pollution des ressources en eau potable ou des sols compris à l'intérieur des périmètres de protection des captages d'eau potable.

Les projets devront respecter les prescriptions édictées par l'arrêté du 30/03/1982 de déclaration d'utilité publique relatif aux captages d'eau.

Pour les lotissements et ensembles de constructions établies sur une même propriété, il n'est pas fait application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme. Les articles 1 à 13 doivent être appliqués à chaque lot.

Secteur Ac :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;

Les affouillements et exhaussements prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme sont admis s'ils sont nécessaires à des travaux d'assainissement collectifs des eaux usées ou pluviales.

Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles accompagnent des bâtiments d'exploitation.

Lorsque l'habitation et les bâtiments d'exploitation forment des constructions distinctes, l'habitation ne peut être édifiée que concomitamment ou après la construction des bâtiments d'exploitation.

Les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs ne sont admis que s'ils constituent des équipements collectifs communaux ou intercommunaux. Il en est de même pour les constructions, installations ou ouvrages nécessaires à la pratique d'activités sportives.

Pour les lotissements et ensembles de constructions établies sur une même propriété, il n'est pas fait application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme. Les articles 1 à 13 doivent être appliqués à chaque lot.

ARTICLE A 3 ACCÈS ET VOIRIE

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

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

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie carrossable publique ou privée d'une emprise minimale de 3,50 mètres.

ARTICLE A 4 DESSERTÉ PAR LES RÉSEAUX

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être alimentée en eau. À défaut de réseau public, l'alimentation individuelle par puits ou forage est admise.

Si le réseau d'assainissement des eaux usées existe à proximité, toute construction qui le nécessite doit être raccordée à ce réseau. À défaut, la construction doit être pourvue d'un dispositif d'assainissement réglementaire.

Tous les réseaux nécessaires à la desserte de la construction doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE A 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Toute construction doit être implantée en retrait par rapport à l'alignement des voies. Ce retrait doit être au moins de :

- 9 mètres de l'alignement des voies communales, chemins ruraux, chemins d'exploitation et voies privées ;
- 15 mètres de l'alignement des routes départementales ;

Ces dispositions s'appliquent également aux limites des voies privées, celle-ci étant alors assimilée à une voie communale.

En bordure de la nouvelle déviation de la Route Départementale 933, le recul imposé est de 50 mètres pour toutes les constructions.

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

- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- l'extension des constructions existantes, sans réduction du recul existant.

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

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

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

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de la parcelle au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Toutefois, les constructions destinées au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole, pourront être implantées en limite séparative à condition qu'elles ne portent pas atteinte à l'ensoleillement des constructions à usage d'habitation sur les parcelles voisines.

Ces normes peuvent ne pas être respectées pour :

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

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

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

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

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété devront être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 6 mètres.

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

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée pour les constructions à usage d'habitation est d'un rez-de-chaussée, un étage et un comble, sans toutefois dépasser 7 mètres à l'égout des toits.

Pour les autres constructions, la hauteur maximale autorisée est de 10 mètres à l'égout des toits. Cette hauteur maximale pourra être majorée en fonction d'impératifs techniques pour les bâtiments de stockage des récoltes à condition que cette majoration de hauteur soit compatible avec une bonne insertion du bâtiment dans son environnement.

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

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

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

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

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

ARTICLE A 11 ASPECT EXTÉRIEUR

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

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

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

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

Les terrassements et talutages excessifs sont interdits.

En terrain plat, le talutage ne pourra être à plus de 0,80 mètre au-dessus du terrain naturel.

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures devront avoir une pente comprise entre 30° et 45°.

ARTICLE A 12 STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

ARTICLE A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S. maximum.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Un secteur Na très limité accueille les constructions isolées pour permettre une extension modérée ou un aménagement.

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans la zone N :

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou habitations légères de loisirs prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- l'installation des caravanes hors terrain aménagé prévue à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles destinées à l'élevage de gibier, celles destinées à l'exploitation des produits miniers ou pétroliers, et les carrières ;
- les affouillements et exhaussements prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme, excepté ceux réalisés dans le cadre de travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées ;
- les constructions nouvelles de toutes sortes si elles ne sont pas destinées :
 - au fonctionnement des services publics ;
 - aux équipements communaux ou intercommunaux tels notamment les châteaux d'eau, station de pompage, station d'épuration, terrain de sport et leurs vestiaires... ;
 - à l'activité agricole en complément à des bâtiments agricoles existants à proximité ;
 - aux installations légères à usage horticole, piscicole ou maraîcher et les travaux de drainage hydraulique nécessaires à ces activités ;
 - aux installations et équipements de tourisme « vert » ;
 - aux installations nécessaires à la recherche et à l'exploitation des ressources énergétiques ;
 - aux aérogénérateurs d'électricité.

Secteur Na :

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attractions ou aires de jeux, aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou habitations légères de loisirs prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- l'installation des caravanes hors terrain aménagé prévue à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les carrières ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- les affouillements et exhaussements prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme, excepté ceux réalisés dans le cadre de travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées ;
- l'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés visé à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme ;
- les constructions à usage industriel.

ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

Les exhaussements et affouillements prévus aux articles R421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme sont admis à condition d'être destinés à l'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées de la commune ou de constituer des équipements d'infrastructure d'intérêt général.

Dans les zones d'exposition au bruit de la Route Départementale 933 reportées sur le plan de zonage, les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale, d'hébergement à caractère touristique, sont admis à condition qu'ils soient conformes aux normes d'isolation acoustique correspondantes aux niveaux sonores des infrastructures définis par l'arrêté préfectoral du 16 juillet 2004 annexé au plan local d'urbanisme.

Les installations classées pour la protection de l'environnement destinées à l'élevage de gibier, celles destinées à l'exploitation des produits miniers ou pétroliers et les carrières sont admises à condition :

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

Les dépôts d'hydrocarbures sont admis à condition que ces installations soient destinées à l'exploitation des produits miniers ou pétroliers, et que des dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie et de pollution et d'en éviter la propagation.

Pour les lotissements et ensembles de constructions établies sur une même propriété, il n'est pas fait application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme. Les articles 1 à 13 doivent être appliqués à chaque lot.

Zone N :

Les nouveaux bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole sont admis à condition de compléter des bâtiments agricoles existants à proximité, quelle que soit la zone ou le secteur où ils sont situés.

Secteur Na :

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

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

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

Les dépôts d'hydrocarbures sont admis à condition que ces installations soient destinées à la distribution de détail de carburant automobile ou à la consommation domestique ou usage professionnel, et que des dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie et de pollution et d'en éviter la propagation.

ARTICLE N 3 ACCÈS ET VOIRIE

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

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

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

Le nombre d'accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie carrossable publique ou privée d'une emprise minimale de 3,50 mètres.

ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. À défaut de réseau public d'eau potable, une alimentation individuelle est admise.

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

Toute construction qui le nécessite doit être pourvue d'un système d'assainissement individuel des eaux usées conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

L'assainissement des eaux pluviales doit faire l'objet d'un assainissement autonome en raison de l'absence de réseau public.

Tout nouveau réseau doit être réalisé en souterrain.

ARTICLE N 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Lorsque le réseau public d'assainissement des eaux usées est inexistant et que la construction nécessite un système d'assainissement des eaux usées, l'îlot de propriété sur lequel est établie la construction doit avoir une superficie minimale de 800m², cette superficie pouvant être comprise dans différentes zones ou secteurs du plan local d'urbanisme.

Il n'est pas fixé de superficie minimale lorsque la construction ne nécessite pas de système d'assainissement des eaux usées.

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

Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux voies. Ce retrait doit être au moins de :

- 9 mètres de l'alignement des voies communales, chemins ruraux, et chemins d'exploitation et voies privées ;
- 15 mètres de l'alignement des routes départementales.

Par rapport à l'emprise de la nouvelle déviation de la Route Départementale 933, le recul imposé est de 50 mètres pour toutes les constructions.

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

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

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

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

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

ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives de la parcelle au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Toutefois, les constructions destinées à l'hébergement du matériel agricole, des récoltes et des animaux, pourront être implantées en limite séparative à condition qu'elles ne portent pas atteinte à l'ensoleillement des constructions à usage d'habitation sur les parcelles voisines.

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

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

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

Secteur Na :

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces normes peuvent ne pas être respectées pour :

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

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

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

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

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 6 mètres.

Cette règle peut ne pas être respectée pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

ARTICLE N 9 **EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

Secteur Na :

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 60% de la superficie de l'îlot de propriété.

Dans le cas de construction détruite par sinistre, la reconstruction avec une emprise au sol identique à l'initiale est admise.

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

ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée est de 10 mètres à l'égout des toits. Cette hauteur pourra être majorée en fonction d'impératifs techniques ou fonctionnels pour les bâtiments de stockage des récoltes à condition que cette majoration soit compatible avec une bonne insertion du bâtiment dans son environnement.

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

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

Secteur Na :

La hauteur maximale autorisée pour les constructions à usage d'habitation est de : un rez-de-chaussée, un étage et un comble aménageable sans toutefois dépasser 7 mètres à l'égout des toits.

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

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

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

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

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

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

ARTICLE N 11 ASPECT EXTÉRIEUR

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

Secteur Na :

Les constructions doivent respecter en particulier les prescriptions suivantes :

1) Revêtements :

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

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

2) Toitures :

Pour les constructions à usage d'habitation, les toits présenteront une pente comprise entre 30° et 45°, ou seront traités en toits « à la Mansart ».

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

Pour les autres types de constructions, il n'est pas fixé de règles.

3) Terrassements :

Les terrassements importants et les talutages excessifs sont interdits.

En terrain plat, le talutage ne peut être supérieur à 0,80 mètre au-dessus du terrain naturel.

4) Clôtures :

La hauteur maximale autorisée pour les clôtures sur rue est de 1,60 mètre.

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT

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

Secteur Na :

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement.

Pour les logements financés par des prêts de l'État, une place de stationnement par logement est exigée.

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

Secteur Na :

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

ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,5.