

Commune de Camps sur l'Isle

Plan Local d'Urbanisme

Règlement d'urbanisme

PLU approuvé le 16/04/2004

Modification n°1 approuvée le 26/07/2006

Modification simplifiée n°1 approuvée le 26/06/2024



PLU approuvé le 16 avril 2004
Modification approuvée le 26 juillet 2006



David RESNÉ
de Maire



Envoyé en préfecture le 01/07/2024

Reçu en préfecture le 01/07/2024

Publié le



ID : 033-200070092-20240626-2024_06_189-DE

Commune de CAMPS SUR L'ISLE

Procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme (Articles L123.4 et L123.13 du CU)

1. Rappel des procédures antérieures

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de CAMPS SUR L'ISLE a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 16 avril 2004.

2. Objet de la modification

La présente modification porte sur les points suivants

- La modification d'emplacements réservés (suppression de l'ER9 et création des ER 23 et 24)
- La modification du règlement (article UA et UB11 ; article AU3 ; articles A1 et A2)

3. Contenu et justification de la modification

3.1. Suppression de l'emplacement réservé n°9

Cette réservation visait à faciliter l'aménagement du carrefour entre la RN89 et de la RD21E3.

A posteriori de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, la collectivité est en phase d'étude d'une convention d'aménagement de bourg et à ce titre s'est penchée sur l'aménagement de ce carrefour. Il s'avère que les conclusions de cette étude mettent l'accent sur la nécessité de réduire l'emprise du croisement plus que son élargissement.

En parallèle, la collectivité a été mise en demeure d'acquérir l'emplacement par le propriétaire. Pour les raisons invoquées précédemment, la collectivité a choisi de ne pas acquérir la réservation. Cette dernière tombant légalement, il convient de faire disparaître la matérialisation de l'emplacement réservé 9 du Plan.

3.2. Création d'un emplacement réservé n°23

Conformément à son schéma directeur d'assainissement, la collectivité souhaite mettre en œuvre son réseau d'assainissement collectif.

Pour cela, elle souhaite réserver les terrains nécessaires à la mise en œuvre du système d'épuration qu'elle a retenu.

Ces terrains sont classés en AOC Bordeaux mais non plantés et pour la plupart non exploités. Situés entre deux voiries et en limite d'une zone d'extraction de matériaux, la position de cet emplacement réservé ne remet pas en cause l'économie agricole de la commune.

3.3. Création d'un emplacement réservé n°24

Afin de permettre l'exploitation du site des gravières, le département de la Gironde a fait savoir à la collectivité qu'il souhaitait un aménagement du débouché de l'accès du site sur la départementale 23^E3.

La commune profite de cette modification pour afficher cet aménagement par le biais d'une réservation dont elle prend le bénéfice.

3.3. Modification ayant trait à des points de règlement.

La commune souhaite simplifier un trait de règlement de l'article 11 des zones UA et UB qui concerne les toitures.

Dans sa rédaction actuelle, la commune impose des toits à deux pentes au moins ce qui n'est pas sans poser de problème en particulier pour l'édification des annexes.

En conséquence, la commune propose de modifier ces alinéas de manière à apporter un distinguo entre les constructions principales et les annexes. Pour les premières la rédaction ne change pas ; par contre, les constructions annexes pourront être dotées d'un toit à une seule pente.

Afin de faciliter la mise en œuvre des zones AU, la collectivité choisit de modifier l'article AU5 afin de réduire l'emprise des voies à créer. Les dispositions actuelles prévoient une emprise de 10 m, ce qui constitue un frein à la mise en œuvre du fait de la perte de surface engendrée pour les différents propriétaires.

La modification a pour but de réduire cette emprise à 8 m. Par contre, il n'est pas envisagé de réduction de la largeur minimum de la chaussée.

Les autres traits de modification de règlement concernent la zone agricole A.

En effet, l'article 1 interdit la construction d'équipements collectifs en zone A. Or, avec la construction de la station d'épuration, du passage de l'autoroute, de l'éventualité de renforcer les pylônes de téléphonie mobile, la commune, comme le permet l'article R123.7 du Code de l'Urbanisme, souhaite admettre «les constructions d'intérêt public ou d'usage collectif» dans la zone.

L'alinéa concernant l'interdiction d'édifier des équipements collectifs en zone A est donc supprimé.

De la même façon, à l'article A2, la collectivité souhaite supprimer l'alinéa concernant les installations classées pour la protection de l'environnement qui dans sa rédaction actuelle, sont strictement limitées à la mise en valeur agricole de la zone. Cette limitation risque de poser problème lors de l'implantation de la station d'épuration et sa rédaction comporte des difficultés d'interprétation en ce qui concerne la définition de ce qu'est la mise en valeur de la zone.

4 . Les pièces modifiées

Les pièces modifiées du PLU sont composées du règlement d'urbanisme et du plan de zonage.

La commune profite de la modification pour mettre son plan en conformité avec l'article R123.11 alinéa d qui précise que le plan doit comporter la destination et le bénéficiaire des emplacements réservés. Ainsi, la pièce du PLU intitulée « liste des emplacements réservés » est supprimée.

Un plan de zonage comportant les modifications apportées est joint concernant les emplacements réservés.

Un extrait du règlement d'urbanisme est également joint, comprenant les règles des zones UA, UB, AU et A modifiées

5. Economie générale du document

Les points évoqués dans cette modification ne sont pas de nature à remettre en cause l'économie générale du PLU conformément à l'article L123.13 du Code de l'Urbanisme.

La modification envisagée n'a pas pour effet de réduire un espace boisé-classé à conserver, une zone agricole ou une zone naturelle ou forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites ou des milieux naturels.

Elle ne comporte pas de grave risque de nuisance.

Envoyé en préfecture le 01/07/2024

Reçu en préfecture le 01/07/2024

Publié le



ID : 033-200070092-20240626-2024_06_189-DE

Sommaire

Titre I : Dispositions générales	page 2
Titre II : Dispositions applicables à la zone urbaine	page 5
Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UA	page 6
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UB	page 11
Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone UY	page 17
Titre III : Dispositions applicables à la zone à urbaniser	page 23
Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone AU	page 24
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone 2AU	page 29
Titre IV : Dispositions applicables à la zone agricole	page 32
Titre V : Dispositions applicables à la zone naturelle	page 38

TITRE I
DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux articles L123.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article I : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de CAMPS SUR ISLE.

Article II : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1) Conformément à l'article R111.1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R 111.2 à R 111.24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles

- R 111.2 : salubrité et sécurité publique,
- R111.3 : relatif à l'exposition au bruit
- R 111.3.2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique,
- R 111.4 : desserte (sécurité des usagers) - accès - stationnement,
- R 111.14.2 : respect des préoccupations d'environnement,
- R 111.15 : respect de l'action de l'aménagement du territoire,
- R 111.21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

2) Les articles L 111.9, L111.10, L123.5, L123.7 ainsi que l'article 7 de la loi n°85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.

3) Les périmètres visés à l'article R123.19 qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont reportés à titre d'information sur les documents graphiques.

A ce titre, la totalité de la commune est concernée par le risque d'exposition au plomb

4) L'article L 421.4 relatif aux opérations déclarées d'utilité publique

5) Les dispositions prévues aux titres II et III du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols. Les servitudes d'utilité publique sont présentées sur plan annexé au Plan Local d'Urbanisme.

Article III : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones équipées et zones non équipées.

Le document graphique principal, en outre, fait apparaître :

- Les espaces boisés à conserver, classés en application de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.
- Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics et pour lesquels s'appliquent notamment les dispositions des articles L.123.9 et R.123.32 du Code de l'Urbanisme.

1) Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II sont :

- Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UA
- Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UB et secteur UB α
- Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone UY

- 2) Les zones à urbaniser (AU) auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III
- Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone AU
- Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone 2AU

- 3) Les zones agricoles (A) auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV
- 4) Les zones naturelles (N) et le secteur Ng auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V

Article IV : ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures à l'application stricte des règles 3 à 13 du règlement peuvent être accordées par l'autorité compétente, lorsqu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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 ou, tout au moins, de ne pas aggraver la non-conformité de ces immeubles avec lesdites règles qui sont sans effet à leur égard.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UA

Il s'agit d'un secteur constitué par la partie centrale du bourg et du hameau des Abbés présentant un caractère dense. Les constructions y sont implantées en ordre continu, semi-continu ou discontinu. Leur nature est diverse.

Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) approuvé s'applique sur certains secteurs de la zone UA. Ce PPRI est joint en annexe du PLU et ses dispositions réglementaires s'appliquent aux secteurs concernés par ce risque selon le zonage et le règlement composant ce PPRI.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappels :

- ↳ L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L.441.1 et R.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- ↳ Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.442.1 et R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article UA1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Ne sont interdites que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ↳ Les constructions à usage
 - Industriel,
 - D'entrepôts commerciaux,
 - Agricole,
 - Artisanale dès lors qu'elles ne respectent pas les conditions de l'article UA2.
- ↳ Les lotissements correspondant à ces usages.
- ↳ Les mâts et pylônes destinés à recevoir des antennes de téléphonie.
- ↳ Les installations classées ne respectant pas les conditions énoncées à l'article UA2.
- ↳ Les dépôts de toute nature et en particulier ceux en vue de la récupération des matériaux.
- ↳ Le stationnement isolé de caravanes ou de mobile homes.
- ↳ Les terrains de camping et caravaning.
- ↳ L'extraction de matériaux.

Article UA2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci après :

- ↳ Les installations classées pour la protection de l'environnement compatibles avec les occupations du sol définies à l'article UA1, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles correspondent à un usage courant ou de service de proximité lié au caractère de la zone.
- ↳ l'extension des constructions à usage artisanal dès lors que celle-ci n'excède pas 30 % de la construction initiale et que la surface totale ne dépasse pas 200 m² de SHOB.
- ↳ les constructions à usage artisanal dès lors qu'elles correspondent à un usage de proximité et usuel de la zone, en particulier celles liées à un point de vente de produits alimentaires.

↳ Les constructions à usage d'habitation situées dans les zones de nuisances de bruit figurant aux plans, à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

Section 2 - Conditions d'occupation du sol

Article UA3 - Conditions de desserte par les voies et accès aux voies ouvertes au public

1 - Accès :

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès devront avoir au minimum 3 m de large, ne pas comporter de virage d'un rayon inférieur à 11 m, ni de hauteur sous porche inférieure à 3,50 m.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie :

Non réglementé

Article UA4 - Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour (cf. annexes sanitaires - pièce n° 6).

2 - Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions ou installations eaux peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitements individuels et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (Cf. annexes sanitaires - pièce n° 6).

Ces dispositifs doivent permettre le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement. Ce raccordement sera obligatoire dès réalisation de celui-ci. Un réseau de type séparatif pourra être demandé en attente de branchement à l'intérieur des opérations de lotissements ou ensembles d'habitations.

L'évacuation directe des eaux et matières usées, non traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

- Seule peut-être autorisée l'évacuation des eaux usées traitées :
- dans les exutoires pérennes pour tout projet de nouvelle construction
 - dans les fosses et réseaux pluviaux pour tout projet de réhabilitation.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, réseaux pluviaux et cours d'eau.

3 - Eaux pluviales :

Il est formellement interdit de brancher les évacuations d'eau pluviale sur les systèmes d'assainissement d'eaux usées collectifs ou individuels.

Les eaux pluviales ne pouvant pas être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet et ce, sans faire obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

Article UA5 - Superficie minimale des terrains constructibles en cas de dispositif d'assainissement non collectif

Non réglementé

Article UA6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction doit être implantée soit à l'alignement, soit suivant un recul de 4 m minimum de celui-ci. Toutefois, d'autres implantations peuvent être prévues :

- pour l'amélioration et l'extension de constructions existantes, l'implantation pourra être identique à celle de la construction existante,
- lors qu'une construction existe sur l'unité foncière contiguë et est implantée sur la limite séparative, la construction nouvelle pourra avoir une implantation identique.

Une implantation différente sera admise pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements collectifs liés à la voirie et aux réseaux divers.

Article UA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être implantées en ordre continu, semi-continu ou discontinu.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la construction devra être implantée à une distance d'au moins 3,5 m par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies et d'au moins 3 m par rapport à la limite séparative de fond de parcelle.

Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant qui ne répondrait pas au critère précédent, elle pourra se faire suivant l'alignement de la construction initiale.

Les annexes aux bâtiments à usage d'habitation pourront être soit accolées à la construction principale, soit implantées sur les limites séparatives.

Une implantation différente sera admise pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements collectifs liés à la voirie et aux réseaux divers.

Article UA8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être séparées les unes des autres par une distance au moins égale à 4 m.

Une implantation différente sera admise pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements collectifs liés à la voirie et aux réseaux divers.

Article UA9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article UA10 - Hauteur maximum des constructions

Toute hauteur est calculée depuis le sol naturel avant travaux jusqu'au faîtage, non compris les antennes, paratonnerres et souches de cheminée.

La hauteur maximum des constructions sera de 9 m.

La hauteur des annexes, non incorporées à la construction principale, ne devra pas excéder 3,50 m à l'égout du toit.

Une hauteur différente sera admise pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements collectifs liés à la voirie et aux réseaux divers.

Article UA11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, en harmonie avec le paysage.

1 - Toiture

Les couvertures seront en tuile type canal ou similaire de teinte claire ou mélangée. Elles doivent être à deux pentes au moins et ne doivent pas dépasser 40 %.

La toiture des annexes aux constructions principales pourront avoir des toits à une seule pente dès lors que leur surface est inférieure à 20 m².

Les toitures des vérandas sont exemptes de ces règles si elles correspondent à des matériaux translucides.

2- Murs

Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, des matériaux destinés à être recouverts. Ils devront supporter un revêtement ou un enduit qui sera de couleur ton pierre naturelle.

3 - Clôtures sur voies

Elles seront édifiées à l'alignement des voies publiques

Elles pourront comporter un mur bahut ou un muret plein d'une hauteur maximale de 1,20 m, enduit comme la construction principale éventuellement surmontée de grille, grillage ou tout autre dispositif à claire voie dont la hauteur totale ne dépassera pas 1,50 m de hauteur.

4 – Téléphone - antenne

Les réseaux téléphoniques devront être ensevelis ou scellés de la manière la plus discrète possible le long des façades.

Les antennes de réception de type parabolique devront être situées de telle façon qu'elles ne soient pas visibles depuis le domaine public.

Article UA12 – Obligations en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article UA13 – Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Non réglementé.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UA14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UB

Il s'agit de la périphérie du bourg et des zones d'habitat les plus récentes où les constructions sont constituées principalement d'habitations individuelles. Les constructions sont édifiées en continu, semi-continu et discontinu.

Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) approuvé s'applique sur certains secteurs de la zone UB. Ce PPRI est joint en annexe du PLU et ses dispositions réglementaires s'appliquent aux secteurs concernés par ce risque selon le zonage et le règlement composant ce PPRI.

Il est délimité :

- un **secteur UBa** correspondant au secteur où l'assainissement individuel est la règle.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappels :

- ↳ L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L.441.1 et R.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- ↳ Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.442.1 et R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- ↳ Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés à conserver figurant au plan. Les demandes de défrichement y sont irrecevables à l'exception des dispositions conformes à l'arrêté préfectoral du 13 juillet 1978.

Article UB1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Ne sont interdites que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ↳ Les constructions à usage
 - Industriel
 - D'entrepôts commerciaux,
 - Agricole
 - Artisanale, dès lors qu'elles ne respectent pas les conditions énoncées à l'article UB2.
- ↳ Les lotissements correspondant à ces usages,
- ↳ Les mâts et pylônes destinés à recevoir des antennes de téléphonie.
- ↳ Les installations classées ne respectant pas les conditions énoncées à l'article UB2.
- ↳ Les dépôts de ferraille, de vieux véhicules,
- ↳ Le stationnement isolé de caravanes, hors hivernage ou de mobile homes.
- ↳ Les terrains de camping et caravaning.
- ↳ L'extraction de matériaux.

Article UB2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci après :

- ↳ Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles correspondent à un usage courant ou de service de proximité lié au caractère de la zone.
- ↳ Les constructions à usage d'habitation situées dans les zones de nuisances de bruit figurant aux plans, à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

Section 2 - Conditions d'occupation du sol

Article UB3 - Conditions de desserte par les voies et accès aux voies ouvertes au public

1 - Accès :

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Ils devront avoir au minimum 3,50 m de large, ne pas comporter de virage d'un rayon inférieur à 11 m, ni de hauteur sous porche inférieure à 3,50 m.

Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès des véhicules doivent être situés à 3 m par rapport à l'alignement du domaine public.

Tout nouvel accès sur la RN89 est interdit dès lors qu'un accès sur autre voie est possible. En tout état de cause, il ne sera toléré qu'un seul nouvel accès par unité foncière.

2 - Voirie :

Les constructions et installations devront, à leur achèvement, être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions satisfaisantes, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies à créer, ouvertes à la circulation automobile, sont soumises aux conditions suivantes :

	Largeur minimum de la chaussée	Largeur minimum de l'emprise
Voies en impasse	4 m	6 m
Autres voies	5 m	8 m

L'ouverture d'une voie carrossable pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies en impasses doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire demi-tour aisément.

Article UB4 - Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1 – Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour (cf. annexes sanitaires - pièce n° 6).

2 – Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions ou installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitements agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (cf. annexes sanitaires –pièce n°6).

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés obligatoirement au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

Un réseau de type séparatif pourra être demandé en attente de branchement à l'intérieur des opérations de lotissements ou ensembles d'habitations.

L'évacuation directe des eaux et matières usées, non traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Seule peut être autorisée, l'évacuation des eaux usées traitées :

- dans les exutoires pérennes pour tout projet de nouvelle construction,
- dans les fossés et réseaux pluviaux pour tout projet de réhabilitation.

En secteur UBa, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitements individuels conformes au schéma directeur d'assainissement (cf. annexes sanitaires - pièce n°6)

3 – Eaux pluviales :

Il est formellement interdit de brancher les évacuations d'eau pluviale sur les systèmes d'assainissement d'eaux usées collectifs ou individuels.

Les eaux pluviales ne pouvant pas être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet et ce, sans faire obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

4 – Electricité

Les réseaux d'électricité seront ensevelis depuis la limite du domaine public.

Article UB5 : Superficie minimale des terrains constructibles en cas de dispositif d'assainissement non collectif

En secteur UBa, la surface minimale de terrain requise pour une construction nouvelle est de 800 m².

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements collectifs liés à la voirie et aux réseaux divers, ainsi que pour l'extension des constructions déjà existantes.

Article UB6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction doit être implantée à l'alignement ou à un recul minimal de 6 m. Toutefois, d'autres implantations peuvent être prévues :

- pour l'amélioration et l'extension de constructions existantes, l'implantation pourra être identique à celle de la construction existante,
- lorsqu'une construction existe sur l'unité foncière contiguë et est implantée sur la limite séparative, la construction nouvelle pourra avoir une implantation identique,

Une implantation différente sera admise pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements collectifs liés à la voirie et aux réseaux divers.

Article UB7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être implantées en ordre continu, semi-continu ou discontinu.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives aux voies, la construction devra être implantée à une distance d'au moins 3,5 m par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies et d'au moins 3 m par rapport à la limite séparative de fond de parcelle.

Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant qui ne répondrait pas au critère précédent, elle pourra se faire suivant l'alignement de la construction initiale.

Les annexes pourront être soit implantées en limite séparative ou à une distance d'au moins 1,5 m de celle-ci.

Une implantation différente sera admise pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements collectifs liés à la voirie et aux réseaux divers.

Article UB8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être séparées les unes des autres par une distance au moins égale à 4 m.

Une implantation différente sera admise pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements collectifs liés à la voirie et aux réseaux divers.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux annexes.

Article UB9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 25% de l'unité foncière où elles sont établies.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements collectifs liés à la voirie et aux réseaux.

Article UB10 - Hauteur maximum des constructions

Toute hauteur est calculée depuis le sol naturel avant travaux jusqu'au faîtage, non compris les antennes, paratonnerres et souches de cheminée.

La hauteur maximum des constructions sera de 9 m.

La hauteur des annexes, non incorporées à la construction principale, ne devra pas excéder 3,50 m à l'égout du toit.

Une hauteur différente sera admise pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements collectifs liés à la voirie et aux réseaux divers.

Article UB11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, en harmonie avec le paysage.

1- Toiture

Les couvertures seront en tuile type canal ou similaire de teinte claire ou mélangée. Elles doivent être à deux pentes au moins et ne doivent pas dépasser 40 %.

La toiture des annexes aux constructions principales pourront avoir des toits à une seule pente dès lors que leur surface est inférieure à 20 m².

Les toitures des vérandas sont exemptes de ces règles si elles correspondent à des matériaux translucides.

2 - Murs

Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, des matériaux destinés à être recouverts. Ils devront supporter un revêtement ou un enduit qui seront de couleur ton pierre naturelle.

3 - Clôtures

Elles seront édifiées à l'alignement des voies publiques

Elles pourront comporter un mur bahut ou un muret plein d'une hauteur maximale de 1,20 m, enduit comme la construction principale éventuellement surmontée de grille, grillage ou tout autre dispositif à claire voie dont la hauteur totale ne dépassera pas 1,50 m de hauteur.

4 - Téléphone – antenne

Les réseaux téléphoniques devront être ensevelis depuis le domaine public.

Les antennes de réception de type parabolique devront être situées de la manière la plus discrète possible.

Article UB12 - Obligations en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article UB13 – Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les espaces libres de construction devront faire l'objet d'engazonnement et de plantations ornementales et bénéficier d'un entretien satisfaisant.

Les dépôts devront être masqués par des haies vives.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UB14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,20.

Pour les groupes d'habitation, le COS est fixé à 0,375.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux équipements publics.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UY

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir l'implantation d'activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux et de services.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappels :

- 1) L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L.441.1 et R.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 2) les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.442.1. et R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article UY1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage :
 - agricole
 - d'habitat
 - hôtelier

Article UY2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit le régime auquel elles sont soumises à la condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article UY3 - Conditions de desserte par les voies et accès aux voies ouvertes au public

1) Accès :

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée,

Les accès devront avoir au minimum 3,50 m de large, ne pas comporter de virage d'un rayon inférieur à 11 m, ni de hauteur, sous porche, inférieure à 3,50 m.

2) Voirie :

Les voies à créer, ouvertes à la circulation automobile, sont soumises aux conditions suivantes

Destination de la voie	Largeur minimum de la chaussée	Largeur minimum de l'emprise
Voies à caractère public ou privé	6 m	9 m

Les voies en impasses doivent comporter dans leur partie terminale un aménagement de telle sorte qu'elles permettent aux véhicules privés, en particulier de type poids lourds semi-remorques et des services publics, de faire demi-tour aisément.

Un cheminement piéton en stabilisé sera implanté sur le bord Ouest de la VC n° 104.

Article UY4 - Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1) Eau :

Toute construction ou installation nouvelle, qui de par sa destination nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour

2) Assainissement :

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions ou installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitements agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (cf. annexes sanitaires –pièce n° 6).

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés obligatoirement au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

Un réseau type séparatif pourra être demandé en attente de branchement à l'intérieur des opérations de lotissements ou ensembles d'habitations.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Seule peut être autorisée l'évacuation des eaux usées traitées :

- dans les exutoires pérennes pour tout projet de nouvelle construction
- dans les fossés et réseaux pluviaux pour tout projet de réhabilitation.

Les effluents de type industriel seront subordonnés à une autorisation de rejet dans le réseau d'assainissement ou seront, si nécessaire, récupérés et évacués par une entreprise spécialisée.

Eaux pluviales :

Si le réseau n'est pas établi ou insuffisant, le constructeur devra réaliser sur son terrain, à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation soit directement, soit après un stockage préalable vers un exutoire désigné à cet effet.

Article UY5 - Superficie minimale des terrains constructibles en cas de dispositif d'assainissement non collectif

Non réglementé

Article UY6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour les parcelles ayant une façade sur la RN.89, les constructions doivent être implantées à une distance égale à 25 m de la limite séparative de cette voie.

Les constructions doivent être implantées au minimum à 12 m de la limite de l'alignement du domaine public de la VC n° 104 sur la partie Ouest et à 14 m sur la partie Est.

Toutefois, d'autres implantations peuvent être admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques,...).

Article UY7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées en ordre discontinu et devront être distantes des limites séparatives d'une distance au moins égale à 4 m.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...).

Article UY8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être séparées les unes des autres par une distance au moins égale à 4 m.

Toutefois, des implantations différentes seront admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...).

Article UY9 - Emprise au sol maximale des constructions

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder 50%.

Toutefois, des dispositions différentes seront admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...).

Article UY10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximum des constructions n'excédera pas 12 m depuis le faîtage par rapport au sol naturel avant travaux non comprises les superstructures de sécurité, aération, éclairage, chauffage,...

Toutefois, des dispositions différentes seront admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...).

Article UY11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Toute construction, nouvelle installation ou aménagement, par leur architecture, leurs proportions, leur hauteur, le traitement de leurs façades doivent s'intégrer harmonieusement dans l'environnement.

Couverture :

Différents types de matériaux de couverture sont admis dans la mesure où ils s'intègrent au paysage. Les couvertures métalliques seront également autorisées si elles sont peintes ou laquées à l'exclusion de toute tôle ondulée présentant des brillances.

Différents types de pentes de toiture sont admis en fonction des matériaux mis en œuvre et du parti architectural choisi.

Peinture

Le nombre de couleurs apparentes est limité à deux, soit dans le même ton, soit complémentaires afin de préserver une harmonie.

L'emploi du blanc est proscrit quelle que soit la surface. Les couleurs vives seront réservées à quelques éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces.

Clôtures

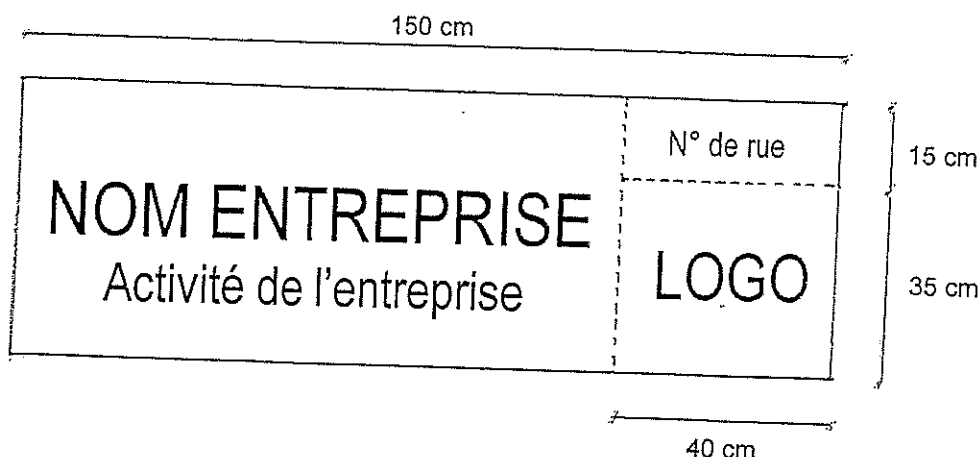
La hauteur maximale des clôtures n'excédera pas 2 m.

Elles seront composées soit :

- de grillage ou treillage métallique vert foncé
- d'un mur bahut enduit de 0,50 m surmonté de grillage ou treillage métallique vert foncé.

Signalétique :

Des enseignes de type homogène comportant le numéro de rue, le nom de l'entreprise et son logo, situées à une hauteur de 1,50 m au-dessus du sol, seront établies et placées de manière visible depuis la rue, proches de l'accès à la parcelle, selon des dimensions prédéfinies ci-dessous. Elles ne pourront être éclairées que pendant les heures d'ouverture.



Les logos peuvent être posés sur les façades des constructions, sans dépasser le volume du bâtiment. Leur éclairage est autorisé pendant les heures d'ouverture.

Aucun spot de type halogène ne sera autorisé en direction de la voie publique afin d'éviter tout effet d'éblouissement.

Article UY12 - Obligations en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Normes

Il doit être aménagé au minimum :

- Pour les constructions à usage industriel ou artisanal :
1 place par tranche de 60 m² de Surface Hors Oeuvre Brute
- Pour les constructions à usage de bureaux, de commerces et de services :
1 place de stationnement par tranche de 50 m² de Surface Hors Oeuvre Brute.
- Pour les entrepôts ne comportant pas de surface de vente :
1 place pour 2 emplois.

A ces places, il convient d'ajouter des emplacements spécifiques pour le stationnement des poids lourds et des véhicules des visiteurs.

Mode de réalisation

La surface à prendre en compte pour une place de stationnement de véhicules particuliers est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

Les aires de stationnement en linéaire devront être plantées à raison de l'équivalent de 1 emplacement (2,5 m x 5 m) toutes les 5 places effectives.

Lorsque deux linéaires de stationnement sont parallèles et se partagent le même accès, les zones de plantations devront être en quinconces.

Article UY13 - Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les espaces libres de toute construction, privés ou communs, doivent être aménagés ou plantés.

Un soin particulier doit être apporté au traitement de la marge de recul entre le bâtiment et la voie publique.

Les zones de services et les dépôts ne doivent pas être visibles des voies publiques.

La zone de recul entre la VC n° 104 et la façade des constructions générera une surface qui sera aménagée selon le principe de filtre visuel végétal. Les haies de toute nature le long des voies publiques sont proscrites. Les essences d'arbres utilisées seront locales.

En façade de la RN.89, une frange d'arbres de hautes tiges sera établie. Cette frange aura une largeur de 25 m par rapport à l'emprise de la RN.89.

Les limites séparatives entre deux propriétés seront végétalisées afin d'éviter de grandes surfaces planes vides entre deux bâtiments présents sur deux parcelles différentes. On privilégiera des arbres de tiges moyennes, la haie vive y étant tolérée. Les limites séparatives perpendiculaires à la VC n° 104 doivent être plantées, tandis que celles qui seront parallèles, n'ont pas d'obligation.

Les aires de stationnement d'une superficie supérieure à 100 m² doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 emplacements. Pour les plantations des fossés en limite de la zone d'activités et le long de la VC n° 104, les hautes et moyennes tiges seront privilégiées. Pour les limites séparatives à l'intérieur de la zone d'activités, les moyennes tiges et les arbustes seront préférés, car moins encombrants.

Aucune essence ne pourra être plantée en haie mono spécifique. La mixité est préconisée, bien que les conifères soient proscrits.

La limite séparative de fond de parcelle entre la zone d'activités et la zone agricole comportera un fossé et une plantation d'arbres.

Cette limite est large de 7 m. Les plantations se font selon les différentes bandes numérotées de 1 à 5 et les besoins d'accès pour l'entretien.

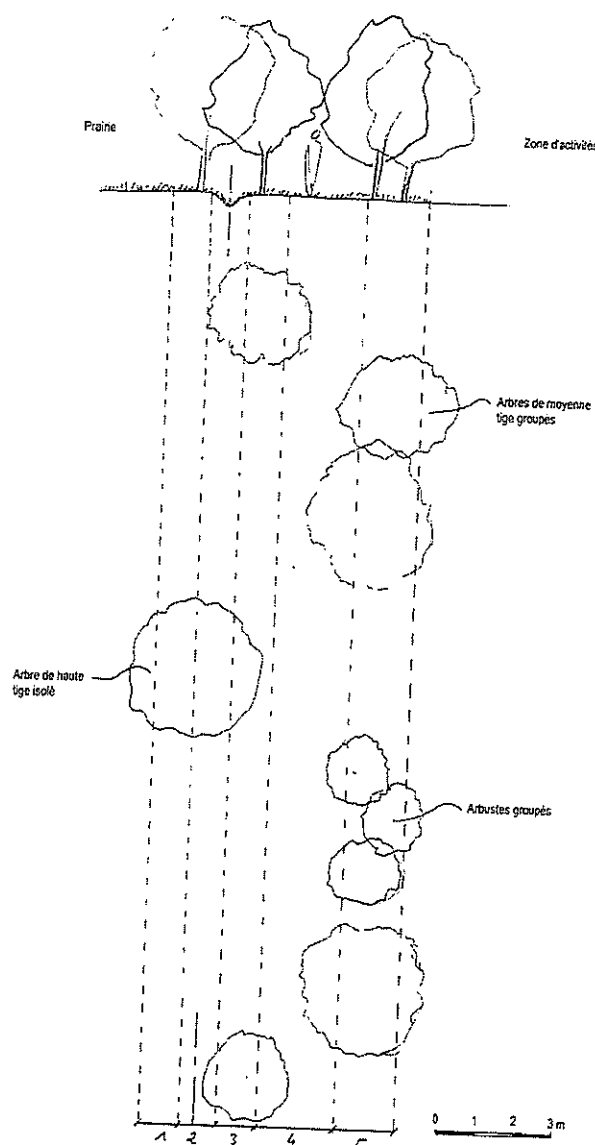
1-Un arbre de haute tige tous les 30 m environ.

2-Un fossé de 1 m

3-Un arbre isolé ou un groupe de 2 ou 3 arbres de moyennes tiges tous les 20 m environ

4- Un passage enherbé pour le service entretien, pouvant servir de sentier. Aucune plantation sur les 2 m de large.

5- Une plantation mixte d'arbres isolés de moyennes tiges et surtout en groupes et cépées.



Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UY14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S. en zone UY.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Il s'agit des zones d'extension future de la commune. L'urbanisation n'y est autorisée que sous forme d'opérations d'ensembles.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappels :

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L.441.1 et R.441.1. et suivants du Code de l'Urbanisme
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.442.1. et R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article AU1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Ne sont interdites que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage
 - Commercial
 - Hôtelier
 - Industriel
 - Artisanal
 - D'entrepôts commerciaux,
 - Agricole
- Les dépôts de toute nature et en particulier ceux en vue de la récupération des matériaux.
- Le stationnement isolé de caravanes ou de mobile homes.
- Les terrains de camping et caravanning.
- L'extraction de matériaux.
- Les installations classées quel que soit le régime auquel elles sont soumises.

Article AU2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci après :

- Les opérations d'ensembles (lotissements et groupes d'habitations) à conditions que :
- elles portent sur 3 logements minimum
 - elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone.
 - elles soient immédiatement raccordables à tous les réseaux communaux.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

Article AU3 - Conditions de desserte par les voies et accès aux voies ouvertes au public

1- Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès devront avoir au minimum 3,50 m de large, ne pas comporter de virage d'un rayon inférieur à 11 m, ni de hauteur sous porche inférieure à 3,50 m.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2- Voirie

Les constructions et installations devront, à leur achèvement, être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions satisfaisantes, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies à créer, ouvertes à la circulation automobile, sont soumises aux conditions suivantes :

Largeur minimale de chaussée : 5 m

Largeur minimale de l'emprise : 8 m

L'ouverture d'une voie carrossable sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies en impasses doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire demi-tour aisément.

Article AU4 - Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être desservie par un réseau public d'adduction d'eau potable de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour (cf. annexes sanitaires - pièce n° 6).

2 - Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions ou installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitements agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (cf. annexes sanitaires - pièce n°6).

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés obligatoirement au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

3 - Eaux pluviales :

Il est formellement interdit de brancher les évacuations d'eaux pluviales sur les systèmes d'assainissement d'eaux usées collectifs.

Les eaux pluviales ne pouvant pas être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les dispositifs prévus à cet effet et ce, sans faire obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

Article AU5 - Superficie minimale des terrains constructibles en cas de dispositif d'assainissement non collectif

Non réglementé

Article AU.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à 6 m de l'alignement des voies.

Une implantation différente pourra être admise pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau,...).

Article AU7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales doivent être édifiées à une distance minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives.

Les annexes pourront être soit accolées à la construction principale, soit implantées sur une limite séparative ou à une distance d'au moins 3 m de celle-ci.

Une implantation différente pourra être admise pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...).

Article AU8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être séparées les unes des autres par une distance au moins égale à 4 m.

Une implantation différente pourra être admise pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau,...).

Article AU9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 20% de l'unité foncière où elles sont établies. Cette limite sera de 40 % pour les groupes d'habitations.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements collectifs liés à la voirie et aux réseaux divers.

Article AU10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions n'excédera pas 9 m (R+1) calculés depuis le faîtage par rapport au sol naturel avant travaux, non compris les antennes, paratonnerres et souches de cheminées.

Une hauteur supérieure pourra être admise pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...).

Article AU11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Toute construction, nouvelle installation ou aménagement, par leur architecture, leurs proportions, leur hauteur, le traitement de leurs façades doivent s'intégrer harmonieusement dans l'environnement.

Couverture :

Différents types de matériaux de couverture sont admis dans la mesure où ils s'intègrent au paysage. Ainsi, les couvertures métalliques seront autorisées si elles sont peintes ou laquées à l'exclusion de toute tôle ondulée présentant des brillances.

Différents types de pentes de toiture sont admis en fonction des matériaux mis en œuvre et du parti architectural choisi.

Façades - Epidermes

Les principes de composition de façade dépendront du projet architectural et pourront associer différents types d'ouverture.

Le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparents est limité à quatre dans un souci de cohérence architecturale.

Leur apparence pourra être celle de : la pierre, la brique, le bois, le béton, le verre, le métal peint ou laqué, bardages ou matériaux translucides.

Les enduits de teintes claires sont admis pour les finitions.

Peinture

Le nombre de couleurs apparentes est limité à deux soit dans le même ton, soit complémentirement afin de préserver une harmonie.

L'emploi des couleurs vives est réservé aux éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces.

Clôtures

Elles seront édifiées à l'alignement des voies publiques

Elles pourront comporter un mur bahut ou un muret plein d'une hauteur maximale de 1,20 m, enduit comme la construction principale éventuellement surmontée de grille, grillage ou tout autre dispositif à claire voie dont la hauteur totale ne dépassera pas 1,50 m de hauteur.

Article AU12 - Obligations en matière d'aire de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il devra être prévu au moins deux places par logement.

Il sera exigé la réalisation de places de stationnement "visiteurs" sur la base de 1 place pour 3 lots. Ces emplacements pourront être réalisés soit :

- En chicane sur l'emprise du domaine public. Dans ce cas, il devra être maintenu un trottoir de chaque côté d'une largeur minimale de 1 m.
- Sur les placettes de retournement en préservant les moyens de circulation réglementaires. Dans ce cas les places de stationnement seront dissociées de l'aire de retournement.

Article AU13 - Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les opérations groupées (lotissements ou ensembles d'habitations) devront comporter au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière d'espaces verts communs dont 50 % d'un seul tenant inaccessibles aux véhicules.

Des plantations d'alignement seront réalisées sur les trottoirs à raison de 1 arbre tous les 10 m.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article AU14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Le C.O.S. est fixé à 0,20.

Pour les groupes d'habitation, le COS est fixé à 0,375.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux équipements publics.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée réservée à l'urbanisation future de la commune. Cette zone peut être urbanisée soit après modification du PLU, soit dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concertée.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappels :

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L.441.1 et R.441.1. et suivants du Code de l'Urbanisme
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.442.1. et R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article 2AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol.

Article 2AU2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sans objet

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article 2AU3 – Conditions de desserte par les voies et accès aux voies ouvertes au public

Sans objet.

Article 2AU4 - Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Sans objet.

Article 2AU5 - Superficie minimale des terrains constructibles en cas de dispositif d'assainissement non collectif

Sans objet.

Article 2AU6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans objet.

Article 2AU7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

Article 2AU8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Sans objet.

Article 2AU9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article 2AU10 - Hauteur maximum des constructions

Sans objet.

Article 2AU11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Sans objet.

Article 2AU12 - Obligations en matière d'aires de stationnement

Sans objet.

Article 2AU13 - Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Sans objet.

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 2AU14 - Coefficient d'occupation du sol

TITRE IV
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A est une zone naturelle non équipée qui recouvre des terres agricoles qu'il convient de protéger de l'urbanisation. Seules les constructions liées à l'habitat et à l'activité des exploitants agricoles y sont autorisées.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

1. Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L.441.1 et R.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.442.1 et R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés à conserver figurant au plan. Les demandes de défrichement y sont irrecevables à l'exception des dispositions conformes à l'arrêté préfectoral du 13 juillet 1978.

Article A1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage :
 - d'habitation qui ne répondent pas aux conditions de l'article A2
 - hôtelier
 - de commerce et d'entrepôt commercial
 - de bureaux et de services
 - artisanal
 - industriel
 - de stationnement
 - de piscine
- les opérations groupées et les lotissements correspondant à ces usages
- les dépôts non liés à l'exploitation agricole
- le stationnement de caravanes
- les carrières et zones d'extraction de matériaux

Article A2 - Occupations et Utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions énoncées ci dessous :

- Les constructions à usage agricole dès lors qu'elles sont nécessaires à l'activité agricole de la zone
- Les constructions à usage d'habitat dès lors qu'elles sont nécessaires au logement des exploitants et de leurs salariés travaillant sur les exploitations.
Dans le cas où ces constructions seraient situées dans les zones de nuisances de bruit figurant aux plans, les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur devront être prises.
- Les équipements directement liés et nécessaires à l'exploitation de la route.
- Les équipements d'infrastructure et de superstructure d'intérêt collectif.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article A3 - Conditions de desserte par les voies et accès aux voies ouvertes au public

1] Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès devront avoir au minimum 3,50 m de large, ne pas comporter de virage d'un rayon inférieur à 11 m, ni de hauteur sous porche inférieure à 3,50 m.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Aucun nouvel accès n'est autorisé sur la RN89.

2] Voirie

Non réglementé

Article A4 - Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1) Eau :

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'adduction d'eau potable de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour (cf. annexes sanitaires)

Lorsque le raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable est impossible, il peut être autorisé un puits ou un forage particulier pour l'alimentation humaine (cf. annexes sanitaires).

2) Assainissement :

En l'absence de réseau collectif, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitements individuels et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur et à condition que la taille et la nature géologique du terrain le permettent (cf. annexes sanitaires).

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

- Chais et bâtiments d'élevage : les effluents agricoles doivent impérativement être dirigés vers des dispositifs d'assainissement réglementaires, quelles que soient la taille de l'exploitation et la capacité de production.

3) Eaux pluviales :

Il est interdit de brancher les évacuations d'eaux pluviales sur les systèmes d'assainissement d'eaux usées individuels.

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet et ce, sans faire obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

Article A5 - Superficie minimale des terrains constructibles en cas de dispositif d'assainissement non collectif

Non réglementé.

Article A6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Hors agglomération, les constructions seront implantées, au minimum, comme suit en bordure de la voirie :

Catégorie	Implantation
Habitations	10 m de l'axe
Autres	8 m de l'axe

Une implantation différente sera admise pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements collectifs liés à la voirie et aux réseaux divers.

Le long de la RN89, les constructions seront implantées à 75 m minimum de l'alignement de la voie.

Le long de l'A89, les constructions seront implantées à 100 m minimum de l'alignement de la voie.

Toutefois, sont exemptés de cette règle :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- les réseaux d'intérêt public.
- l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes

Article A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée soit à l'alignement de la voie soit à une distance minimale de quatre mètres (4 m) des limites séparatives.

Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant qui ne répondrait pas au critère précédent, elle pourra se faire suivant l'alignement de la construction initiale.

Une implantation différente sera admise pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements collectifs liés à la voirie et aux réseaux divers.

Article A8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être séparées les unes des autres par une distance au moins égale à 4 m.

Une implantation différente sera admise pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements collectifs liés à la voirie et aux réseaux divers.

Article A9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article A10 - Hauteur maximum des constructions

Toute hauteur se mesure depuis le sol naturel, avant travaux.

Les constructions auront une hauteur maximum de 8 m au faîtage.

Pour les bâtiments d'exploitation agricole la hauteur maximale sera de 12 m au faîtage.

Une hauteur différente sera admise pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements collectifs liés à la voirie et aux réseaux divers.

Article A11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction en harmonie avec le paysage.

Toiture

Les couvertures des constructions devront avoir l'aspect de la tuile «canal», de teinte claire ou mélangée. Elles doivent être à deux pentes au moins. Les pentes ne doivent pas dépasser 40 %.

Murs

Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Pour les constructions à usage agricole, il est autorisé des bardages métalliques dès lors qu'ils sont teintés ou peints suivant une couleur ton pierre naturelle

Article A12 – Obligations en matière d'aire de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article A13 – Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les espaces boisés classés par le plan comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article A14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Non réglementé



TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone

Cette zone comprend l'ensemble des terrains qu'il convient de protéger en raison de leur qualité et de leur intérêt écologique, floristique et faunistique qu'il convient de garder au maximum en l'état, sans pour cela gêner l'activité agricole qui contribue à son entretien.

Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) approuvé s'applique sur certains secteurs de la zone UA. Ce PPRI est joint en annexe du PLU et ses dispositions réglementaires s'appliquent aux secteurs concernés par ce risque selon le zonage et le règlement composant ce PPRI.

Il est délimité un secteur Ng destiné à l'exploitation des matériaux du sous-sol.

Section 1 - Nature de l'occupation du sol

1 -Rappels :

- L'édification de clôtures autres qu'à usage agricole est soumise à déclaration.
- Les travaux et installations divers sont soumis à déclaration comme prévu aux articles 442 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés à conserver figurant au plan. Les demandes de défrichement y sont irrecevables à l'exception des dispositions conformes à l'arrêté préfectoral du 13 juillet 1978.

Article N1 - Occupations et Utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage :
 - d'habitation qui ne répondent pas aux conditions de l'article A2
 - hôtelier
 - de commerce et d'entrepôt commercial
 - de bureaux et de services

- artisanal
- industriel
- d'équipement collectif
- de stationnement
- de piscine
- les opérations groupées et les lotissements correspondant à ces usages
- les dépôts non liés à l'exploitation agricole
- le stationnement de caravanes
- les carrières et zones d'extraction de matériaux

Article N2 - Occupations et Utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- L'extension et l'aménagement des constructions existant avant la publication du PLU, avec changement de destination et non liées à l'exploitation agricole sans pouvoir excéder 250 m² de plancher hors œuvre nette par unité foncière.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments après sinistre.
- La construction de bâtiments agricoles s'ils sont liés et nécessaires à l'activité de la zone.
- Les annexes ainsi que les abris de jardins implantés dans le cadre d'une construction existante.

En secteur Ng, sont autorisées :

- l'extraction de matériaux dès lors qu'elle bénéficie des autorisations réglementaires et qu'elles font l'objet d'un projet de réhabilitation annexé à l'autorisation d'exploitation.
- les constructions liées à l'exploitation de la zone à l'expresse condition qu'elles soient démontables.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article N3 - Conditions de desserte par les voies et accès aux voies ouvertes au public

1) Accès :

Non réglementé

2) Voirie :

Non réglementé

Article N4 - Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1) Eau :

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'adduction d'eau potable de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour. (Cf. annexes sanitaires - pièce n° 6).

Lorsque le raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable est impossible, il peut être autorisé un puits ou un forage particulier pour l'alimentation humaine (cf. annexes sanitaires - pièce n° 6).

2) Assainissement :

En l'absence de réseau collectif, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitements individuels et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur et à condition que la taille et la nature géologique du terrain le permettent (cf. annexes sanitaires - pièce n° 6).

L'évacuation directe des eaux usées non traitée est interdite dans les fossés et cours d'eau.

Seule, peut être autorisée l'évacuation des eaux usées traitées :

- dans les exutoires pérennes pour tout projet de nouvelle construction
- dans les fossés et réseaux pluviaux pour tout projet de réhabilitation.

3) Electricité :

Non réglementé

Article N5 - Superficie minimale des terrains constructibles en cas de dispositif d'assainissement non collectif

Non réglementé.

Article N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Hors agglomération, les constructions seront au minimum implantées comme suit en bordure de la voirie :

	Implantation
Habitations	10 m de l'axe
Autres	8 m de l'axe

Le long de la RN89, les constructions seront implantées à 75 m minimum de l'alignement de la voie.

Toutefois, sont exempts de cette règle :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- les réseaux d'intérêt public.
- l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Toutefois, des installations différentes seront admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, etc...).

Article N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de quatre mètres (4 m) des limites séparatives.

Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant qui ne répondrait pas au critère précédent, elle pourra se faire suivant l'alignement de la construction initiale.

Une implantation différente sera admise pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements collectifs liés à la voirie et aux réseaux divers.

Article N8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être séparées les unes des autres par une distance au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des bâtiments, mesurée à l'égout des toitures depuis le sol naturel, sans que ce retrait puisse être inférieur à 4 m.

Toutefois, des installations différentes seront admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, etc...).

Article N9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article N10 - Hauteur maximum des constructions

Pour les constructions à usage agricole : 12 m du faîtage au sol naturel.

Pour les extensions des bâtiments, le faîtage ne pourra pas dépasser celui existant.

Toutefois, des hauteurs différentes seront admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, etc...).

Article N11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction en harmonie avec le paysage.

Toiture

Les couvertures des constructions devront avoir l'aspect de la tuile «canal», de teinte claire ou mélangée. Elles doivent être à deux pentes au moins. Les pentes ne doivent pas dépasser 40 %.

Murs

Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Pour les constructions à usage agricole, il est autorisé des bardages métalliques dès lors qu'ils sont teintés ou peints suivant une couleur ton pierre naturelle.

Article N12 - Obligations en matière d'aire de stationnement

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

Article N13 - Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues au maximum ou remplacées à l'équivalent.

Les espaces boisés classés par le plan comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

En secteur Ng, les plantations devront être conformes au schéma de réhabilitation.

Section 3 - Possibilité maximale d'occupation du sol

Article N14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.