

P.L.U. approuvé par DCM n° 14168 du 28/11/2005,
Approbation de la modification par DCM n° 16010 en
date du 08/09/2008,
Approbation de la révision simplifiée par DCM n° 16009
du 08/09/2008,
Le Droit de préemption urbain est institué sur les
zones U et AU par DCM n° 16011 datée du 08/09/2008
Approbation de la modification par DCM n° 19637 en
date du 24/09/2012,
Approbation de la modification par DCM n° 19978 en
date du 08/07/2013,
Approbation de la modification par DCM n° 21108
en date du 12/12/2016,

Le Maire,

Plan Local d'Urbanisme Commune de CREUTZWALD



Règlement d'urbanisme

SOMMAIRE

I - DISPOSITIONS GENERALES

- Article 1. Champ d'application territorial du plan
- Article 2. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols
- Article 3. Division du territoire en zones
- Article 4. Adaptations mineures
- Article 5. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
- Article 6. Sites Archéologiques

II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- Dispositions applicables à la zone UA
- Dispositions applicables à la zone UB
- Dispositions applicables à la zone UC
- Dispositions applicables à la zone UX

III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

- Dispositions applicables à la zone 1 AU
- Dispositions applicables à la zone 1 AUF
- Dispositions applicables à la zone 1 AUH
- Dispositions applicables à la zone 1 AUW
- Dispositions applicables à la zone 1 AUX
- Dispositions applicables à la zone 2 AU

IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

- Dispositions applicables à la zone A

V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

- Dispositions applicables à la zone N

ANNEXES

I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de CREUTZWALD délimité sur les planches Ouest et Est à l'échelle de 1/5000 par tireté entrecoupé de croix.

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

1. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1. à R.111-27 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles d'ordre public R.111-2, R.111-3-2., R.111-4, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme qui sont et restent applicables sur le territoire communal :

L'article R.111-2

(D. n° 76-276 du 29 mars 1976, D. n° 98-913 du 12 octobre 1998). “Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique”.

L'article R.111-3-2

(D. n° 77-755 du 7 juillet 1977). “Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques”.

L'article R.111-4

(D. n° 76-276 du 29 mars 1976, D. n° 77-755 du 7 juillet 1977, D. n° 99-266 du 1er avril 1999). “Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

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

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

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans les cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

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

L'article R.111-14-2

(D. n° 77-1141, 12 octobre 1977). "Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976, relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement".

L'article R.111-15

(D. n° 76-276, 29 mars 1976 ; D. n° 77-755, 7 juillet 1977 ; D. n° 81-533, 12 mai 1981 ; D. n° 83-812, 9 septembre 1983 ; D. n° 86-984, 19 août 1986, D. n° 98-913, 12 octobre 1998). "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R.122-22".

L'article R.111-21

(D. n° 76.276, 29 mars 1976, D. n° 77.755 7 juillet 1977).

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

2. Il peut être sursis à statuer par l'autorité compétente, à une demande d'autorisation ou d'utilisation du sol en vertu des dispositions des articles L.111-7 et L.111-8 du Code de l'Urbanisme :

article L.111-9 : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération,
article L.111-10 : projet de travaux publics,
articles L.123-6 et L.123-13 : prescription et révision du PLU,
article L.311-2 : création d'une ZAC,
article L.313-7 : secteurs sauvegardés et restauration immobilière,
article 7 de la loi n° 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement rural (remembrement - aménagement).

3. Opérations d'utilité publique :

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

4. S'ajoutent aux règles du PLU les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol reportées sur le document graphique "Servitudes" et récapitulées dans les annexes du PLU.

5. Les annexes indiquant, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :

a) Les secteurs sauvegardés et de restauration immobilière, délimités en application des articles L.313-2 et suivants ;

b) Les zones d'aménagement concerté ;

c) Les zones de préemption délimitées en application de l'article L.142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement et de l'article L.142-3 dans sa rédaction issue de la même loi ;

d) Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L.211-1 et suivants ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;

e) Les zones délimitées en application de l'article L.430-1 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L. 430-2 et suivants.

6. Délivrance du permis de construire et réalisation d'aire de stationnement :

Article L.421-3 (Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 et Loi n° 77-2-3 du 3 janvier 1977).

Le permis de construire ne peut être accordé que si les constructions projetées sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires concernant l'implantation des constructions, leur destination, leur nature, leur architecture, leurs dimensions, leur assainissement et l'aménagement de leurs abords et si le demandeur s'engage à respecter les règles générales de construction prises en application du chapitre 1er du titre 1er du livre 1er du Code de la Construction et de l'Habitation.

En outre, pour les immeubles de grande hauteur ou les établissements recevant du public, le permis de construire ne peut être délivré que si les constructions ou les travaux projetés sont conformes aux règles de sécurité propres à ce type d'immeubles ou d'établissements, que les locaux concernés soient ou non à usage d'habitation.

Pour les établissements recevant du public, le permis de construire ne peut être délivré que si les constructions ou les travaux projetés sont conformes aux dispositions de l'article L.111-7 du Code de la construction et de l'habitation.

7. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

À défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au quatrième alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. Le montant de cette participation ne peut excéder 12 195 ₣ par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1er novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Le Plan local d'urbanisme peut en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en conseil d'Etat.

Nonobstant toute disposition contraire des documents d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue au 1°, 6° et 8° du I de l'article L.720-5 du code du commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demi la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Lorsqu'un équipement cinématographique soumis à l'autorisation prévue au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 précitée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L.720-5 du code du commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils.

Les dispositions des deux alinéas précédents ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existants à la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée.

8. En cas de divergence entre le règlement du PLU et le règlement d'un lotissement :

- Pendant une période de 5 ans à compter de l'achèvement des travaux du lotissement constaté par délivrance du certificat administratif prévu à l'article R.315-36 a) du Code de l'Urbanisme, seul le règlement du lotissement est applicable.

- Au-delà de cette période de 5 ans et jusqu'à la caducité du règlement du lotissement dans les conditions prévues à l'article L.315-2-1 du Code de l'Urbanisme, ce sont les règles les plus contraignantes qui s'appliquent.

Ces dispositions ne concernent que les lotissements autorisés antérieurement au P.L.U. ; ceux autorisés postérieurement étant nécessairement conformes au règlement du P.L.U. et éventuellement complémentaires en application de l'article R.315-5 e) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en zones Urbaines "zones U", en zones A Urbaniser "zones AU", en zones Agricoles "zones A" et en zones Naturelles et forestières "zones N".

Chacune de ces zones peut être divisée en secteurs.

Les limites de ces différentes zones et éventuellement des secteurs figurent sur les documents graphiques ainsi que les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ordonnés selon la numérotation.

Les plans comportent également les secteurs définis aux articles R.123-11 et R.123-12 du Code de l'Urbanisme.

1 - LES ZONES URBAINES "zones U"

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

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont :

- La zone UA

Il s'agit du centre-ville actuel qui comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des des services, des activités diverses et des équipements publics.

Cette zone comporte un **secteur UA.a** dans lequel les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées en ordre continu.

- La zone UB

Il s'agit d'une zone à vocation dominante d'habitat collectif, qui comprend également des équipements collectifs et des services de proximité.

L'implantation d'immeubles collectifs y est admise afin d'en densifier le tissu.

Cette zone comporte un **secteur UB.a**, correspondant aux ensembles collectifs de grande hauteur.

- La zone UC

Il s'agit d'une zone d'extension du tissu urbain ancien central qui, bien qu'à dominante d'habitation, comprend également des équipements collectifs.

Son tissu est essentiellement de type pavillonnaire.

Cette zone comporte deux secteurs :

un **secteur UC.a**, correspondant à la Cité Bellevue,

un **secteur UC.b**, correspondant à la Cité Beau Site.

- La zone UX

Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux activités économiques commerciales, artisanales et industrielles.

2 - LES ZONES A URBANISER "zones AU"

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

- La zone 1 AU

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs.

Elle comporte un secteur **1 AU.s** dans lequel les constructions au coup par coup sont admises.

- La zone 1 AUX

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement aux activités économiques.

Elle comporte un secteur **1 AUX.d** réservé aux dépôts d'objets ou de déchets métalliques.

Elle compte également deux secteurs **1AUX.a** et **1AUX.b** correspondant aux différentes zones de la Z.A.C. (parc d'activités de Creutzwald sud)

- La zone 2 AU

Il s'agit d'une zone non équipée, destinée à l'urbanisation future. Pour permettre après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée. Cette zone ne pourra être mise en œuvre qu'après modification ou révision du P.L.U.

3 - LES ZONES AGRICOLES "zones A"

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

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

4 - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES "zones N"

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

- La zone N

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison de la qualité du site,, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle comporte les secteurs suivants :

un **secteur N.a** destiné à des équipements de loisirs, touristiques ou sportifs,

Un **secteur N.c** d'intérêt écologique, faunistique et floristique,

un **secteur N.b** de protection des prairies humides de la Bisten,

un **secteur N.h** secteur construit à ne pas développer.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme 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 (articles 3 à 13 des règlements des différentes zones).

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

ARTICLE 5 - SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux a été approuvé par le Préfet du Bassin Rhin Meuse - Préfet de la Moselle - le 15 novembre 1996.

Ses prescriptions couvrent les domaines suivants :

- . protection des ressources en eau,
- . protection des zones humides et cours d'eau remarquables,
- . contrôle strict de l'extension de l'urbanisation dans les zones inondables.

Les programmes et les décisions administratives dans le domaine de l'eau doivent être compatibles avec les dispositions du SDAGE

ARTICLE 6 -SITES ARCHEOLOGIQUES

1. "En application du titre III de la loi validée du 27 septembre 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (vestige, structure, objet, monnaie...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie de Lorraine (6, Place de Chambre - 57045 - METZ Cedex 1 (03.87.56.41.10), soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un agent de l'Etat et tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal, en application de la loi n°80-532 du 15 juillet 1980 modifiée, relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

2. Les modes de saisine de la Direction Régionale des Affaires culturelles (Service régional de l'Archéologie) sont régies par les articles L.522-1 à L.522-4 du Code du patrimoine.

1. L'ensemble des demandes d'autorisation de lotir, de création de Z.A.C., d'aménagements soumis à étude d'impact, de travaux sur immeubles classés, de travaux de plus de 10 000 m² soumis à l'article R 442-3-1 du Code de l'Urbanisme est transmis pour avis au Préfet de Région (DRAC).

2. Les demandes de permis de construire, de permis de démolir, d'autorisation d'installation et de travaux divers et, dans certaines conditions, de travaux soumis aux alinéas a et d de l'article R 442-3-1 du Code de l'Urbanisme, sont transmis pour avis au Préfet de Région à partir de 3 000 m² seulement.

L'article L 421-2-4 du Code de l'Urbanisme stipule "lorsque la réalisation d'une opération d'archéologie préventive a été prescrite, le permis de construire indique que les travaux de construction ne peuvent être entrepris avant l'achèvement de ces fouilles".

II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine qui comprend essentiellement de l'habitat, des services, des activités diverses et des équipements publics.

Cette zone comporte un **secteur UA.a** dans lequel les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées en ordre continu.

Cette zone comprend également un **secteur tramé** correspondant aux périmètres de protection des captages, répertoriés sur le plan annexé au P.L.U. ; les constructions sont autorisées sous réserve de respecter les prescriptions imposées par l'arrêté préfectoral annexé au P.L.U.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

I- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon l'article R421-12 du Code de l'urbanisme.

II- Zones de bruit

S'y appliquent les dispositions de l'arrêté préfectoral du 29 juillet 1999 pris en application de la loi du 31 décembre 1992 et de son décret d'application du 9 janvier 1995, rappelés en annexe. Dans le secteur de nuisances acoustiques, les constructions à usage d'habitation, les surélévations des bâtiments d'habitation anciens et les additions de ces bâtiments exposés au bruit de la RD 73 sont soumises à des normes d'isolement acoustique.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I- Sont interdits sur l'ensemble de la zone :

1. Les constructions destinées :
 - . à la fonction d'entrepôt,
 - . à l'activité agricole ou forestière.
2. Les carrières.
3. Les terrains aménagés de camping et caravanage.
4. Les caravanes isolées ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain.
5. Les habitations légères de loisirs.

6. Les parcs résidentiels de loisirs,
7. Les installations et travaux divers suivants :
 - les dépôts de plus de 10 véhicules neufs ou usagers,
 - les parcs d'attractions,
 - les garages collectifs de caravanes,
8. Les dépôts et décharges de toute nature (terre, gravats, ...)

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

I- Sont admises sous conditions sur l'ensemble de la zone les constructions non mentionnées à l'article UA 1 :

1. Dans le secteur UA.a, les constructions à usage de garages, à condition que les véhicules puissent faire demi-tour sur fond privé.
2. Les constructions à usage d'artisanat, industriel et les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
 - b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
3. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone en raison de contraintes topographiques particulières.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 7 mètres d'emprise et 6 mètres lorsqu'elles sont en impasse.
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service et de secours de faire demi-tour.

II- Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

3. Les groupes de garages ne peuvent avoir plus d'un accès sur la voie publique.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II -Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement dans les conditions fixées par le gestionnaire du réseau.

L'évacuation d'un effluent incompatible avec le bon fonctionnement de la station d'épuration est interdite.

Si le réseau collectif n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté ministériel du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif. Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordées ultérieurement sur le réseau public lors de sa réalisation.

2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public recueillant ces eaux.

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

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

1. Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.
2. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.
2. Les autres constructions ne peuvent s'implanter en avant de la façade principale des constructions.
3. Il sera autorisé d'édifier des constructions dans la partie arrière des terrains lorsqu'une construction a déjà été édifiée dans le respect de la règle édictée à l'alinéa 1 ou lorsque la largeur sur rue du terrain ne permet pas d'implanter un bâtiment dans le respect de la règle édictée à l'alinéa 1.
La façade sur rue des constructions principales devra alors s'implanter dans une zone comprise entre 0 et 70 mètres de l'alignement des voies.
4. En cas de surélévation, extension ou transformation portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, elle pourra être réalisée dans le prolongement de la construction existante.
5. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment, sauf débords de toiture dans la limite de 0,60 mètres, au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

2. Dans le secteur UA.a, lorsque la parcelle concernée présente une façade sur rue inférieure ou égale à 10 m, l'implantation du bâtiment à réaliser doit se faire sur chacune des limites séparatives latérales.

Dans le cas contraire, et chaque fois que la parcelle latérale est bâtie sur une limite de propriété, la construction projetée doit être accolée à la construction existante. Cependant, si les deux parcelles latérales sont bâties dans les conditions précédentes, le constructeur a le choix de la limite de propriété d'implantation.

3. S'il s'agit d'une reconstruction, d'un agrandissement ou d'une transformation d'un bâtiment existant d'une limite latérale à l'autre, la construction nouvelle doit obligatoirement être réalisée de limite latérale à limite latérale, sauf si la largeur du bâtiment existant est trop importante pour permettre la bonne économie de la construction nouvelle.

Dans ce dernier cas, la partie supprimée est remplacée par un mur en façade sur rue d'une hauteur minimum de 2 m, ou tout autre élément minéral, reliant le nouveau bâtiment à l'autre limite latérale de propriété.

4. En cas de surélévation, extension ou transformation portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, elle pourra être réalisée dans le prolongement de la construction existante.

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

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

1. Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

2. Les constructions à usage de garage prévues en façade sur rue doivent être accolées au bâtiment principal, si elles ne sont pas intégrées dans ce dernier.

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

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 9 m à l'égout.

Dans le secteur UA.a, cette hauteur est fixée à 12 m.

La hauteur maximale se calcule de l'égout de toiture au terrain naturel au droit de la façade sur rue.

Il sera permis d'aménager les combles, sur un niveau seulement, au-dessus de l'égout.

2. La hauteur maximale des constructions isolées à usage d'annexe ou de garage est fixée à 5 mètres comptés du sol naturel au faîtage.

3. Sur des terrains en pente et si le terrain est de dimensions importantes, il est partagé en sections de 20 mètres maximum dans le sens de la plus grande pente. La hauteur est mesurée au milieu des sections avec le terrain naturel.

4. En cas d'extension ou de transformation portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, elle pourra être réalisée dans le prolongement de la construction existante.

5. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

6. Dans le cas d'une toiture terrasse la hauteur considérée est celle du dessus de l'acrotère.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. 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 notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

2. Les murs séparatifs et les murs aveugles doivent être traités comme la façade principale.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- logement	1 emplacement
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 12 m ² de salle.
- commerce de plus de 100 m ² de surface de vente	1 emplacement pour 40 m ²
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 5 places
- bureaux	1 emplacement pour 30 m ²
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 5 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 10 lits
- artisanat, industrie	1 emplacement pour 5 emplois
- atelier automobile	1 emplacement pour 25 m ²

2. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue en application du calcul ci-dessus doit être arrondie à l'unité supérieure.

3. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie ; à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421.1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

4. À défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au 1er alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

5. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1er de la loi n° 90-149 du 31 mai 1990.

6. Des adaptations pourront être apportées à ces normes dans les conditions suivantes :

Le bâti ancien, sujet à transformation bénéficiera d'un « droit réputé acquis » de parkings résultant de l'usage antérieur et conforme à la grille en vigueur. A défaut de critère explicite, la règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus dans la grille est celle à laquelle ces établissements sont le plus assimilables.

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

Les voies et les aires de stationnement doivent être plantées.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

-ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à vocation principale d'habitat, où l'implantation d'immeubles collectifs est admise.

Cette zone comporte un **secteur UB.a** correspondant à des ensembles de constructions de grande hauteur.

Cette zone comprend également un **secteur tramé** correspondant aux périmètres de protection des captages, répertoriés sur le plan annexé au P.L.U. ; les constructions sont autorisées sous réserve de respecter les prescriptions imposées par l'arrêté préfectoral annexé au P.L.U.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

I- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon l'article R421-12 du Code de l'urbanisme.

II- Zones de bruit

S'y appliquent les dispositions de l'arrêté préfectoral du 29 juillet 1999 pris en application de la loi du 31 décembre 1992 et de son décret d'application du 9 janvier 1995, rappelés en annexe. Dans le secteur de nuisances acoustiques, les constructions à usage d'habitation, les surélévations des bâtiments d'habitation anciens et les additions de ces bâtiments exposés au bruit de la RD 73 sont soumises à des normes d'isolement acoustique.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I- Sont interdits sur l'ensemble de la zone :

1. Les constructions destinées à l'activité agricole ou forestière.
2. Les carrières.
3. Les terrains aménagés de camping et caravanage.
4. Les caravanes isolées ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain.
5. Les habitations légères de loisirs.
6. Les parcs résidentiels de loisirs,

7. Les installations et travaux divers suivants :

- les dépôts de plus de 10 véhicules neufs ou usagers,
- les parcs d'attractions.

8. Les dépôts et décharges de toute nature (terre, gravats, ...).

9. Les occupations et utilisations du sol qui nécessitent la création d'un accès individuel nouveau sur la RD 73, hors agglomération (au sens de l'article R. 1 du code de la route).

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

I- Sont admises sous conditions sur l'ensemble de la zone les constructions non mentionnées à l'article UB 1 :

1. Les constructions à usage d'artisanat, industriel et les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :

a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.

b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

2. Les constructions à usage d'entrepôt, à condition qu'elles soient liées à une activité économique et que leur emprise au sol ne dépasse pas 200m².

3. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone en raison de contraintes topographiques particulières.

4. Les garages collectifs de caravanes, à condition qu'ils prennent place dans un bâtiment clos, déjà existant à la date d'opposabilité du P.L.U.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 7 m d'emprise.

3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service et de secours de faire demi-tour.

II- Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

3. Les groupes de garages ne peuvent avoir plus d'un accès sur la voie publique.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement dans les conditions fixées par le gestionnaire du réseau.

Si le réseau collectif n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté ministériel du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordées ultérieurement sur le réseau public lors de sa réalisation.

2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public recueillant ces eaux.

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

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

1. Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

2. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.

Si les parcelles voisines ne sont pas construites, la construction devra être implantée à 5 mètres minimum en recul par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

2. Il sera autorisé d'édifier des constructions dans la partie arrière des terrains lorsqu'une construction a déjà été édifiée dans le respect de la règle édictée à l'alinéa 1 ou lorsque la largeur sur rue du terrain ne permet pas d'implanter un bâtiment dans le respect de la règle édictée à l'alinéa 1.

La façade sur rue des constructions principales devra alors s'implanter dans une zone comprise entre 0 et 70 mètres de l'alignement des voies.

3. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

4. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

5. La reconstruction à l'identique après sinistre est admise.

6. Ces règles ne s'appliquent pas pour les opérations d'habitat collectif, qui concernent un ensemble de constructions sur une même unité foncière.

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

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

1. À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment, sauf débords de toiture dans la limite de 0,60 mètres, au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

2. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

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

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

1. Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

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

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol totale des constructions édifiées sur un même terrain ne peut excéder 50% de la surface du terrain.

Cette disposition n'est cependant pas applicable aux constructions publiques et aux constructions à usage d'activités dont l'implantation est prévue en bordure de la rue de la Gare.

2. L'emprise au sol maximum des constructions isolées à usage d'annexe liée à une habitation individuelle principale est fixée à 12 m² et celle des constructions à usage de garage à 40 m².

3. Pour les bâtiments collectifs d'habitation, l'édification d'un garage par logement est autorisée dans la limite de 40 m² par garage.
Les garages peuvent être groupés.

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

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale de la construction principale projetée ne peut excéder 9 m à l'égout de toiture.

Dans le secteur UB.a, la hauteur maximale est portée à 12 mètres.

L'aménagement des combles sera admis, sur un niveau, au-dessus de l'égout.

La hauteur maximale se calcule de l'égout de toiture au terrain naturel au droit de la façade sur rue.

2. Lorsque les constructions à édifier sont prévues dans le couloir délimité de part et d'autre de la ligne haute tension 225kV, elles ne doivent pas excéder 8 m du sol naturel au faîtage.

3. La hauteur maximale des constructions isolées à usage d'annexe ou de garage est fixée à 5 m à compter du sol naturel au faîtage.

4. Sur des terrains en pente et si le terrain est de dimensions importantes, il est partagé en sections dénivelées de 20 mètres maximums dans le sens de la plus grande pente. La hauteur sur rue est mesurée au milieu des sections avec le terrain naturel.

5. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

6. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

7. Dans le cas d'une toiture terrasse la hauteur considérée est celle du dessus de l'acrotère.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. 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 notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

2. Les murs séparatifs et les murs aveugles doivent être traités comme la façade principale.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- | | |
|--------------------------------|---|
| - maison individuelle | 2 emplacements |
| - studio ou 1 pièce | 1 emplacement |
| - logement de 2 ou 3 pièces | 1, 2 emplacements |
| - logement de 4 ou 5 pièces | 1,4 emplacements |
| - logement de 6 pièces ou plus | 1,5 emplacements |
| - hôtel | + 1 emplacement pour 4 logements
1 emplacement par chambre |

- restaurant	1 emplacement pour 10 m2 de salle.
- commerce de plus de 100 m2 de surface de vente	1 emplacement pour 20 m2
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 5 places
- bureaux	1 emplacement pour 15 m2
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 3 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits
- artisanat, industrie	1 emplacement pour 5 emplois
- atelier automobile	1 emplacement pour 25 m2

2. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue en application du calcul ci-dessus doit être arrondie à l'unité supérieure.

3. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421.1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

4. À défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au 1er alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

5. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1er de la loi n° 90-149 du 31 mai 1990.

6. Des adaptations pourront être apportées à ces normes dans les conditions suivantes :

Le bâti ancien, sujet à transformation bénéficiera d'un « droit réputé acquis » de parkings résultant de l'usage antérieur et conforme à la grille en vigueur. A défaut de critère explicite, la règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus dans la grille est celle à laquelle ces établissements sont le plus assimilables.

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

1. Les aires de stationnement et les voies doivent être plantées.

2. Les surfaces non utilisées pour la construction doivent être plantées ou aménagées.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'extension du tissu urbain ancien central à dominante d'habitat. Son tissu est essentiellement de type pavillonnaire.

Cette zone comporte deux secteurs :
un secteur **UC.a**, correspondant à la Cité Bellevue,
un secteur **UC.b**, correspondant à la Cité Beau Site.

Cette zone comprend également un **secteur tramé** correspondant aux périmètres de protection des captages, répertoriés sur le plan annexé au P.L.U. ; les constructions sont autorisées sous réserve de respecter les prescriptions imposées par l'arrêté préfectoral annexé au P.L.U.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

I- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon l'article R421-12 du Code de l'urbanisme.

II- Zones de bruit

S'y appliquent les dispositions de l'arrêté préfectoral du 29 juillet 1999 pris en application de la loi du 31 décembre 1992 et de son décret d'application du 9 janvier 1995, rappelées en annexe. Dans le secteur de nuisance acoustique, les constructions à usage d'habitation, les surélévations des bâtiments d'habitation anciens et les additions de ces bâtiments exposés au bruit de la RD 73 sont soumises à des normes d'isolement acoustique.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I- Sont interdits sur l'ensemble de la zone :

1. Les constructions destinées :
 - . à l'activité agricole ou forestière.
 - . à la fonction d'entrepôt.
2. Les installations classées :
 - . soumises à autorisation
 - . les carrières.
3. Les terrains aménagés de camping et caravanage.

4. Les caravanes isolées ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain.
5. Les habitations légères de loisirs.
6. Les parcs résidentiels de loisirs.
7. Les installations et travaux divers suivants :
 - . les dépôts de plus de 10 véhicules neufs ou usagers,
 - . les parcs d'attractions,
 - . les garages collectifs de caravanes.
8. Les dépôts et décharges de toute nature (terre, gravats, ...).
9. Les occupations et utilisations du sol qui nécessitent la création d'un accès individuel nouveau sur la RD 73, hors agglomération (au sens de l'article R. 1 du code de la route).

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

I- Sont admises sous conditions sur l'ensemble de la zone les constructions non mentionnées à l'article UC 1 :

1. Les constructions à usage d'habitation sont admises, à raison d'une construction principale par unité foncière.
2. Les constructions à usage d'artisanat, industriel et les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
 - b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
3. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone en raison de contraintes topographiques particulières.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 7 m d'emprise.

3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service et de secours de faire demi-tour.

II- Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

3. Les groupes de garages ne peuvent avoir plus d'un accès sur la voie publique.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II -Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement dans les conditions fixées par la réglementation communale.

Si le réseau collectif n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté ministériel du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordées ultérieurement sur le réseau public lors de sa réalisation.

2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public recueillant ces eaux.

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

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

1. Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.
2. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimum de 500 m².

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

1. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines, sans pouvoir excéder un recul de 15 mètres à compter de l'alignement des voies.
2. Il sera autorisé d'implanter la façade de la construction principale au-delà d'un recul de 15 mètres en cas de contraintes particulières liées à la topographie.
2. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
3. Les façades de constructions édifiées sur une ou deux limites séparatives doivent se situer entre les alignements définis par le groupe de bâtiments contigu le plus proche et le plus éloigné de l'axe de la voie, ou sur ces alignements.
4. Dans le secteur UC.b, la règle des 15 mètres de recul maximum ne s'applique pas.
5. Dans le secteur UC.b, aucune construction principale ne pourra être construite à l'avant d'une construction principale existant à la date d'opposabilité du P.L.U.
6. Dans le secteur UC.a, la façade sur rue des constructions principales devra s'implanter dans la bande d'implantation obligatoire des façades indiquée au plan de zonage.
7. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.
8. La reconstruction à l'identique après sinistre est admise.
9. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment, sauf débords de toiture dans la limite de 0,60 mètres, au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

2. Dans les secteurs UC.a et UC.b, cette distance est ramenée à 2 m lorsqu'il s'agit d'extensions prévues dans le cadre de l'étude réalisée par la commune.

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

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

1. Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

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

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol totale des constructions édifiées sur un même terrain ne peut excéder 50% de la surface du terrain.

2. L'emprise au sol maximum des constructions isolées à usage d'annexe est fixée à 12 m² et celle des constructions à usage de garage à 40 m².

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

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale de la construction principale projetée ne peut excéder 6 m comptés du sol naturel à l'égout de la toiture.

2. Lorsque les constructions à édifier sont prévues dans le couloir délimité de part et d'autre de la ligne haute tension 225kV, elles ne doivent pas excéder 8 m du sol naturel au faîtage.

3. La hauteur maximale des constructions isolées à usage d'annexe ou de garage est fixée à 5 m à compter du sol naturel au faîtage.

4. Sur des terrains en pente et si le terrain est de dimensions importantes, il est partagé en sections dénivelées de 20 mètres maximums dans le sens de la plus grande pente. La hauteur sur rue est mesurée au milieu des sections avec le terrain naturel.

5. En cas d'extension ou de transformation portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, elle pourra être réalisée dans le prolongement de la construction existante.

6. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

7. Dans le cas d'une toiture terrasse la hauteur considérée est celle du dessus de l'acrotère.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

2. Les murs séparatifs et les murs aveugles doivent être traités comme la façade principale.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- | | |
|--|------------------------------------|
| - maison individuelle | 2 emplacements |
| - studio ou 1 pièce | 1 emplacement |
| - logement de 2 ou 3 pièces | 1, 2 emplacements |
| - logement de 4 ou 5 pièces | 1,4 emplacements |
| - logement de 6 pièces ou plus | 1,5 emplacements |
| - hôtel | + 1 emplacement pour 4 logements |
| - restaurant | 1 emplacement par chambre |
| | 1 emplacement pour 10 m2 de salle. |
| - commerce de plus de 100 m2 de surface de vente | 1 emplacement pour 20 m2 |
| - salles de cinéma, réunions, spectacles | 1 emplacement pour 5 places |
| - bureaux | 1 emplacement pour 15 m2 |
| - hôpital, clinique | 1 emplacement pour 3 lits |
| - maison de retraite | 1 emplacement pour 5 lits |
| - artisanat, industrie | 1 emplacement pour 5 emplois |
| - atelier automobile | 1 emplacement pour 25 m2 |

2. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue en application du calcul ci-dessus doit être arrondie à l'unité supérieure.

3. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421.1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

4. À défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au 1er alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

5. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1er de la loi n° 90-149 du 31 mai 1990.

6. Des adaptations pourront être apportées à ces normes dans les conditions suivantes :

Le bâti ancien, sujet à transformation bénéficiera d'un « droit réputé acquis » de parkings résultant de l'usage antérieur et conforme à la grille en vigueur. A défaut de critère explicite, la règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus dans la grille est celle à laquelle ces établissements sont le plus assimilables.

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

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les voies et les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ZONE UX

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux activités économiques.

Cette zone comprend également un **secteur tramé** correspondant aux périmètres de protection des captages, répertoriés sur le plan annexé au P.L.U. ; les constructions sont autorisées sous réserve de respecter les prescriptions imposées par l'arrêté préfectoral annexé au P.L.U.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

I - Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon l'article R421-12 du Code de l'urbanisme.

II- Zones de bruit

S'y appliquent les dispositions de l'arrêté préfectoral du 29 juillet 1999 pris en application de la loi du 31 décembre 1992 et de son décret d'application du 9 janvier 1995, rappelés en annexe. Dans le secteur de nuisance acoustique, les constructions à usage d'habitation, les surélévations des bâtiments d'habitation anciens et les additions de ces bâtiments exposés au bruit de la RD 73 sont soumises à des normes d'isolement acoustique.

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I. Sont interdits sur l'ensemble de la zone :

1. Les constructions destinées à l'activité agricole ou forestière.
2. Les carrières.
3. Les terrains aménagés de camping et caravanage.
4. Les caravanes isolées ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain.
5. Les habitations légères de loisirs.
6. Les parcs résidentiels de loisirs.
7. Les installations et travaux divers suivants :
 - les aires de jeux et de sports
 - les parcs d'attractions.
8. Les occupations et utilisations du sol qui nécessitent la création d'un accès individuel nouveau sur la RD 23 et la RD 73 hors agglomération (au sens de l'article R.1 du code de la route).

II. Sont interdites à l'intérieur du périmètre de risques d'incendie Z1 repéré au plan de zonage :

1. La création ou l'extension de locaux habités,
2. La construction ou l'extension d'autoroutes ou de routes à grande circulation au sens de l'article R26 du Code de la Route (dont le débit dépasse 2000 véhicules/jour), à l'exception d'une modification du tracé de la route de jonction qui améliorerait les conditions de circulation et éloignerait le tracé actuel des installations à risques,
3. La construction ou l'extension de voies ferrées pour le transport des voyageurs,

III. Sont interdites à l'intérieur du périmètre de risques d'incendie Z2 repéré au plan de zonage :

1. La création ou l'extension de locaux habités.
2. Les constructions ou les extensions d'établissement recevant du public des 1^{ère}, 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} catégorie comme définies dans les articles GN1 et GN2 de l'arrêté du Ministère de l'Intérieur du 25 juin 1980 portant règlement de sécurité dans les établissements recevant du public,
3. Les constructions d'immeubles de grande hauteur au sens de l'article R122.2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

I - Sont autorisées sous conditions sur l'ensemble de la zone les constructions non mentionnées à l'article UX 1 :

1. L'extension des constructions et surfaces existantes, à condition que ces dernières n'aient pas pour objet la récupération, le stockage, le traitement ou le recyclage de résidus de toutes origines.
2. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone et qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment d'activité.
3. Les installations classées à condition qu'elles n'aient pas pour objet la récupération, le stockage, le traitement ou le recyclage de résidus de toutes origines.
4. Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou d'une utilisation du sol admise dans la zone.

5. Les occupations et utilisations du sol à condition que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrain inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.

II - Sont autorisées sous conditions à l'intérieur du périmètre de risques d'incendie Z1 repéré au plan de zonage :

1. Les constructions ou l'extension des constructions à usage industriel à condition de compléter l'activité industrielle existante qui engendre les distances d'isolement, ou les activités voisines qui concourent à ses fabrications, à la transformation de ses produits ou à leur conditionnement,

2. L'extension mesurée des constructions à usage industriel à condition de compléter les activités industrielles existantes ne générant pas les distances d'isolement,

3. Les constructions ou l'extension des constructions à usage de services, à condition qu'elles soient reconnues nécessaires pour l'exercice des activités industrielles existantes (restaurant d'entreprise, salle de réunions d'entreprise...),

4. Les modifications des constructions existantes à usage d'habitation ou de bureau, à condition qu'il n'y ait pas de création de surface supplémentaire,

5. Les extensions mesurées à usage d'annexe ainsi que les annexes non attenantes au bâtiment principal à condition qu'elles soient limitées dans les deux cas à 20 m² de surface de plancher. Ces extensions et annexes ne pourront être autorisées qu'une seule fois, sans possibilité de dérogation,

6. Les ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou à être utilisés par celui-ci, et qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place,

III - Sont autorisées sous conditions à l'intérieur du périmètre de risques d'incendie Z2 repéré au plan de zonage :

1. Les constructions ou l'extension des constructions à usage de bureau, de type R+1 au plus, à condition qu'elles soient implantées sur des terrains :

- de surface supérieure à 2000 m² avec un COS au plus égal à 0,08 pour les constructions individuelles,
- de surface supérieure à 1000 m² avec un COS au plus égal à 0,08 pour les constructions édifiées sur les lots d'un lotissement,

2. Les constructions ou l'extension des constructions à usage industriel, à condition qu'elles entrent dans le champ d'application de la loi du 19 juillet 1976 (notamment ses articles 2 et 26),

3. Les constructions ou l'extension des constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient reconnues nécessaires pour l'exercice des activités industrielles existantes (gardiennage, surveillance...),
4. Les constructions ou l'extension des constructions à usage de services, à condition qu'elles soient reconnues nécessaires pour l'exercice des activités industrielles existantes (restaurant d'entreprise, salle de réunions d'entreprises...),
5. Les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place,

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 7 m d'emprise.
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

II- Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 m.
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie d'accès soit assurée sur une distance d'au moins 80 m de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir d'un point situé à 3 mètres en retrait de la limite de la voie.
3. Les accès à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de telle manière que tous les véhicules puissent entrer et sortir des établissements sans avoir à effectuer des manœuvres dangereuses sur les voies.
4. L'accès sur les RN et RD est interdit pour toutes les unités foncières pouvant avoir accès à une autre voie de desserte.

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement communal dans la mesure où la nature des effluents est compatible avec les caractéristiques du réseau.

En cas d'incompatibilité ou si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme au règlement sanitaire départemental tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement communiquant avec une station d'épuration urbaine doit être autorisé par la collectivité dans les conditions définies par l'article L.35-8 du code de la Santé Publique et conformément à l'article 22 du décret n° 94-469 du 3 juin 1994.

2. Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

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

ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. Le long de la RD 73, la construction devra être implantée à 10 mètres en recul par rapport à la voie.

2. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

3. Toutes constructions, installations ou dépôts nouveaux doivent être implantés à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement des voies automobiles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

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

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

1. À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment, sauf débords de toiture dans la limite de 0,60 mètres, au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

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

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 5 mètres.

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

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol totale des constructions édifiées sur un même terrain ne peut excéder 75 % de la surface du terrain.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions à usage d'habitation, mesurée à partir du terrain naturel, est limitée à 9 mètres à l'égout de toiture.

2. Lorsque les constructions à édifier sont prévues dans le couloir délimité de part et d'autre de la ligne haute tension 225kV, elles ne doivent pas excéder 8 mètres du sol naturel au faîtage.

3. Dans le cas de terrains dénivelés, la hauteur est mesurée au milieu des pentes définies par les façades avec le terrain naturel.

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. 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 notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

2. Les bâtiments et annexes doivent présenter une architecture soignée et la qualité des formes et volumes doit pouvoir être appréciée depuis les différents réseaux de circulation.

3. Les plans de masse des installations nouvelles doivent être étudiés pour rejeter au maximum les dépôts ou aires de stockage sur la façade opposée à celle donnant sur la voie publique.

ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.

2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

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

1. Les surfaces libres de constructions, ainsi que les aires de stationnements doivent être plantées ou aménagées.

2. Les aires de stockage ou les dépôts en plein air sont prohibés entre la façade principale du bâtiment et la voie de desserte.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1 AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement à l'habitat.

Cette zone sera urbanisée dans le cadre de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions au coup par coup, compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

Cette zone comporte un secteur **1 AU.s** dans lequel les constructions au coup par coup sont admises et un secteur **1 AU a** dans lequel les constructions à usage d'habitation sont admises, à condition que les équipements de desserte soient réalisés.

Cette zone comprend également un **secteur tramé** correspondant aux périmètres de protection des captages, répertoriés sur le plan annexé au P.L.U. ; les constructions sont autorisées sous réserve de respecter les prescriptions imposées par l'arrêté préfectoral annexé au P.L.U.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

I - Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon l'article R421-12 du Code de l'urbanisme.

II- Zones de bruit

S'y appliquent les dispositions de l'arrêté préfectoral du 29 juillet 1999 pris en application de la loi du 31 décembre 1992 et de son décret d'application du 9 janvier 1995, rappelés en annexe. Dans le secteur de nuisance acoustique, les constructions à usage d'habitation, les surélévations des bâtiments d'habitation anciens et les additions de ces bâtiments exposés au bruit des RD23 et RD73 sont soumises à des normes d'isolement acoustique.

ARTICLE 1 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I. Sont interdits sur l'ensemble de la zone :

1. Les constructions destinées :
 - à une activité industrielle
 - à une activité agricole ou forestière
 - à la fonction d'entrepôt

2. Les installations classées :
 - . soumises à autorisation,
 - . les carrières
3. L'aménagement de terrains pour le camping.
4. Les caravanes isolées ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain.
5. Les habitations légères de loisirs.
7. Les parcs résidentiels de loisirs.
6. Les installations et travaux divers suivants :
 - les dépôts de plus de 10 véhicules neufs ou usagers,
 - les parcs d'attractions,
 - les garages collectifs de caravanes,
7. Les dépôts et décharges de toute nature (terre, gravats, ...).
8. Les occupations et utilisations du sol qui nécessitent la création d'un accès individuel nouveau sur les RN 33, RD 23 et RD 73, hors agglomération (au sens de l'article R. 1 du code de la route).

ARTICLE 1 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Sont admises les constructions non mentionnées à l'article 1 AU 1, à condition :
 - qu'elles fassent partie d'une opération à vocation dominante d'habitation comprenant au minimum 10 constructions principales.
 - que les équipements de desserte (eau, voirie, assainissement et électricité) nécessaires à l'opération soient réalisés.
 - que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.

Toutefois, peuvent faire l'objet de constructions au coup par coup, les zones ou délaissés de zone ne permettant pas de réaliser le nombre de constructions minimum exigé.

2. En outre, sont admises les constructions à usage :
 - d'artisanat, de commerce et les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
 - b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

3. Les affouillements et exhaussements des sols sont admis à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone en raison de contraintes topographiques particulières.

4. Dans le secteur 1AU.s, les constructions à usage d'habitation sont autorisées au coup par coup, à condition que la viabilité existe au droit du terrain.

5. Dans le secteur 1 AU a les constructions à usage d'habitation sont admises, à condition que les équipements de desserte (eau, assainissement, voirie, électricité) soient réalisés.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

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

2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 7 m d'emprise.

3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

4. Les voies doivent être réalisées de façon à ne pas compromettre le développement ultérieur de la zone.

II- Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 m.
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

3. L'accès direct sur les RN et les RD est interdit à toute unité foncière pouvant avoir accès à une autre voie.

ARTICLE 1 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

I - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement communal.

Dans les zones non raccordables, si les réseaux ne sont pas établis ou s'ils n'aboutissent pas à un dispositif de traitement communal, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux dispositifs d'assainissement non collectif.

Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération groupée de plus de 10 logements doivent être desservies par un seul dispositif.

2. Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

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

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

1. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. L'implantation des façades des constructions le long des voies et emprises publiques sera définie par le plan de masse de l'opération.

2. Le long de la RD 23, la construction devra être implantée à 10 mètres en recul par rapport à la voie.

3. Dans le secteur 1 AU.s et pour les exceptions prévues à l'article 1AU2, les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

4. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

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

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

1. À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment, sauf débords de toiture dans la limite de 0,60 mètres, au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

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

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

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent respecter une distance égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 3 m.

2. Dans le secteur 1 AU.s, cette distance est portée à 4 m minimum.

3. Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

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

ARTICLE 1 AU 9 - EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol totale des constructions édifiées sur un même terrain ne peut excéder 50% de la surface du terrain.

2. L'emprise au sol maximum des constructions isolées à usage d'annexe est fixée à 12 m² et celle des constructions à usage de garage à 40 m².

3. Pour les bâtiments collectifs d'habitation, l'édification d'un garage par logement est autorisée dans la limite de 40 m² par garage.

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

ARTICLE 1 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

I. Dans l'ensemble de la zone :

1. Sur des terrains en pente et si le terrain est de dimensions importantes, il est partagé en section dénivelées de 20 mètres maximum dans le sens de la plus grande pente. La hauteur sur rue est mesurée au milieu des sections avec le terrain naturel.

2. Lorsque les constructions à édifier sont prévues dans le couloir délimité de part et d'autre de la ligne haute tension 225kV, elles ne doivent pas excéder 8 m du sol naturel au faîtage.

3. La hauteur maximale des constructions isolées à usage d'annexe ou de garage est fixée à 5 m à compter du sol naturel au faîtage.

4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement collectif, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

II. Dans la zone, à l'exception du secteur 1 AU.s :

1. La hauteur maximale de la construction principale projetée ne peut excéder 6 mètres comptés du sol naturel à l'égout de la toiture.

III. Dans le secteur 1 AU.s :

1. La hauteur maximale de la construction principale projetée sera de 6 mètres maximum à l'égout de toiture, 8 mètres maximum au faîtage, hauteurs comptées à partir du sol naturel.

ARTICLE 1 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

ARTICLE 1 AU 12 - STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- maison individuelle	2 emplacements
- studio ou 1 pièce	1 emplacement
- logement de 2 ou 3 pièces	1, 2 emplacements
- logement de 4 ou 5 pièces	1,4 emplacements
- logement de 6 pièces ou plus	1,5 emplacements + 1 emplacement pour 4 logements (visiteurs)
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant, brasseries	1 emplacement pour 10 m2 de salle
- commerce supérieur à 100 m2 de surface de vente :	1 emplacement pour 20 m2
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 5 places
- bureaux, services	1 emplacement pour 15 m2
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 3 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits
- artisanat	1 emplacement pour 50 m2
- atelier automobile	1 emplacement pour 25 m2

2. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.

La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

3. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie ; à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421.1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

4. À défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au 1er alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

5. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1er de la loi n° 90-149 du 31 mai 1990.

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

Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ZONE 1 AUF

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone réservée essentiellement au fonctionnement du service ferroviaire.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

I - Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon l'article R 421-12 du Code de l'urbanisme.

II- Zones de bruit

S'y appliquent les dispositions de l'arrêté préfectoral du 29 juillet 1999 pris en application de la loi du 31 décembre 1992 et de son décret d'application du 9 janvier 1995, rappelés en annexe. Dans le secteur de nuisance acoustique, les constructions à usage d'habitation, les surélévations des bâtiments d'habitation anciens et les additions de ces bâtiments exposés au bruit des RD 23 et RD 73 sont soumises à des normes d'isolement acoustique.

ARTICLE 1 AUF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I. Sont interdits sur l'ensemble de la zone :

1. Les constructions à usage d'activité agricole,
2. Les carrières,
3. L'aménagement de terrains pour le camping,
4. Les caravanes isolées ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain,
5. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
6. Les installations et travaux divers suivants :
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - les parcs d'attractions,
 - les dépôts de plus de 10 véhicules, neufs ou usagers
 - les garages collectifs de caravanes.
7. Les dépôts et décharges de toute nature (terre, gravats, ...).

8. Les occupations et utilisations du sol qui nécessitent la création d'un accès individuel nouveau sur la RD 23 A, hors agglomération (au sens de l'article R. 1 du code de la route).

ARTICLE 1 AUF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les constructions à usage :
- d'habitation et leurs dépendances
 - d'hébergement hôtelier
 - de bureaux
 - de commerce
 - d'artisanat
 - industriel
 - d'entrepôts

Sont admises à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, ou qu'elles soient réalisées par les clients du chemin de fer sur des emplacements mis à leur disposition pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire tel qu'entreposage, stockage, conditionnement de marchandises, ...

2. Les installations classées sont admises à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, ou qu'elles soient réalisées par les clients du chemin de fer sur des emplacements mis à leur disposition pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire tel qu'entreposage, stockage, conditionnement de marchandises, ...

3. Les affouillements et exhaussements des sols sont admis à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AUF 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 7 m d'emprise.

3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

II- Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 m.
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Les accès à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de telle manière que tous les véhicules puissent entrer et sortir des établissements sans avoir à effectuer des manœuvres dangereuses sur les voies.
3. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.
4. L'accès sur les RN et RD est interdit pour toutes les unités foncières pouvant avoir accès à une autre voie de desserte.

ARTICLE 1 AUF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

I - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement communal dans la mesure où la nature des effluents est compatible avec les caractéristiques du réseau.

En cas d'incompatibilité ou si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme au règlement sanitaire départemental tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

2. Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

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

ARTICLE 1 AUF 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

Pas de prescription.

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

1. À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment, sauf débords de toiture dans la limite de 0,60 mètres, au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

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

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

Pas de prescription.

ARTICLE 1 AUF 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 1 AUF 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE 1 AUF 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

ARTICLE 1 AUF 12 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.

2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

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

Les surfaces libres de constructions, ainsi que les aires de stationnements doivent être plantées ou aménagées.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AUF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ZONE 1 AUH

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone réservée à l'habitat.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

I - Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon l'article R421-12 du Code de l'urbanisme.
2. Cette zone comprend également un secteur tramé correspondant aux périmètres de protection des captages, répertoriés sur le plan annexé au PLU ; les constructions sont autorisées sous réserve de respecter les prescriptions imposées par l'arrêté préfectoral annexé au PLU.
3. Lorsque les constructions à édifier sont prévues dans le couloir délimité de part et d'autre de la ligne haute tension 225kV, elles ne doivent pas excéder 8 m du sol naturel au faîtage.

ARTICLE 1AUH.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions destinées :

- à la fonction d'entrepôt,
- à l'industrie,
- à l'exploitation agricole,
- l'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter, de même que toute transformation d'activités existantes,
- les lotissements à usage d'activités,
- les caravanes isolées,
- les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes,
- les habitations légères de loisirs,
- les mobile-homes,
- les hôtels et les auberges sont interdits.

Les installations et travaux divers suivants :

- les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés),
- les dépôts de toute nature,
- les affouillements et exhaussements du sol non liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone,
- les installations et travaux divers autres que ceux soumis à condition dans l'article 2,
- Les carrières et les gravières,

- la construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale.

ARTICLE 1AUH.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

- La création ou l'extension d'ouvrages techniques d'opérateurs de réseaux et de services concessionnaires de réseaux d'utilité publique indispensables au fonctionnement des réseaux sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
- Les installations contribuant au développement durable et à la valorisation de l'environnement, excepté la géothermie profonde, et à condition qu'elles ne remettent pas en cause le caractère prédominant de la zone.
- Les constructions à usage d'équipements publics,
- L'emprise au sol maximum des constructions isolées à usage d'annexe liée à une habitation individuelle principale est fixée à 20 m² et celle des constructions à usage de garage à 40 m².
- Les constructions à usage de bureaux et/ou de services, à condition qu'elles soient intégrées dans une construction à usage d'habitation principale.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUH.3 : ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées :

- à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie
- aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées de plus de 20 mètres de long, se terminant en impasse, devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

II - Accès

Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non 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 à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité : de la circulation, de l'accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 1AUH.4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II - Assainissement

1. Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle qui génère des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

2. Eaux pluviales

Chaque parcelle doit stocker 100% des eaux pluviales de l'épisode de référence, soit la pluie d'occurrence centennale (55 mm/m² ou 55 l/m² en 3 heures).

Il est formellement interdit de rejeter ces eaux pluviales dans les ouvrages publics longeant la voirie.

Les eaux tombées sur les surfaces imperméabilisées (toitures, terrasses, aires de stationnement,...) seront stockées et infiltrées sur le terrain d'assiette du projet, avec un temps de vidange maximum de 2 jours.

Il ne sera pas prévu d'ouvrage d'évacuation sur le terrain d'assiette de la construction.

ARTICLE 1AUH.5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

L'implantation des façades des constructions le long des voies et emprises publiques sera définie dans le règlement graphique.

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

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

La construction principale peut être implantée en limite parcellaire latérale, ou à 3 mètres minimum.

Pour les limites de fond de parcelles, se référer au règlement graphique.

Les constructions annexes, dépendances et abris de jardins sont implantés en limite ou à 1 mètre minimum des limites séparatives.

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

ARTICLE 1AUH.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

La distance entre deux constructions principales non contiguës sur un même terrain ne peut être inférieure à 6 mètres.

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

ARTICLE 1AUH.9: EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximum des constructions isolées à usage d'annexe liée à une habitation individuelle principale est fixée à 20 m² et celle des constructions à usage de garage à 40 m².

ARTICLE 1AUH.10: HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Lorsque les constructions à édifier sont prévues dans le couloir délimité de part et d'autre de la ligne haute tension 225kV, elles ne doivent pas excéder 8 m du sol naturel en tout point.

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 10 mètres au faitage ou 7 mètres à l'acrotère.

Les cotes altimétriques des différents seuils de l'habitation ne doivent pas être implantées à plus de 40 cm au-dessous ou au-dessus du terrain naturel avant travaux, au droit de chaque seuil.

ARTICLE 1AUH.11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Matériaux et couleurs :

En cas d'utilisation de matériaux destinés à être recouverts, ceux-ci devront être bardés de bois, de métal ou par enduit. Les matériaux peints, teintés et laqués seront de couleurs grises. Les bardages bois pourront être laissés de couleur naturelle.

Les menuiseries devront être de couleurs grises et/ou blanches. Les menuiseries bois pourront être laissées de couleurs naturelles.

Toute architecture étrangère au territoire sera interdite.

2. Volumétrie des bâtiments :

Elle sera dérivée du parallélépipède.

3. Les toitures :

Les tuiles sont autorisées mais elles devront être anthracites ou couleur ardoise. Les toitures à 4 pans et plus sont interdites.

4. Les clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Elles seront traitées en grillage et/ou par une haie.

Le grillage sera en galva non peint.
Le grillage aura une hauteur maximale de 1,40m.
La haie aura une hauteur maximale de 2 mètres.
Les murets et murs-bahut sont interdits.

ARTICLE 1AUH.12 : STATIONNEMENT

Il est imposé :

- Constructions à usage d'habitation : 2 emplacements extérieurs minimums par logement, sur la parcelle en dehors des espaces publics.

ARTICLE 1AUH.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces non utilisés pour les constructions, les voies, les aires de stationnement et les terrasses doivent être aménagés en espaces verts.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUH.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

SECTION IV - GRENELLE II :

ARTICLE 1AUH.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

ARTICLE 1AUH.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communications électroniques devront être prévus et dimensionnés en fonction de la nature du projet.

ZONE 1 AUW

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone réservée à l'activité.

Les indices :

1AUW.l : correspond au secteur loisirs

1AUW.b : correspond au secteur boulevard

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

I - Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon l'article R421-12 du Code de l'urbanisme.

2. Cette zone comprend également un secteur tramé correspondant aux périmètres de protection des captages, répertoriés sur le plan annexé au PLU ; les constructions sont autorisées sous réserve de respecter les prescriptions imposées par l'arrêté préfectoral annexé au PLU.

3. Lorsque les constructions à édifier sont prévues dans le couloir délimité de part et d'autre de la ligne haute tension 225kV, elles ne doivent pas excéder 8 m du sol naturel au faîtage.

ARTICLE 1AUW.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1) Les constructions à usage agricole,
- 2) Les Mobiles Homes et les caravanes isolées,
- 3) Les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes,
- 4) Les habitations légères de loisirs,
- 5) Les carrières et les gravières,
- 6) Les affouillements et exhaussements du sol dès lors qu'ils ne sont pas liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés.

ARTICLE 1AUW.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation, à condition d'être destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des établissements autorisés sur la zone et d'être intégrées au

bâtiment principal à usage d'activités. Celles-ci sont limitées à un logement par parcelle.

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et les constructions à destination artisanale ou industrielle, dès lors qu'elles sont conçues afin de prévenir toute incommodité pour le voisinage.

Dans le secteur 1AUW.l : Les occupations et utilisations du sol à condition qu'elles soient à usage :

- sportif,
- culturel,
- de loisirs,
- de commerces,
- d'hébergement de loisirs,
- d'hébergement insolite,
- de restauration,
- ainsi que les constructions et installations directement liées à ces activités.

Dans le secteur 1AUW.b : Les occupations et utilisations du sol à condition qu'elles soient à usage :

- sportif,
- culturel,
- de loisirs,
- de commerces,
- de services,
- d'activités de bureaux,
- de restauration,
- d'hôtellerie.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUW.3 : ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées :

- à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie,
- aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

II - Accès

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à

édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, les accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 1AUW.4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

II - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement pourront être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par les textes législatifs et réglementaires en vigueur et dans la limite des débits autorisés par le gestionnaire du réseau.

2. Eaux pluviales

Chaque parcelle doit stocker 100% des eaux pluviales de l'épisode de référence, soit la pluie d'occurrence centennale (55 mm en 3 heures). Il est formellement interdit de rejeter ces eaux pluviales directement dans les ouvrages publics longeant la voirie.

Les eaux tombées sur les toitures et terrasses seront stockées et infiltrées sur le terrain d'assiette du projet, avec un temps de vidange maximum de 2 jours.

Celles issues des voies circulées et/ou de dépôts ne seront pas infiltrées ; elles seront stockées dans des ouvrages obligatoirement étanches puis rejetées dans les ouvrages publics (noues) à un débit régulé de 3 l/s/ha.

ARTICLE 1AUW.5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. L'implantation des façades des constructions le long des voies et emprises publiques sera définie dans le règlement graphique.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Toute construction ou installation peut être implantée sur limite ou en retrait, sauf prescription particulière sur le règlement graphique.

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

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

Pas de prescription.

ARTICLE 1AUW.9: EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 1AUW.10: HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Lorsque les constructions à édifier sont prévues dans le couloir délimité de part et d'autre de la ligne haute tension 225kV, elles ne doivent pas excéder 8 m du sol naturel en tout point.

Dans le secteur 1AUW.b : elles ne devront pas excéder 16 m de hauteur en tout point.

ARTICLE 1AUW.11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Matériaux et couleurs :

Toute maçonnerie doit être bardée, les enduits sont interdits. Les couleurs utilisées seront de tonalité grise.

Dans les secteurs 1AUW.b et 1AUW.l : pas de prescription.

2. Volumétrie des bâtiments :

Elle sera dérivée du parallélépipède.

Dans les secteurs 1AUW.l et 1AUW.b : pas de prescription.

3. Les toitures :

- Seules sont autorisées les toitures cachées par acrotère(s).
- La couleur des toitures sera dans les tons de gris.

Dans le secteur 1AUW.b : Les toitures seront à doubles pans égaux (pente max à 60°, pente mini à 25°), faitage perpendiculaire au boulevard.

Dans le secteur 1AUW.l : pas de prescription.

4. Espaces techniques, stockage et déchets :

Les espaces techniques et de stockage seront intégrés à la construction ou clos par le

même matériau que le bâtiment principal, les cheminées ne sont pas concernées.

5. Les clôtures :

Les clôtures donnant sur les voies ouvertes à la circulation publique sont obligatoires, à l'exception de celles donnant sur la RD 23 et la RN 33.

Elles seront traitées en treillis soudé métallique. Elles auront une hauteur de 2 mètres, seront positionnées sur la limite de propriété et seront toutes en galva non peint.

Dans le secteur 1AUW.b : Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Dans le secteur 1AUW.l : pas de prescription.

ARTICLE 1AUW.12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur la parcelle, en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

Dans le secteur 1AUW.b : pas de prescription.

ARTICLE 1AUW.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces verts seront traités sous la forme de prairies de fauche ou de gazon.

La plantation d'arbres ou d'arbustes est autorisée en dehors des bandes de recul définies dans le règlement graphique.

Dans le secteur 1AUW.b : Les espaces résiduels devront être aménagés en espaces verts.

Dans le secteur 1AUW.l : pas de prescription.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUW.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

SECTION IV - GRENELLE II :

ARTICLE 1AUW.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

ARTICLE 1AUW.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communications électroniques devront être prévus et dimensionnés en fonction de la nature du projet.

ZONE 1 AUX

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement aux activités économiques.

Cette zone sera urbanisée dans le cadre de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone et en accord avec la municipalité.

Elle comporte plusieurs secteurs :

- un secteur **1AUX.a** et un secteur **1AUX.b**, correspondant aux différents secteurs de la Z.A.C.
- un secteur **1 AUX.d** réservé aux dépôts d'objets ou de déchets de toute origine.

Cette zone comprend également un **secteur tramé** correspondant aux périmètres de protection des captages, répertoriés sur le plan annexé au P.L.U. ; les constructions sont autorisées sous réserve de respecter les prescriptions imposées par l'arrêté préfectoral annexé au P.L.U.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

I - Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon l'article R421-12 du Code de l'urbanisme.

II- Zones de bruit

S'y appliquent les dispositions de l'arrêté préfectoral du 29 juillet 1999 pris en application de la loi du 31 décembre 1992 et de son décret d'application du 9 janvier 1995, rappelés en annexe. Dans le secteur de nuisance acoustique, les constructions à usage d'habitation, les surélévations des bâtiments d'habitation anciens et les additions de ces bâtiments exposés au bruit des RD 23 et RD 73 sont soumises à des normes d'isolement acoustique.

ARTICLE 1 AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à usage :

- d'exploitation agricole ou forestière,
- d'abris de jardin.

2. À l'exception du secteur **1AUX.b**, les constructions à usage d'hébergement hôtelier.

3. À l'exception du secteur **1 AUX.d**, les installations ayant pour objet la récupération, le stockage, le traitement ou le recyclage de résidus de toute origine,

4. L'aménagement de terrains pour le camping,

5. Les caravanes isolées ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain,
6. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
7. Les installations et travaux divers suivants :
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - les parcs d'attractions,
8. Les occupations et utilisations du sol qui nécessitent la création d'un accès individuel nouveau sur la RN 33, la RD 23, la RD 23A et la RD 73, hors agglomération (au sens de l'article R. 1 du code de la route).

ARTICLE 1 AUX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

I - Sont autorisées sur l'ensemble de la zone :

1. Les constructions à usage d'habitation, à condition :
 - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.
 - qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activité auquel elles sont liées.
2. Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou d'une utilisation du sol admise dans la zone.

II - Sont autorisées, dans le secteur 1 AUX uniquement, les constructions non mentionnées à l'article 1 AUX 1, à condition :

- que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés.
 - que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.
- Toutefois, peuvent faire l'objet de construction au coup par coup, les zones ou délaissés de zone n'offrant pas la superficie minimum exigée.

III - Dans le secteur 1AUX.d, sont autorisées :

Les activités de récupération, de stockage, de traitement ou de recyclage de résidus de toute origine, à condition de n'être en aucun cas visibles de l'extérieur de la propriété et notamment des voies de circulation.

IV - Dans les secteurs 1AUX.a et 1AUX.b, sont autorisées :

Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone et qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment d'activité.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AUX 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 7 m d'emprise.

3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Dans le secteur 1AUX.a, cette partie terminale devra avoir un diamètre de 20 mètres minimum.

II- Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 m.
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

2. Les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie d'accès soit assurée sur une distance d'au moins 80 m de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir d'un point situé à 3 m en retrait de la limite de la voie.

3. Les accès à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de telle manière que tous les véhicules puissent entrer et sortir des établissements sans avoir à effectuer des manœuvres dangereuses sur les voies.

4. Les groupes de garages ne peuvent avoir plus d'un accès sur la voie publique.

5. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

6. L'accès sur les RN et RD est interdit pour toutes les unités foncières pouvant avoir accès à une autre voie de desserte.

ARTICLE 1 AUX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

I - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement communal dans la mesure où la nature des effluents est compatible avec les caractéristiques du réseau.

En cas d'incompatibilité ou si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme au règlement sanitaire départemental tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

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

2. Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

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

III - Electricité-Téléphone-Télédistribution

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone, de télédistribution doivent être réalisés de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

ARTICLE 1 AUX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Le découpage des lots ne devra pas laisser de parcelles enclavées ou inutilisables.

Dans le secteur 1AUX.a, les terrains d'implantation des établissements industriels et autres visés à l'article 1AUX1 et 1AUX2 doivent avoir une superficie minimale de 2000 m².

Dans le secteur 1AUX.b, les terrains d'implantation des établissements d'activités et autres visés à l'article 1AUX1 et 1AUX2 doivent avoir une superficie minimale de 2000 m².

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

1. Toutes constructions, installations ou dépôts nouveaux doivent être implantés à 5 mètres en retrait de l'alignement des voies.

Cette règle ne vaut pas pour les constructions dont la fonction nécessite l'édification en bordure des voies publiques, telles que postes de transformation, loge de gardien, ...

2. Dans le secteur 1AUX.a :

Les constructions à usage d'habitation devront être implantées avec un recul minimum de :

- . 15 mètres de l'alignement des voies publiques intérieures
- . 50 mètres de l'axe de la RD 73
- . 150 mètres de l'axe de la RN 33

3. Dans le secteur 1AUX.b :

Les constructions à usage d'habitation devront être implantées avec un recul minimum de :

- . 15 mètres de l'alignement des voies publiques intérieures
- . 50 mètres de l'axe de la RD 73

Les autres constructions devront être implantées avec un recul minimum de :

- . 8 mètres de l'alignement des voies intérieures publiques
- . 20 mètres de l'axe de la RD 73

4. Dans le secteur 1AUX.d :

Le long de la RD 23, la construction devra être implantée à 15 mètres en recul par rapport à la voie.

5. Le long de la RD 23A, la construction devra être implantée à 15 mètres en recul par rapport à la voie.

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

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

1. À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment, sauf débords de toiture dans la limite de 0,60 mètres, au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

2. Dans le secteur 1AUX.a, le recul minimum est porté à 5 mètres.

3. Toutefois, si deux projets d'implantation sur des terrains voisins présentent un plan masse formant un ensemble architectural cohérent, les bâtiments pourront être jointifs.

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

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

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 5 m.

Dans les secteurs 1AUX.a et 1AUX.b, cette distance est réduite à 4 mètres minimum.

Dans le cas de deux murs aveugles en vis-à-vis, ou ne comportant que des ouvertures destinées à éclairer ou à aérer des locaux techniques, sanitaires, aucune limite n'est donnée sous réserve du passage du matériel de lutte contre l'incendie.

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

ARTICLE 1 AUX 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol totale des constructions édifiées sur un même terrain ne peut excéder 75% de la surface du terrain.

ARTICLE 1 AUX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Lorsque les constructions à édifier sont prévues dans le couloir délimité de part et d'autre de la ligne haute tension 225kV, elles ne doivent pas excéder 8 m du sol naturel au faîtage.

2. Dans le cas de terrains dénivelés, la hauteur est mesurée au milieu des pentes définies par les façades avec le terrain naturel.

3. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1 AUX 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. 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 notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

Principes généraux :

1. Les bâtiments devront avoir des proportions harmonieuses et créer des ensembles cohérents avec l'existant.

2. Les matériaux et couleurs utilisés en façades et couvertures seront déterminés dès la demande de permis de construire et choisis de telle sorte qu'ils conservent un aspect de qualité dans le temps.

3. Les bâtiments et annexes doivent présenter une architecture soignée et la qualité des formes et volumes doit pouvoir être appréciée depuis les différents réseaux de circulation.

4. Les plans de masse des installations nouvelles doivent être étudiés pour rejeter au maximum les dépôts ou aires de stockage sur la façade opposée à celle donnant sur la voie publique.

Édicules techniques et toitures :

Les bâtiments n'auront en général pas de toitures visibles depuis le sol. Exceptionnellement, d'autres formes seront autorisées, sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la cohérence de l'ensemble. Les matériaux utilisés en couverture ne seront pas brillants ou réfléchissants.

Les transformateurs, compteurs et installations diverses devront être intégrées autant que possible dans les bâtiments. Dans le cas contraire, ces installations seront traitées en édicules intégrés dans la composition architecturale de l'ensemble.

En dehors des antennes spécifiques à l'activité du constructeur, l'implantation d'antennes visibles à l'extérieur est interdite lorsque sur le plan technique, une autre solution peut être envisagée.

Les édicules en toiture seront obligatoirement carénés.

Extensions futures et annexes :

Les annexes ou extensions futures sont soumises aux mêmes conditions d'aspect extérieur. Dans tous les cas, les constructions à caractère provisoire sont interdites.

ARTICLE 1 AUX 12 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.

2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

3. D'une manière générale, le stationnement sera organisé à l'intérieur des lots, non visibles des voies publiques. Dans le cas d'impossibilité, le stationnement en limite des voies publiques ou visibles depuis les RN 33 et RD 73 est admis sous réserve qu'il soit en recul dudit domaine public d'au moins trois mètres et que cette bande minimum de trois mètres bénéficie d'un traitement paysager.

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

Les surfaces libres de constructions, ainsi que les aires de stationnements doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.

- 10% de l'unité foncière minimum, distincts des aires de stationnement, de circulation et de stockage, seront traités en espaces paysagers plantés d'arbres.

- Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible notamment le long de la forêt et des fossés en bordure de la zone.

- Dans le cas de la réalisation de plate-forme, les talus auront une pente maximum de 60% et seront fortement paysagers.

Les essences de plantations choisies et leur positionnement feront l'objet d'un document graphique obligatoire, joint à la demande de permis de construire.

Déchets : les ordures domestiques seront stockées, avant ramassage, dans un enclos. Ce dernier sera réalisé en parfaite harmonie avec le projet d'immeubles (unité de matériaux) ou intégré dans un merlon fortement paysager.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AUX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ZONE 2 AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non équipée destinée à l'urbanisation future. Pour permettre, après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée.

Toutes les occupations du sol y sont interdites afin de préserver la valeur agricole des terrains jusqu'à son équipement.

Cette zone pourra être mise en œuvre après modification ou révision du P.L.U.

Cette zone comprend un **secteur tramé** correspondant aux périmètres de protection des captages, répertoriés sur le plan annexé au P.L.U.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

I - Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon l'article R421-12 du Code de l'urbanisme.

II- Zones de bruit

S'y appliquent les dispositions de l'arrêté préfectoral du 29 juillet 1999 pris en application de la loi du 31 décembre 1992 et de son décret d'application du 9 janvier 1995, rappelés en annexe. Dans le secteur de nuisances acoustiques, les constructions à usage d'habitation, les surélévations des bâtiments d'habitation anciens et les additions de ces bâtiments exposés au bruit de la RD 73 sont soumises à des normes d'isolement acoustique.

ARTICLE 2 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles prévues par l'article 2 AU 2.

De plus, toute occupation et utilisation du sol qui nécessite la création d'un accès individuel nouveau sur la RD 23, hors agglomération (au sens de l'article R. 1 du code de la route) est interdite.

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

1. L'extension mesurée et les annexes des constructions existantes à la date d'opposabilité du P.L.U.

2. Le changement de destination, à condition que la nouvelle affectation ne porte pas atteinte au caractère de la zone.

3. Les infrastructures de transport terrestre.

4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Pas de prescription.

ARTICLE 2 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pas de prescription.

ARTICLE 2 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. Aucune construction ne pourra prendre place entre l'alignement des voies et la façade principale des constructions existantes.

2. Aucune construction ne pourra s'implanter à moins de 75 mètres de la RN33, distance comptée à partir de l'axe de la voie.

3. Le long de la RD 23, la construction devra être implantée à 10 mètres en recul par rapport à la voie.

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

1. À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment, sauf débords de toiture dans la limite de 0,60 mètres, au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

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

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

Pas de prescription.

ARTICLE 2 AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol totale maximale des constructions isolées à usage d'annexe est fixée à 12 m² et celle de constructions isolées à usage de garage à 40 m².

ARTICLE 2 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Lorsque les constructions à édifier sont prévues dans le couloir délimité de part et d'autre de la ligne haute tension 225kV, elles ne doivent pas excéder 8 m du sol naturel au faitage.

ARTICLE 2 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE 2 AU 12 - STATIONNEMENT

Pas de prescription.

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

Pas de prescription.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

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

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

Cette zone comprend également un **secteur tramé** correspondant aux périmètres de protection des captages, répertoriés sur le plan annexé au P.L.U. ; les constructions sont autorisées sous réserve de respecter les prescriptions imposées par l'arrêté préfectoral annexé au P.L.U.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

I - Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon l'article R 421-12 du Code de l'urbanisme.

II- Zones de bruit

S'y appliquent les dispositions de l'arrêté préfectoral du 29 juillet 1999 pris en application de la loi du 31 décembre 1992 et de son décret d'application du 9 janvier 1995, rappelés en annexe. Dans le secteur de nuisance acoustique, les constructions à usage d'habitation, les surélévations des bâtiments d'habitation anciens et les additions de ces bâtiments exposés au bruit des RN 33, RD 23 et RD 73 sont soumises à des normes d'isolement acoustique.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I. Sont interdits sur l'ensemble de la zone :

1. Les constructions à usage :

- d'hébergement hôtelier
- bureaux
- commerce
- artisanat
- industriel

2. L'aménagement de terrains pour le camping

3. Les caravanes isolées ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain.

4. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,

5. Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attractions,

- les dépôts de plus de 10 véhicules, neufs ou usagers
- les garages collectifs de caravanes

6. Les dépôts et décharges de toute nature (terre, gravats, ...).

7. Toute construction édifiée à moins de 10 m de la frontière franco-allemande et les clôtures édifiées à moins de 0,50 m de celle-ci.

8. Les occupations et utilisations du sol nécessitant la création d'un accès nouveau sur la RD 55 G.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITION

I - Sont autorisées sous conditions sur l'ensemble de la zone les constructions non mentionnées à l'article A 1 :

1. Les constructions des bâtiments d'exploitation, à condition qu'ils soient destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.

2. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et qu'elles soient situées à proximité d'un ensemble de bâtiments agricoles.

3. Les installations et dépôts classés, à condition qu'ils soient directement liés à l'exploitation agricole.

4. La réfection ou l'extension mesurée des constructions existantes, sans changement d'affectation.

5. Les abris de jardin à condition que leur emprise au sol n'excède pas 6 m² et que leur hauteur soit inférieure à 3 m comptés du sol naturel au faîtage.

6. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole et à l'exploitation des carrières.

7. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.

8. Les changements d'affectation des constructions existantes à condition qu'ils n'induisent pas une occupation ou une utilisation du sol mentionnée à l'article A 1.

9. Les constructions d'habitation et d'activités, à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 m de la lisière des forêts soumises au régime du Code Forestier et des espaces boisés classés.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 3,50 mètres d'emprise.

II- Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

2. Les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie d'accès soit assurée sur une distance d'au moins 80 m de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir d'un point situé à 3 m en retrait de la limite de la voie.

3. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eaux, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

I - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable, soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution, soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

II - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement communal.

Dans les zones non raccordables, si les réseaux ne sont pas établis ou s'ils n'aboutissent pas à un dispositif de traitement communal, toute construction ou installation devra être

assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux dispositifs d'assainissement non collectif.

La nature des effluents doit être compatible avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité le constructeur doit assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

2. Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

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

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Lorsque la construction envisagée, quelle que soit sa destination et son usage ne peut être raccordée au réseau d'eau potable, le terrain d'assiette doit présenter une façade sur voie d'accès d'au moins 40 mètres et permettre l'inscription d'un cercle de 70 mètres de diamètre dans ses limites.

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

1. Les constructions doivent être édifiées au minimum à 35 mètres de l'axe des routes nationales et des routes départementales.

Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'alignement de la voie de desserte.

2. Pour les voies privées, la limite d'emprise se substitue à la définition de l'alignement.

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

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

1. À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment, sauf débords de toiture dans la limite de 0,60 mètres, au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

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

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

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 5 m.
2. Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Les constructions nouvelles ou surélévations d'immeubles existants à usage d'habitation ne doivent pas présenter plus d'un niveau sur rez-de-chaussée.
2. Lorsque les constructions à édifier sont prévues dans le couloir délimité de part et d'autre de la ligne haute tension 225kV, elles ne doivent pas excéder 8 m du sol naturel au faîtage.
3. La hauteur maximale des constructions isolées à usage d'annexe ou de garage est fixée à 5 m à compter du sol naturel au faîtage.
4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement collectif, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
 - le volume et la toiture,
 - les matériaux, l'aspect et la couleur,
 - les éléments de façade, tels que percements et balcons,
 - l'adaptation au sol.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être réalisé en dehors des voies publiques.

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

Pas de prescription.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison de la qualité du site, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle comporte les secteurs suivants :

- un **secteur N.a** destiné à des équipements de loisirs, touristiques ou sportifs
- un **secteur N.c**, d'intérêt écologique, faunistique et floristique,
- un **secteur N.b** de protection des prairies humides de la Bisten.
- un **secteur N.h** secteur construit à ne pas développer.

Cette zone comprend également un **secteur tramé** correspondant aux périmètres de protection des captages, répertoriés sur le plan annexé au P.L.U.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

I - Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon l'article R421-12 du Code de l'urbanisme.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

II- Zones de bruit

S'y appliquent les dispositions de l'arrêté préfectoral du 29 juillet 1999 pris en application de la loi du 31 décembre 1992 et de son décret d'application du 9 janvier 1995, rappelés en annexe. Dans le secteur de nuisances acoustiques, les constructions à usage d'habitation, les surélévations des bâtiments d'habitation anciens et les additions de ces bâtiments exposés au bruit de la RD 73 sont soumises à des normes d'isolement acoustique.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles admises à l'article N 2.
2. Toute construction édifiée à moins de 10 m de la frontière franco-allemande et les clôtures édifiées à moins de 0,50 m de celle-ci.
3. Les occupations et utilisations du sol nécessitant la création d'un accès nouveau sur la RN 33 ainsi que sur les RD 23, RD 73 et RD 55 G.
4. Dans le secteur **N.h** toute construction nouvelle.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

I - Sont admis sous conditions dans l'ensemble de la zone les constructions non mentionnées à l'article 1 N 1 :

1. Pour les constructions existantes, l'adaptation, la reconstruction à l'identique ou l'extension à condition qu'elle soit strictement limitée ou liée à une activité agricole existante à la date d'opposabilité du P.L.U.
2. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
3. Les infrastructures de transports terrestres.
4. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres ou aux équipements d'intérêt communal.

II - Sont en outre admis sous conditions, excepté dans le secteur N.c :

1. Les équipements publics d'intérêt général à condition que leurs dimensions soient compatibles avec le caractère de la zone.
2. Les constructions et installations nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation de la forêt ou du site.

III - Sont, en outre, admis sous conditions dans le secteur N.a :

1. Les aires de stationnement ouvertes au public, à condition qu'elles soient liées à une construction ou installation à usage de tourisme, de sport, de jeux, de loisirs ou culturelles.
2. Les constructions ou installations à usage de tourisme, de sports, de jeux, de loisirs ou culturel à condition qu'elles ne compromettent pas la conservation ou la protection des boisements.

IV - Sont, en outre, admis sous conditions dans le secteur N.b :

1. Les équipements d'infrastructure tels que les aires de stationnement ouvertes au public.
2. Les abris de jardin, à condition qu'ils respectent les conditions édictées aux articles N9 et N10.

V - Sont, en outre, admis sous conditions dans le secteur N.h :

1. Les extensions mesurées

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Pas de prescription.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pas de prescription.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue de la construction ne doit pas être implantée à moins de 15 m de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.

2. Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au delà des marges de recul indiquées ci-après :

- RN 35 m comptés depuis l'axe de la voie,
- RD 25 m comptés depuis l'emprise de la voie,
- VC et voie de desserte 15 m comptés depuis l'emprise de la voie.

3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ou exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.

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

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

1. À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment, sauf débords de toiture dans la limite de 0,60 mètres, au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

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

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

Pas de prescription.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

1. Sur le secteur N.a, l'emprise au sol totale des constructions édifiées ne peut excéder 5% de la surface du secteur.

2. L'emprise au sol d'un abri de jardin ne pourra être supérieure à 6 m2.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Lorsque les constructions à édifier sont prévues dans le couloir délimité de part et d'autre de la ligne haute tension 225kV, elles ne doivent pas excéder 8 m du sol naturel au faîtage.
2. La hauteur des abris de jardin, comptés du sol naturel au faîtage ne pourra être supérieure à 3 mètres.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être réalisé en dehors des voies publiques.

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

1. Sont interdites les plantations qui seraient en contradiction avec la réglementation des boisements soumis au régime forestier.
2. Toute aire de stationnement doit être aménagée et plantée.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
4. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ANNEXES

1. Définition des emplacements réservés aux équipements et des servitudes mentionnées à l'article L.123-2 du Code de l'Urbanisme

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L.123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants.

Article L.230-1

Les droits de délaissement prévus par les articles L.111-11, L.123-2, L.123-17 et L.311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

"La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

"Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

Article L.230-2

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

Article L.230-3

La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

"En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

"À défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

"La date de référence prévue à l'article L.13-15 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain.

En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L.111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L.111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L.311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

"Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L.230-2.

"Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L.13-10 et L.13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article L.230-4

Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L.123-2 et des terrains réservés en application de l'article L.123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L.230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L.230-3.

Article L.230-5

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L.12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article L.230-6

Les dispositions de l'article L.221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre".

2. Définition des espaces boisés classés

Article L.130-1

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

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichements prévu aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code Forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation au vu

de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'état détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire des communes où l'établissement d'un plan d'occupation des sols a été prescrit, mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions des Livres I et II du Code Forestier.
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément à l'article L.222-1 du Code Forestier.
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral après avis du centre régional de la propriété forestière.

La décision prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à l'autorisation préalable prévue aux quatre alinéas précédents, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

3. Définition de la surface hors oeuvre et du C.O.S.

Article R.112-2

La surface de plancher hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :

- a) des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules ;
- d) dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger des animaux, à ranger ou à entretenir du matériel agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des récoltes ;
- e) d'une surface égale à 5 % des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a), b) et c) ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 m² par logement, les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux, et celle résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées au rez-de-chaussée.

Article R.123-10

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise et le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette où le nombre de mètres cube susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

- Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L.130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332-15 et R.332-16. La surface hors œuvre nette, où, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L.123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

Dans ces zones ou partie de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant dernier alinéa de l'article R.123-9.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévues à l'article L.123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celle-ci peuvent être implantées.

4. Définitions utiles

a) Le stationnement de caravanes isolées (maximum 6) hors des terrains aménagés.

Le stationnement de plus de trois mois des caravanes isolées est soumis à autorisation (R.443-3 - R.443-5-3. du Code de l'Urbanisme).

Toute caravane perdant ses moyens de mobilité est assimilée aux constructions et abris démontables ou transportables, ayant pour faculté d'être fixés ou posés au sol, telles les constructions édifiées par éléments préfabriqués ou module, les maisons mobiles, les bungalows et les chalets démontables. Et comme ceux-ci, cette caravane entre alors dans le champ d'application de l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme, en sorte que son implantation doit alors être autorisée par un permis de construire.

b) Les terrains de camping et de caravanes aménagés.

Il s'agit de terrains aménagés, pour lesquels l'autorisation est obligatoire dès qu'ils peuvent accueillir soit plus de 20 campeurs à la fois ou plus de six tentes ou caravanes à la fois (R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Ces terrains peuvent accueillir un maximum de 35 habitations légères de loisirs ou 20 % du nombre des emplacements.

c) Les parcs résidentiels de loisirs.

Il s'agit de terrains affectés spécialement à l'implantation d'habitations légères de loisirs pour lesquels l'autorisation est obligatoire (Article R.443-3 du Code de l'Urbanisme).

Les habitations légères de loisirs sont non seulement démontables ou transportables mais constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente.

d) Les installations et travaux divers.

Ces opérations sont de trois sortes :

- Les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports, ouverts au public,
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que les garages collectifs de caravanes.
- Les affouillements et exhaussements du sol supérieurs à 100 m² et d'une hauteur excédant 2 m.

Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang ou d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement de lagunes ainsi que des travaux de remblai ou de déblais nécessaires à la réalisation d'une voie privée.