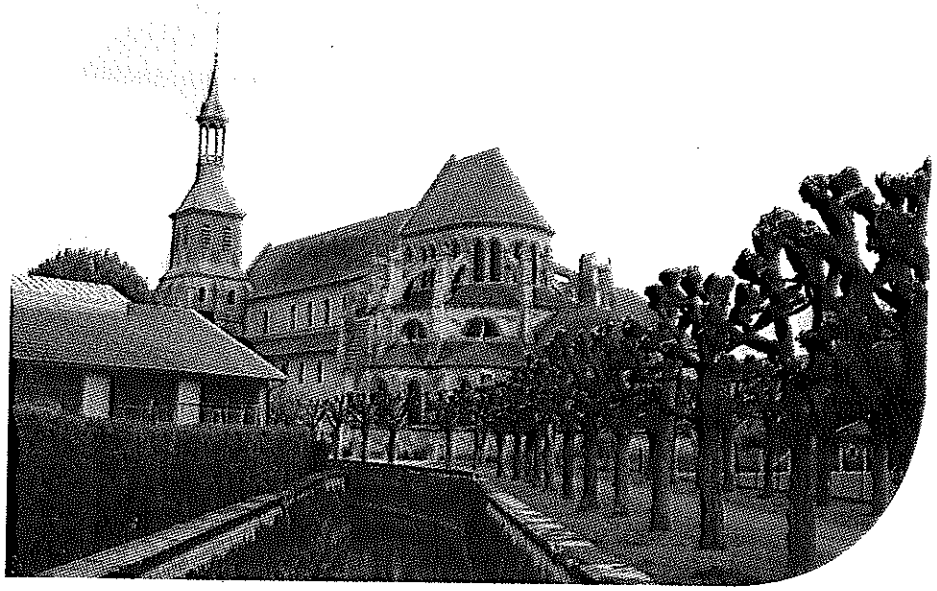
Commune de Montier-en-Der

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme



Règlement modifié

Vu pour être annexé à la délibération du 13/12/2015 approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme modifié.

Fait à Montier-en-Der,
Le Maire,

MAIRIE DE MONTIER-EN-DER (Haute-Marne)

APPROUVÉ LE : 13/12/2015

Etude réalisée par :

Environnement Conseil
Urbanisme Environnement Communication

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Est (siège social)
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
380 rue Clément Ader - Bât. 1
27930 Le Vieil-Evreux
Tél. 02 32 32 53 28

Groupe auddicé
Environnement Conseil · airele · institut auddicé

www.auddice.com

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES 3

I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL 3
II. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES 3
IV. ADAPTATIONS MINEURES 4

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U) 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA 5
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB ET AUX SECTEURS UBA, UBH 13
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY ET AU SECTEUR UYX 21

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU) 28

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU 28
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUT 35
ARTICLE 1AUT 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX 39
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUY. 40
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU 45

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A). 49

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N) 52

TITRE I
DISPOSITIONS GENERALES

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

I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de Montier-en-Der.

II. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

1. Les zones urbaines :

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.

2. Les zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

3. Les zones agricoles :

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

4. Les zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.
En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficients d'occupation des sols.
En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation de sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers.

Le PLU comporte des servitudes d'urbanisme particulières :

- des emplacements réservés (cf. liste des emplacements réservés sur les plans de zonage),
- des Espaces Boisés Classés (cf. article 13 du règlement).

III. ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, introduit par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, les règles et servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES (U)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone :

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.

Cette zone UA délimite la zone équipée à vocation résidentielle.
C'est le noyau historique de Montier-en-Der qui offre une morphologie et une architecture caractéristiques (tissu dense / habitations mitoyennes / implantation à l'alignement).
La zone peut accueillir des services, des activités commerciales compatibles avec son caractère résidentiel.

Pour tous travaux concernant le bâti (constructions neuves, ravalement sur bâti ancien...), l'avis du Service départemental de l'Architecture et du Patrimoine est indispensable. Les documents prévus à cet effet, sont consultables en mairie.

Certaines constructions ont été repérées (plan au 1/2500) comme bâtiments à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 III 2°.
Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique tel qu'il figure au rapport de présentation.
La conservation des bâtiments repérés comme d'intérêt architectural est souhaitable. Leur démolition est à priori interdite.

Rappel

- les démolitions de tout bâtiment présents dans le périmètre modifié des monuments historiques sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L. 430-1 du code de l'urbanisme,
- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à l'ensemble du projet mais également à chacune des parcelles issues d'une division.

ARTICLE UA 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

En ce qui concerne les bâtiments :
Les dancings et discothèques,
Les garages collectifs de caravanes,
Les constructions et installations à usage agricole sauf celles visées à l'article 2,

En ce qui concerne les activités économiques :
Les constructions à usage d'industrie,
Les constructions à usage d'artisanat sauf celles visées à l'article 2,
Les Installations Classées pour le Protection de l'Environnement soumises à autorisation,
Les Installations Classées pour le Protection de l'Environnement soumises à déclaration sauf celles visées à l'article 2,
En ce qui concerne les occupations, installations et travaux divers :
Les parcs d'attractions ouverts pour une durée supérieure à 3 mois,
Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
Les dépôts d'hydrocarbure et de matières dangereuses,
Les affouillements et exhaussements de sol,
L'exploitation et l'ouverture de carrières,

En ce qui concerne le camping et le caravanage :
Les terrains de camping et de caravanage visés par le code de l'urbanisme,
Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé par le code de l'urbanisme,
Les caravanes isolées à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur,
Les habitations légères de loisirs.

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

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni aucune insalubrité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves irréparables aux personnes et aux biens.

Les constructions à usage artisanal, commercial, de service, de bureau, de restauration et d'hôtellerie (ainsi que l'extension de ces mêmes activités existantes ou leur reconstruction après sinistre) à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...),

Les constructions et installations à usage agricole à condition d'être liées exclusivement aux activités et au fonctionnement des haras nationaux ou à leur devenir.

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de

passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil.

- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- en cas d'accès sur une voie publique et une voie privée, seul l'accès sur une voie publique sera pris en compte.
- l'emprise minimale de l'accès privatif est fixée à 4m minimum.

Voirie :

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- toute voirie nouvelle doit avoir au minimum 6m.
- le cheminement piéton doit toujours être assuré.
- les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

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

- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du pétitionnaire.
  En cas d'impossibilité de se raccorder, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Le dispositif d'assainissement individuel devra figurer au permis de construire.

- les rejets émanant de toute activité professionnelle et dont la qualité est différente de celle des effluents domestiques doivent faire l'objet, conformément aux dispositions du code de la santé publique en la matière, de mesures spéciales de traitement, avant évacuation dans le réseau public.

- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.
  En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.
  Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.

Electricité et téléphone :
Tout projet de construction doit prendre en compte l'intégration et la dissimulation de ces réseaux.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

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

En l'absence de plan d'alignement, la limite d'emprise de la voie se substitue à l'alignement.

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes (sans aggravation de l'existant) qui ne respectent pas ces règles, ainsi qu'à leur reconstruction après sinistre.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics dont l'implantation reste soumise à l'autorisation du maire.

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

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Soit en retrait par rapport aux différentes limites.

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

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes (sans aggravation de l'existant) qui ne respectent pas ces règles, ainsi qu'à leur reconstruction après sinistre.

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics dont l'implantation reste soumise à l'autorisation du maire.

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

Les constructions non contiguës doivent respecter en tout point une distance minimale de 3m les unes par rapport aux autres.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale **des habitations** ne peut excéder 10 m à l'égout de la toiture depuis le terrain naturel.

La hauteur maximale des annexes et dépendances ne peut excéder 6 m au faîtage depuis le terrain naturel.

Quand la construction projetée prend appui de chaque côté sur des bâtiments existants (appartenant ou non à une même propriété), sa hauteur (mesurée à l'égout de la toiture de la façade principale donnant sur la rue) doit être la même que celle de l'un ou l'autre des bâtiments voisins.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions ne respectant pas ces règles : l'extension dans la limite de la hauteur existante ou sa reconstruction à l'identique après sinistre sont autorisées.
De même, la hauteur des édifices revêtant un caractère monumental (église, mairie, haras nationaux...) n'est pas soumise aux dispositions de cet article.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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.

Règles générales

Les constructions nouvelles seront conçues en harmonie avec la typologie et le style architectural du secteur ou de la rue.
Cette harmonie sera recherchée :

- Dans le respect du gabarit des volumes environnants et des orientations de faîtage,

- Dans le dimensionnement des percements, portes et fenêtres,
- Dans le choix des matériaux employés qui, de par leur texture et leur coloration, devront s'harmoniser avec les matériaux traditionnels.

Les habitants peuvent se référer aux fiches techniques « baies et menuiseries », « les couleurs » et « les murs » établies par le Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine.

1) Pour les seules constructions à usage d'habitation

Interventions sur les constructions (anciennes) existantes

CONSERVATION - DEMOLITION
La conservation des bâtiments repérés au plan de zonage n°2 (1/2500) comme d'intérêt architectural est souhaitable. Leur démolition est à priori interdite.
L. .

MODIFICATIONS DE VOLUMES, EXTENSIONS
Les modifications de volume, dont les surélévations des constructions sur des constructions d'intérêt architectural sont à priori proscrites. Elles ne sont admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment et respectent l'esprit de son architecture d'origine ou répondent à des impératifs fortement motivés.
Pour les autres constructions, les modifications de volume seront autorisées à condition de respecter le caractère du bâti, ses règles de composition et son échelle.

ENTRETIEN
L'entretien du bâti ancien devra être réalisé de façon à maintenir en bon état de conservation les dispositions et matériaux d'origine.

MATERIAUX
La diversité des matériaux de construction (brique ou pierre) sera maintenue apparente, si possible.
Toute imitation de matériaux telle que fausse brique en parement extérieur, ainsi que l'emploi a nu, de matériaux destinés à être recouverts ou enduits (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...) sont interdits.
Sont aussi interdits les matériaux du type fibrociment, tôle ondulée et bardage plastique ou métallique.

BRIQUE
La peinture des parements de brique ou des pierres de taille appareillées destinées à être apparentes est interdite.
Pour les constructions identifiées au titre de l'article L.123-1-5 III 2° (plan 2000), les éléments en maçonnerie de brique apparente seront conservés, si possible, et/ou restaurés avec des briques de même calibre et de même coloration.
Les motifs obtenus par les jeux de diverses colorations de briques naturelles ou vernissées seront maintenus.

MOELLON (pierres grossièrement équarries)
Les maçonneries de moellons seront enduites.

PIERRE MEULIERE ET PIERRE APPAREILLEE
Les maçonneries en pierre meulière ou de pierre de taille (dont les carreaux de craie) appareillées destinées à être apparentes seront maintenues en l'état, non enduites.

ELEMENTS DE BOIS
Il est conseillé de maintenir les pans de bois apparents.
Néanmoins, ils pourront être recouverts exclusivement de planches de bois ou des tavillons de bois.
Les pans de bois ne doivent pas être enduits ou crépis.
Les constructions à pans de bois seront réhabilitées avec des matériaux permettant de conserver le caractère de l'architecture traditionnelle de la région.

MODENATURE ET ELEMENTS DE DECOR
Les éléments de modénature ou reliefs des façades (bandeaux, corniches, chaînes d'angle, encadrements de baie en relief...) seront conservés. Il en va de même pour les éléments sculptés et les éléments en céramique émaillée.

CHARPENTE – COUVERTURE
Les couvertures seront suivant leur caractère réalisées exclusivement selon **les aspects** ci-après :

- la tuile de terre cuite régionale,
- la tuile mécanique,
- l'ardoise pour la réfection des bâtiments existants déjà couverts d'ardoise,
- le zinc, le cuivre ou le plomb pour les terrassons de Mansart à faible pente et autres ouvrages et accessoires de couverture.

Sont interdites ~~les tuiles~~ de couleurs ocre rose, jaune, rose.

~~Les toitures auront au minimum 2 pans sauf pour les annexes et dépendances (vérandas, remises, abris de jardin...).~~
En dehors des toits-terrasses, les toitures auront une pente **de 45° maximum**. **Les toitures végétalisées sont admises.**

~~Sont interdites pour les couvertures : les tuiles de béton, les bardeaux, tuiles et panneaux en fibro-ciment, les shingles, les tôles ondulées de métal galvanisé ou peint.~~

Néanmoins, seules les vérandas peuvent adopter d'autres types de matériaux de couverture (polycarbonate, verre...).

Des adaptations particulières peuvent être accordées aux constructions mettant en œuvre des dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneau solaire...).

BAIES – LUCARNES – CHASSIS DE TOIT
Les proportions des baies, portes et fenêtres seront conservées.
Les percements éventuels de baies devront respecter l'esprit de la composition de la façade et la proportion des baies existantes, d'une façon générale plus haute que large.
Lors de la réfection de couverture, les lucarnes anciennes en cohérence avec l'architecture de l'immeuble seront conservées.

Les créations d'éventuelles lucarnes devront reproduire un modèle typologique courant ou s'en inspirer (lucarne à capucine ou à fronton).

Les châssis de toit seront, si possible, encastrés dans la couverture. Ils devront être axés par rapport aux baies des façades.
Des adaptations particulières peuvent être accordées aux constructions mettant en œuvre des dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneau solaire...).

MENUISERIES
L'aluminium teinte naturelle est proscrit pour toute construction. L'utilisation des briques de verre est interdite en façade visible depuis la rue.

Les volets seront en bois plein ou persiennés, les persiennes métalliques accordéon se repliant sont autorisées suivant le caractère de la construction.
Côté rue et façades visibles depuis la rue : les volets roulants sont autorisés si le coffre n'est pas apparent et si des volets traditionnels en bois sont maintenus.

CLOTURES
Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un muret maçonné de même nature surmonté d'une grille métallique ou bois (hauteur maximale de l'ensemble : 1,8m).
- soit d'une grille métallique (hauteur maximale de l'ensemble : 1,8m).
- soit d'un mur plein (hauteur maximale de l'ensemble : 1,8m).

Les grilles ou éléments de fermetures (portail, portillon...) en bois ou métalliques seront privilégiés.
Sur rue : les murs en plaques de béton ou en PVC sont interdits.

FACADES COMMERCIALES
Les créations ou modifications de façades commerciales se feront en respectant la structure de l'immeuble et notamment le rythme des points porteurs au rez-de-chaussée.

2)Pour les constructions autres que les habitations : artisanales, commerciales...

FACADES
Les façades aveugles et unies de bâtiments artisanaux ou d'activités sont interdites.
Le traitement des façades des bâtiments doit s'harmoniser avec les constructions voisines.
Les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage sont interdites.
Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts ou peints tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...

Le percement ou l'aménagement d'une vitrine en rez-de-chaussée doit être étudié en rapport avec l'ensemble de la façade.

Les couvertures seront réalisées en tuiles ou présenteront l'aspect des tuiles (bacs aciers et tôles laquées nervurées en particulier) de couleur terre cuite. Néanmoins, seules les vérandas peuvent adopter d'autres types de matériaux de couverture (polycarbonate, verre...).

ENSEIGNES :

Les enseignes devront être accolées au bâtiment.
La réalisation d'enseignes horizontales dépassant le niveau des appuis de fenêtres du premier étage est interdite.

CLOTURES

Les clôtures nouvelles sur rue seront constituées :

- soit d'un muret maçonné de même nature surmonté d'une grille métallique ou bois (hauteur maximale de l'ensemble : 1,8m).
- Soit d'une grille métallique (hauteur maximale de l'ensemble : 1,8m).

Les grilles ou éléments de fermetures (portail, portillon...) en bois ou métalliques seront privilégiés.
Sur rue : les murs en plaques de béton ou en PVC sont interdits.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.
Il est exigé 2 places de stationnement par logement en dehors du domaine public.

Au titre de l'article L. 123-1-13 (L. n°2000-1208, 13 déc. 2000), il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

N'est pas réglementé.

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB et aux secteurs UBa, UBh.

Caractère de la zone :

La zone UB est une zone à dominante d'habitat résidentiel individuel situé en périphérie du centre ancien du village. Cette zone correspond aux secteurs de développement récent (habitat individuel et collectifs) ainsi qu'aux terrains viabilisés offrant des possibilités de constructions au coup par coup.
La zone accueille également des équipements du type collège, hôpital...

En outre, la zone UB peut accueillir les activités commerciales, artisanales et des services compatibles avec l'habitat.
Il existe un secteur UBa lié aux équipements sportifs et un secteur UBh lié à l'hippodrome et à ses équipements.

Certaines constructions ont été repérées (plan au 1/2500) comme bâtiments à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 III 2°.
Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique tel qu'il figure au rapport de présentation.
La conservation des bâtiments repérés comme d'intérêt architectural est souhaitable. Leur démolition est à priori interdite.

Rappel

- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les démolitions de tout bâtiment présents dans le périmètre modifié des monuments historiques sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L. 430-1 du code de l'urbanisme,

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans la seule zone UB

En ce qui concerne les bâtiments :

- Les dancings et discothèques,
- Les constructions et installations à usage agricole sauf celles visées à l'article2,

En ce qui concerne les activités économiques :

- Les constructions à usage d'industrie,
- Les constructions à usage d'artisanat sauf celles visées à l'article 2,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration sauf celles visées à l'article 2,

En ce qui concerne les occupations, installations et travaux divers :

- Les parcs d'attractions ouverts pour une durée supérieure à 3 mois,
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- Les affouillements et exhaussements de sol,
- L'exploitation et l'ouverture de carrières,
- Les dépôts d'hydrocarbure et de matières dangereuses,
- Les étangs,
- Les forages, les captages et les prises d'eau autonomes.

En ce qui concerne le camping et le caravanage, sont interdits :

- Les terrains de camping et de caravanage visés par le code de l'urbanisme,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé par le code de l'urbanisme,
- Les caravanes isolées à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur,
- Les habitations légères de loisirs.
- Les garages collectifs de caravanes.

Dans le seul secteur UBa :
Sont interdites toutes les constructions et les installations qui ne sont pas visées à l'article UB2.

Dans le seul secteur UBh :
Sont interdites toutes les constructions et les installations qui ne sont pas visées à l'article UB2.

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

Dans la seule zone UB :
Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni aucune insalubrité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves irréparables aux personnes et aux biens.

Les constructions à usage d'artisanat et agricole, l'extension des activités artisanales/agricoles existantes ou leur reconstruction après sinistre à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

La réouverture d'une activité interrompue par un sinistre à condition de se mettre en conformité aux règles énoncées ci-dessus.

Dans la seule zone UBa
Sont autorisées les constructions et installations de toute nature à condition d'être liées ou nécessaires aux équipements sportifs présents dans le secteur et à leur fonctionnement,

Dans la seule zone UBh
Sont autorisées les constructions et installations de toute nature à condition d'être liées ou

nécessaires à l'hippodrome, à ses installations et à ses équipements sportifs présents dans le secteur et à leur fonctionnement.

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil.
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- en cas d'accès sur une voie publique et une voie privée, seul l'accès sur une voie publique sera pris en compte.
- 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 minimale de l'accès privatif est fixé à 4m.

Voirie :

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- les voies nouvelles devront avoir au minimum 6m d'emprise.
- le cheminement piéton doit toujours être assuré.
- les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

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

- eau à usage non domestique : Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.
  A défaut de réseau existant ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Le dispositif d'assainissement individuel devra figurer au permis de construire.
  - les rejets émanant de toute activité professionnelle et dont la qualité est différente de celle des effluents domestiques doivent faire l'objet, conformément aux dispositions du code de la santé publique en la matière, de mesures spéciales de traitement, avant évacuation dans le réseau public.

- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.
  En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.
  Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.

Electricité et téléphone :
Tout projet de construction doit prendre en compte l'intégration et la dissimulation de ces réseaux.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter en tout ou partie à l'alignement des voies et emprises publiques ou observer un recul minimum **de 3 mètres.**
En l'absence de plan d'alignement, la limite d'emprise de la voie se substitue à l'alignement.

Concernant la zone UB Les Bourbottes :
~~Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'emprise de la RD 12,~~
Aucun accès individuel n'est admis sur la RD 12.

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes (sans aggravation de l'existant) qui ne respectent pas ces règles, ainsi qu'à leur reconstruction après sinistre.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics dont l'implantation reste soumise à l'autorisation du maire.

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

Les constructions seront implantées soit en limite séparative, soit en observant un recul minimum de 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes (sans aggravation de l'existant) qui ne respectent pas ces règles, ainsi qu'à leur reconstruction après sinistre.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics dont l'implantation reste soumise à l'autorisation du maire.

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

Deux constructions non contiguës à usage d'habitation, implantées sur une même unité foncière, doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes (sans aggravation de l'existant) qui ne respectent pas ces règles, ainsi qu'à leur reconstruction après sinistre.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics dont l'implantation reste soumise à l'autorisation du maire.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale est fixée à 70% de la surface totale de l'opération.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale **des habitations** ne peut excéder 10 m à l'égout de la toiture depuis le terrain naturel.

La hauteur maximale **des annexes et dépendances** ne peut excéder **6 m au faîtage depuis le terrain naturel.**

Quand la construction projetée prend appui de chaque côté sur des bâtiments existants (appartenant ou non à une même propriété), sa hauteur (mesurée à l'égout de la toiture de la façade principale donnant sur la rue) doit être la même que celle de l'un ou l'autre des bâtiments voisins.

La hauteur des édifices publics (hôpital, collège, COSEC…) n'est pas soumise aux dispositions de cet article.

Cet article ne s'applique pas aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes (sans aggravation de l'existant) qui ne respectent pas ces règles, ainsi qu'à leur reconstruction après sinistre.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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.

Règles générales

Les terrassements importants et talutages excessifs sont interdits.

Partie particulière pour les seules constructions recensés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° (plan 2000)

MODIFICATIONS DE VOLUMES, EXTENSIONS

Les modifications de volume, dont les surélévations des constructions sur des constructions d'intérêt architectural sont à priori proscrites. Elles ne sont admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment et respectent l'esprit de son architecture d'origine ou répondent à des impératifs fortement motivés.
Pour les autres constructions, les modifications de volume seront autorisées à condition de respecter le caractère du bâti, ses règles de composition et son échelle.

ENTRETIEN

L'entretien du bâti ancien devra être réalisé de façon à maintenir en bon état de conservation les dispositions et matériaux d'origine.

MATERIAUX

La diversité des matériaux de construction (brique ou pierre) sera maintenue apparente, si possible.
Toute imitation de matériaux telle que fausse brique en parement extérieur, ainsi que l'emploi a nu, de matériaux destinés à être recouverts ou enduits (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...) sont interdits.
Sont aussi interdits les matériaux du type fibrociment, tôle ondulée et bardage plastique ou métallique.

BRIQUE

La peinture des parements de brique ou des pierres de taille appareillées destinées à être apparentes est interdite.
Pour les constructions identifiées au titre de l'article L.123-1-5 III 2° (plan 2000), les éléments en maçonnerie de brique apparente seront conservés, si possible, et/ou restaurés avec des briques de même calibre et de même coloration.
Les motifs obtenus par les jeux de diverses colorations de briques naturelles ou vernissées seront maintenus.

MOELLON (pierres grossièrement équarries)
Les maçonneries de moellons seront enduites.

PIERRE MEULIERE ET PIERRE APPAREILLEE
Les maçonneries en pierre meulière ou de pierre de taille (dont les carreaux de craie) appareillées destinées à être apparentes seront maintenues en l'état, non enduites.

ELEMENTS DE BOIS
Il est conseillé de maintenir les pans de bois apparents.
Néanmoins, ils pourront être recouverts exclusivement de planches de bois ou des tavillons de bois.
Les pans de bois ne doivent pas être enduits ou crépis.
Les constructions à pans de bois seront réhabilitées avec des matériaux permettant de conserver le caractère de l'architecture traditionnelle de la région.

MODENATURE ET ELEMENTS DE DECOR
Les éléments de modénature ou reliefs des façades (bandeaux, corniches, chaînes d'angle, encadrements de baie en relief...) seront conservés. Il en va de même pour les éléments sculptés et les éléments en céramique émaillée.

Partie commune à toutes les constructions à usage d'habitation

COUVERTURE
Les couvertures seront suivant leur caractère réalisées exclusivement selon **les aspects** ci-après :

- la tuile de terre cuite régionale,
- la tuile mécanique,
- l'ardoise pour la réfection des bâtiments existants déjà couverts d'ardoise,
- le zinc, le cuivre ou le plomb pour les terrassons de Mansart à faible pente et autres ouvrages et accessoires de couverture.

Sont interdites ~~les tuiles~~ les couleurs ocre rose, jaune, rose.

~~Les toitures auront au minimum 2 pans sauf pour les annexes et dépendances (vérandas, remises, abris de jardin...).~~
En dehors des toits-terrasses, les toitures auront une pente **de 45° maximum**. **Les toitures végétalisées sont admises.**

~~Sont interdites pour les couvertures : les tuiles de béton, les bardeaux, tuiles et panneaux en fibro-ciment, les shingles, les tôles ondulées de métal galvanisé ou peint.~~

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

PANNEAUX SOLAIRES— CHASSIS DE TOIT
Les châssis de toit seront encastrés dans la couverture et non pas posés en saillie.
Les panneaux solaires seront, si possible, encastrés dans la couverture et non pas posés en saillie.

MENUISERIES

L'aluminium teinte naturelle est proscrit pour toute construction.

L'utilisation des briques de verre est interdite en façade principale.

CLOTURES

Les clôtures nouvelles sur rue seront constituées :

- soit d'un muret maçonné de même nature surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur maximale de l'ensemble : 1,8m).
- Soit d'une grille métallique (hauteur maximale de l'ensemble : 1,8m).

Les grilles ou éléments de fermetures (portail, portillon...) en bois ou métalliques seront privilégiés.
Sur rue : les murs en plaques de béton ou en PVC sont interdits.

Pour les constructions autres que les habitations : artisanales, commerciales...

Les constructions agricoles et artisanales et les hangars, quelle que soit leur nature, donnant sur la rue ou visibles depuis la rue ne pourront pas être réalisés intégralement en bardage.
Les façades seront en maçonnerie ou feront apparaître au moins 2 matériaux différents : maçonnerie combinée à un bardage bois ou métallique.
Côté rue principale, les façades aveugles et unies de bâtiments d'activités sont interdites.

Les couvertures seront réalisées en tuiles ou présenteront l'aspect des tuiles (bacs aciers et tôles laquées nervurées en particulier) de couleur terre cuite.
Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts ou peints tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...
Le traitement des façades des bâtiments doit s'harmoniser avec les murs des constructions voisines.
Les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage sont interdites.

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un muret maçonné surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur maximale de l'ensemble : 2,5m).
- soit d'un grillage (hauteur maximale : 2,5m) doublé ou non de haies vives (essences locales de préférence)

Sur rue : les murs en plaques de béton ou en PVC sont interdits.

Enseignes :

Les enseignes devront être accolées au bâtiment dans l'emprise commerciale du rez-de-chaussée.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

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

Au titre de l'article L. 123-1-13 (L. n°2000-1208, 13 déc. 2000), il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout groupe d'habitations ou opération d'aménagement portant sur une surface de terrain supérieure à 5000m2, 10% de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts communs. Ces espaces pourront être utilisées comme accompagnement des aires de stationnement ou de circulation automobile (exemple : alignement d'arbres, parking paysager...).

Pour la zone UB Les Bourbottes, les espaces situés entre la RD 12 et les habitations tout comme les limites avec les zones agricoles doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY et au secteur UYx

Caractère de la zone :

Cette zone située le long de la future déviation, doit permettre l'accueil de toutes les activités à vocation économiques et offrir toute la gamme de services pour les usagers de la route. Ainsi, elle peut accueillir les activités industrielles, commerciales, artisanales, les services et les bureaux mais aussi les constructions à usage d'hôtellerie, de restauration, les dancings et discothèques.
Il existe un secteur UYx qui reprend la zone d'activité mixte existante : commerces, artisanat, industrie... mais où sont interdites les constructions à usage d'hôtellerie qui imposent une protection au bruit.

Rappel

- les démolitions de tout bâtiment présents dans le périmètre modifié des monuments historiques sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L. 430-1 du code de l'urbanisme,
- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à l'ensemble du projet mais également à chacune des parcelles issues d'une division.

ARTICLE UY 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits dans la zone UY et son secteur UYx :

En ce qui concerne les bâtiments sont interdites :

- Les constructions à usage d'habitation sauf les logements visés à l'article 2,
- Les constructions et installations à usage agricole sauf activités agro-alimentaire et de transformation,

En ce qui concerne les occupations, installations et travaux divers sont interdits :

- Les parcs d'attractions ouverts pour une durée supérieure à 3 mois,
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- Les affouillements et exhaussements de sol,
- L'exploitation et l'ouverture de carrières,
- Les étangs,

En ce qui concerne le camping et le caravanage, sont interdits :

- Les terrains de camping et de caravanage visés par le code de l'urbanisme,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé par le code de l'urbanisme,
- Les caravanes isolées à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur,
- Les habitations légères de loisirs.

- Les garages collectifs de caravanes non couverts.

Sont en outre interdits dans le secteur UYx :

- Les constructions à usage d'hôtellerie.

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

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.
Néanmoins, le logement de fonction ne pourra pas être vendu séparément de l'entreprise et ne pourra pas changer d'affectation.

ARTICLE UY 3 : ACCÈS ET VOIRIE

Accès :

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

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

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

Voirie :

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

- ces voies principales devront avoir au minimum 9 mètres d'emprise.

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

ARTICLE UY 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau :

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

- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.
  Toute consommation industrielle exceptionnelle dépassant les normes habituelles relèvera d'un accord préalable avec les services qualifiés qui pourront imposer un maximum.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du pétitionnaire.
  A défaut de réseau existant ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Le dispositif d'assainissement individuel devra figurer au permis de construire.

  En cas d'implantation d'un industriel consommant des quantités d'eau dépassant la capacité des canalisations d'évacuation, il pourra être imposé un système d'épuration individuel.

- Les eaux produites par les activités professionnelles (commerciales, artisanales ou industrielles) doivent être évacuées au réseau public d'assainissement, sous réserve d'une compatibilité qualitative et quantitative avec les caractéristiques et capacités de collecte et du dispositif de traitement en place. La compatibilité qualitative peut être obtenue par prétraitement préalable des effluents. Dans le cas contraire, un système d'épuration individuel est obligatoire. Le déversement de ces eaux usées non traitées dans le réseau pluvial ainsi que dans les puisards ou puits perdus est interdit.

Tout déversement d'eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est strictement interdit, ainsi que dans les puisards ou puits perdus.

- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

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

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

Réseaux secs :

Tout projet de construction doit prendre en compte l'intégration et la dissimulation des réseaux.

ARTICLE UY 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Les bâtiments doivent être implantés à l'alignement ou en retrait en observant un recul minimum **de 3 mètres** par rapport à l'alignement.

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes (sans aggravation de l'existant) qui ne respectent pas ces règles, ainsi qu'à leur reconstruction après sinistre.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics dont l'implantation reste soumise à l'autorisation du maire.

ARTICLE UY 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation en recul est autorisée en observant un minimum de **3 mètres**.
Les bâtiments peuvent être implantés en limite séparative si des mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu…) sont prévues.
Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes (sans aggravation de l'existant) qui ne respectent pas ces règles, ainsi qu'à leur reconstruction après sinistre.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics dont l'implantation reste soumise à l'autorisation du maire.

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE UY 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de la construction sera au maximum de 60%.

ARTICLE UY 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

N'est pas réglementé.

Néanmoins, sont autorisés les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics dont l'implantation reste soumise à l'autorisation du maire.

ARTICLE UY 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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.

Sont interdits :
- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings, les bardages métalliques...
- les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage. Le ton blanc intégral et les matériaux de types brillants sont interdits. Les effets de rayure et de fort contraste sont interdits.

Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec les murs des façades principales.

Clôtures sur voie publique et en limite séparative :
Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements industriels et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gène pour la circulation.
La hauteur des clôtures ne peut excéder 2,5 mètres.
La clôture sera constituée d'un grillage pouvant être accompagnée d'une haie.

Enseignes :
Les enseignes auront une hauteur maximale de 3 mètres.

Signalétique :
La signalétique, interne à la zone, comprendra un plan d'ensemble avec la liste de toutes les entreprises et leur situation dans la zone.

ARTICLE UY 12 : STATIONNEMENT

Pour chaque entreprise, il devra être aménagé, sur la parcelle, des aires de stationnement pour les véhicules de livraison et de service ainsi que pour les véhicules du personnel et des visiteurs. Le stationnement doit être assuré en dehors des voies et correspondre aux besoins des constructions.

ARTICLE UY 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces résiduels :
Tout projet de construction doit comporter un programme d'environnement végétal visant à constituer au bout de quelques années un écrin de verdure de qualité.
Les bandes de recul définies par le règlement devront être engazonnées.
Les espaces libres à l'intérieur de la parcelle devront être engazonnés et plantés.

Les aires de stationnement :
Les parkings de surface devront recevoir un aménagement végétal (arbustes / engazonnement).
Pour les aménagements paysagers des espaces communs, les plantations seront des essences locales.

Les aires de stockage :
Les aires de stockage et de dépôts sont interdites entre la voie publique et les bâtiments.
Les dépôts seront situés dans la partie la moins visible des lots et isolées par un écran végétal ou des clôtures.
Elles feront l'objet d'un traitement au cas par cas.

ARTICLE UY 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de COS maximum.

TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER (AU)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU

Caractère de la zone :
Les zones à urbaniser sont des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation de Montier-en-Der.
La zone est destinée principalement aux habitations. Elle peut également accueillir, en accompagnement, des activités libérales voire des petits commerces et artisanat.

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 de la zone dont les principes sont présentés dans le document « Orientations d'Aménagement ».

Il existe des secteurs 1AUa où la PVR s'applique à 100% à la charge du pétitionnaire.
Il existe un secteur 1AUs où les niveaux (semi)enterrés sont interdits. De même, le plancher des constructions devra être édifié 20cm minimum au-dessus du niveau de la route.

Rappel
- les démolitions de tout bâtiment présents dans le périmètre modifié des monuments historiques sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L. 430-1 du code de l'urbanisme,
- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à l'ensemble du projet mais également à chacune des parcelles issues d'une division.

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

En ce qui concerne les bâtiments sont interdits :
- Les dancings et discothèques,
- Les constructions et installations à usage agricole sauf celles visées à l'article 2,

En ce qui concerne les activités économiques sont interdites :
- Les constructions à usage d'industrie,
- Les constructions à usage d'artisanat sauf celles visées à l'article 2,

- Les constructions à usage de bureaux visées à l'article 2,
- Les constructions à usage de services visées à l'article 2,
- Les constructions à usage de commerces visées à l'article 2,
- Les Installations Classées pour le Protection de l'Environnement,

En ce qui concerne les occupations, installations et travaux divers sont interdits :
- Les parcs d'attractions ouverts pour une durée supérieure à 3 mois,
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf en 1AUs,
- L'exploitation et l'ouverture de carrières,
- Les dépôts d'hydrocarbure et de matières dangereuses,
- Les étangs.

En ce qui concerne le camping et le caravanage, sont interdits :
- Les terrains de camping et de caravanage visés par le code de l'urbanisme,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé par le code de l'urbanisme,
- Les caravanes isolées à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur,
- Les habitations légères de loisirs.
- Les garages collectifs de caravanes.

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

Les constructions à usage de commerce, de service, de bureau, d'artisanat, d'hôtellerie-restauration à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.

Les constructions et installations à usage agricole à condition d'être liées exclusivement aux activités et au fonctionnement des haras nationaux ou à leur devenir.

Dans tous les cas les constructions 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 de la zone dont les principes sont présentés dans le document « Orientations d'Aménagement ».
- 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 plusieurs phases de réalisation sont possibles.

Dans les secteurs 1AUa, les constructions et occupations du sol visées ci-dessus sont autorisées à condition que les propriétaires ou les pétitionnaires supportent la PVR à 100%.
La construction au coup par coup est autorisée.

Dans le secteur 1AUs, les constructions et occupations du sol visées ci-dessus sont autorisées à condition qu'il n'y est pas de niveau (garage, sous-sol...) semi-enterré ou enterré. De plus, le niveau du plancher de la construction devra être impérativement situé, au minimum, à 20cm au-dessus du niveau actuel de la route (exhaussement autorisé).

ARTICLE 1 AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil.
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- en cas d'accès sur une voie publique et une voie privée, seul l'accès sur une voie publique sera pris en compte.
- 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 minimale de l'accès privatif est fixé à 4m.

Voirie :

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- les voies nouvelles devront avoir au minimum 6m d'emprise pour les voies à sens unique et 8 mètres d'emprise pour les voies en double sens, le cheminement piéton devra y être toujours assuré.
- les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

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

Assainissement :

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

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

- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration par exemple) et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.
  En l'absence ou en cas d'insuffisance du 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.

Réseaux secs :

Tout projet de construction doit prendre en compte l'intégration et la dissimulation des réseaux.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

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

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics dont l'implantation reste soumise à l'autorisation du maire.

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

Les constructions seront implantées soit en limite séparative, soit en observant un recul minimum de 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics dont l'implantation reste soumise à l'autorisation du maire.

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

Deux constructions non contiguës à usage d'habitation, implantées sur une même unité foncière, doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics dont l'implantation reste soumise à l'autorisation du maire.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale est fixée à 70% de la surface totale de l'opération.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale **des habitations** ne peut excéder 10 m à l'égout de la toiture depuis le terrain naturel.

La hauteur maximale **des annexes et dépendances** ne peut excéder **6 m au faîtage depuis le terrain naturel.**

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics dont l'implantation reste soumise à l'autorisation du maire.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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.

Règles générales

Les terrassements importants et talutages excessifs sont interdits sauf en 1AUs

Pour les seules constructions à usage d'habitation

COUVERTURE

Les couvertures seront suivant leur caractère réalisées exclusivement selon **les aspects** ci-après :

- la tuile de terre cuite régionale,
- la tuile mécanique,
- l'ardoise pour la réfection des bâtiments existants déjà couverts d'ardoise,
- le zinc, le cuivre ou le plomb pour les terrassons de Mansart à faible pente et autres ouvrages et accessoires de couverture.

Sont interdites ~~les tuiles~~ de couleurs ocre rose, jaune, rose.

~~Les toitures auront au minimum 2 pans sauf pour les annexes et dépendances (vérandas, remises, abris de jardin...).~~

En dehors des toits-terrasses, les toitures auront une pente **de 45° maximum. Les toitures végétalisées sont admises.**

~~Sont interdites pour les couvertures : les tuiles de béton, les bardeaux, tuiles et panneaux en fibro-ciment, les shingles, les tôles ondulées de métal galvanisé ou peint.~~
Néanmoins, seules les vérandas peuvent adopter d'autres types de matériaux de couverture (polycarbonate, verre…).

BAIES – LUCARNES – CHASSIS DE TOIT
Les châssis de toit seront encastrés dans la couverture et non pas posés en saillie.
Les panneaux solaires seront, si possible, encastrés dans la couverture et non pas posés en saillie.

MENUISERIES
L'aluminium teinte naturelle est proscrit pour toute construction.

L'utilisation des briques de verre est interdite en façade principale.

CLOTURES
Les clôtures nouvelles sur rue seront constituées :

- soit d'un muret maçonné de même nature surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur maximale de l'ensemble : 1,8m).
- Soit d'une grille métallique (hauteur maximale de l'ensemble : 1,8m).

Les grilles ou éléments de fermetures (portail, portillon…) en bois ou métalliques seront privilégiés.
Sur rue : les murs en plaques de béton ou en PVC sont interdits.

Pour les constructions autres que les habitations : artisanales, commerciales…

(
Les constructions artisanales et les hangars, quelle que soit leur nature, donnant sur la rue ou visibles depuis la rue ne pourront pas être réalisés intégralement en bardage.
Les façades seront en maçonnerie ou feront apparaître au moins 2 matériaux différents : maçonnerie combinée à un bardage bois ou métallique.
Côté rue principale, les façades aveugles et unies de bâtiments d'activités sont interdites.

Les couvertures seront réalisées en tuiles ou présenteront l'aspect des tuiles (bacs aciers et tôles laquées nervurées en particulier) de couleur terre cuite. Néanmoins, seules les vérandas peuvent adopter d'autres types de matériaux de couverture (polycarbonate, verre…).

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts ou peints tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...
Le traitement des façades des bâtiments doit s'harmoniser avec les murs des constructions voisines.
Les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage sont interdites.

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un muret maçonné surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur maximale de l'ensemble : 2,5m).
- soit d'un grillage (hauteur maximale : 2,5m) doublé ou non de haies vives (essences locales de préférence)

Sur rue : les murs en plaques de béton ou en PVC sont interdits.

Enseignes :
Les enseignes devront être accolées au bâtiment dans l'emprise commerciale du rez-de-chaussée.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.
Il est exigé 2 places de stationnement par logement en dehors du domaine public.

Au titre de l'article L. 123-1-13 (L. n°2000-1208, 13 déc. 2000), il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout groupe d'habitations ou opération d'aménagement portant sur une surface de terrain supérieure à 5000m2, 10% de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts communs.
Ces espaces pourront être utilisées comme accompagnement des aires de stationnement ou de circulation automobile (exemple : alignement d'arbres, parking paysager…).

Pour les aménagements paysagers des espaces communs, il est vivement conseillé de planter des essences locales (charme, tilleul, arbres fruitiers...).

ARTICLE 1 AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUT

Caractère de la zone :

Les zones à urbaniser sont des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation de Montier-en-Der.

La zone est destinée principalement aux activités et constructions à vocation touristique et de loisirs (halte touristique, résidence de tourisme, hôtellerie, camping, ...). Elle peut également accueillir, en accompagnement, du commerce, des services et des équipements collectifs

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 de la zone dont les principes sont présentés dans le document « Orientations d'Aménagement ».

Rappel

- les démolitions de tout bâtiment présents dans le périmètre modifié des monuments historiques sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L. 430-1 du code de l'urbanisme,
- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à l'ensemble du projet mais également à chacune des parcelles issues d'une division.
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan,
- les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

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

- les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article 2,
- les constructions à usage de commerce sauf celles visées à l'article 2,
- les constructions à usage de bureau sauf celles visées à l'article 2,
- les constructions à usage de service sauf celles visées à l'article 2,
- les constructions liées à l'activité agricole sauf celles visées à l'article 2,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions d'entrepôt, de hangars,
- les constructions à usage d'industrie,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (y compris l'exploitation et l'ouverture des carrières),
- les affouillements et exhaussements des sols,
- les dépôts de véhicules,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagés visé aux articles R. 443-1 et suivants du code de l'urbanisme,

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

- les constructions à usage d'habitat à condition d'être nécessaires à l'activité de la zone,
- l'extension et l'aménagement des constructions existantes, leur reconstruction à l'identique en cas de sinistre et les activités agricoles à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.
- les constructions à usage de commerce, de service, de bureau à condition d'être nécessaires à l'activité touristique de la zone.

Dans tous les cas les constructions 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 de la zone dont les principes sont présentés dans le document « Orientations d'Aménagement ».
- 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 plusieurs phases de réalisation sont possibles.

ARTICLE 1AUT 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :
- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil.
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- en cas d'accès sur une voie publique et une voie privée, seul l'accès sur une voie publique sera pris en compte.
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

Voirie :
- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- les voies nouvelles devront avoir au minimum 6m d'emprise pour les voies à sens unique et 8 mètres d'emprise pour les voies en double sens, le cheminement piéton devra y être toujours assuré.
- les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 1AUT 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

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

- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.
  Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.
  A défaut de réseau existant ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Le dispositif d'assainissement individuel devra figurer au permis de construire.
- les rejets émanant de toute activité professionnelle et dont la qualité est différente de celle des effluents domestiques doivent faire l'objet, conformément aux dispositions du code de la santé publique en la matière, de mesures spéciales de traitement, avant évacuation dans le réseau public.
- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.
  En l'absence ou en cas d'insuffisance du 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.

Réseaux secs :

Tout projet de construction doit prendre en compte l'intégration et la dissimulation des réseaux.

ARTICLE 1AUT 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

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

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes (sans aggravation de l'existant) qui ne respectent pas ces règles, ainsi qu'à leur reconstruction après sinistre.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics dont l'implantation reste soumise à

l'autorisation du maire.

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

Les constructions seront implantées soit en limite séparative, soit en observant un recul minimum de 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes (sans aggravation de l'existant) qui ne respectent pas ces règles, ainsi qu'à leur reconstruction après sinistre.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics dont l'implantation reste soumise à l'autorisation du maire.

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AUT 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AUT 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur ne peut excéder un maximum de 8 mètres à l'égout de la toiture depuis le terrain naturel.

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes (sans aggravation de l'existant) qui ne respectent pas ces règles, ainsi qu'à leur reconstruction après sinistre.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics dont l'implantation reste soumise à l'autorisation du maire.

ARTICLE 1AUT 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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.

Façades

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

Sont interdits :
- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...
- les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec les murs des façades principales.

Toitures :

Les couvertures seront, suivant leur caractère, réalisés avec les matériaux ci-après :

- la tuile de terre cuite naturelle,
- la tuile mécanique à emboîtement de terre cuite naturelle,

ARTICLE 1AUT 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE 1AUT 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout groupe d'habitations ou opération d'aménagement portant sur une surface de terrain supérieure à 5000m2, 10% de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts communs. Ces espaces pourront être utilisées comme accompagnement des aires de stationnement ou de circulation automobile (exemple : alignement d'arbres, parking paysager...).

ARTICLE 1AUT 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUY

Caractère de la zone :
Cette zone située le long de la future déviation, doit permettre l'accueil de toutes les activités à vocation économiques et offrir toute la gamme de services pour les usagers de la route. Ainsi, elle peut accueillir les activités industrielles, commerciales, artisanales, les services et les bureaux mais aussi les constructions à usage d'hôtellerie, de restauration, les dancings et discothèques.

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 de la zone.
Dans tous les cas, l'opération devra être compatible avec le document « Orientations d'Aménagement ».

Rappel
- les démolitions de tout bâtiment présents dans le périmètre modifié des monuments historiques sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L. 430-1 du code de l'urbanisme,
- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à l'ensemble du projet mais également à chacune des parcelles issues d'une division.

ARTICLE 1AUY 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits dans la zone 1AUY:

En ce qui concerne les bâtiments sont interdites :
- Les constructions à usage d'habitation sauf logements de fonction,
- Les constructions et installations à usage agricole sauf agro-alimentaire,

En ce qui concerne les occupations, installations et travaux divers sont interdits :
- Les parcs d'attractions ouverts pour une durée supérieure à 3 mois,
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- Les affouillements et exhaussements de sol,
- L'exploitation et l'ouverture de carrières,
- Les étangs,

En ce qui concerne le camping et le caravanage, sont interdits :
- Les terrains de camping et de caravanage visés par le code de l'urbanisme,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé par le code de l'urbanisme,
- Les caravanes isolées à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur,
- Les habitations légères de loisirs.

- Les garages collectifs de caravanes.

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

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.
Néanmoins, le logement de fonction ne pourra pas être vendu séparément de l'entreprise et ne pourra changer d'affectation.

Dans tous les cas les constructions 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 de la zone dont les principes sont présentés dans le document « Orientations d'Aménagement ».
- 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 plusieurs phases de réalisation sont possibles.

ARTICLE 1AUY 3 : ACCÈS ET VOIRIE

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

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

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

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

- ces voies principales devront avoir au minimum 9 mètres d'emprise.

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

ARTICLE 1AUY 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du pétitionnaire.
- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.
- Toute consommation industrielle exceptionnelle dépassant les normes habituelles relèvera d'un accord préalable avec les services qualifiés qui pourront imposer un maximum.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du pétitionnaire.
  A défaut de réseau existant ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Le dispositif d'assainissement individuel devra figurer au permis de construire.

- Les eaux produites par les activités professionnelles (commerciales, artisanales ou industrielles) doivent être évacuées au réseau public d'assainissement, sous réserve d'une compatibilité qualitative et quantitative avec les caractéristiques et capacités de collecte et du dispositif de traitement en place. La compatibilité qualitative peut être obtenue par prétraitement préalable des effluents. Dans le cas contraire, un système d'épuration individuel est obligatoire. Le déversement de ces eaux usées non traitées dans le réseau pluvial ainsi que dans les puisards ou puits perdus est interdit.

- eaux pluviales : le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés (dont infiltration, puisards et réseau collecteur dans la limite de sa capacité au jour de l'obtention du permis de construire) permettant l'évacuation des eaux pluviales.
- Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.

Réseaux secs :

Tout projet de construction doit prendre en compte l'intégration et la dissimulation des réseaux.

ARTICLE 1AUY 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Les bâtiments doivent être implantés à l'alignement ou en retrait en observant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics dont l'implantation reste soumise à l'autorisation du maire.

ARTICLE 1AUY 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation en recul est autorisée en observant un minimum de 5 mètres.
Les bâtiments peuvent être implantés en limite séparative si des mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu...) sont prévues.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics dont l'implantation reste soumise à l'autorisation du maire.

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AUY 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de la construction sera au maximum de 60%.

ARTICLE 1AUY 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

N'est pas réglementé.
Néanmoins, l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics reste soumise à l'autorisation du maire.

ARTICLE 1AUY 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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.

Sont interdits :
- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings, les bardages métalliques...
- les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage. Le ton blanc intégral et les matériaux de types brillants sont interdits. Les effets de rayure et de fort contraste sont interdits.

Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec les murs des façades principales.

Clôtures sur voie publique et en limite séparative :
Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements industriels et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gène pour la circulation.
La hauteur des clôtures ne peut excéder 2,5 mètres.
La clôture sera constituée d'un grillage pouvant être accompagnée d'une haie.
Les murs pleins sont interdits.

Enseignes :
Les enseignes auront une hauteur maximale de 3 mètres et sont interdites.

Signalétique :
La signalétique, interne à la zone, comprendra un plan d'ensemble avec la liste de toutes les entreprises et leur situation dans la zone.

ARTICLE 1AUY 12 : STATIONNEMENT

Pour chaque entreprise, il devra être aménagé, sur la parcelle, des aires de stationnement pour les véhicules de livraison et de service ainsi que pour les véhicules du personnel et des visiteurs. Le stationnement doit être assuré en dehors des voies et correspondre aux besoins des constructions.

ARTICLE 1AUY 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces résiduels :
Tout projet de construction doit comporter un programme d'environnement végétal visant à constituer au bout de quelques années un écrin de verdure de qualité.
Les bandes de recul définies par le règlement devront être engazonnées.
Les espaces libres à l'intérieur de la parcelle devront être engazonnés et plantés.

Les aires de stationnement :
Les parkings de surface devront recevoir un aménagement végétal (arbustes / engazonnement).
Pour les aménagements paysagers des espaces communs, les plantations seront des essences locales.

Les aires de stockage :
Les aires de stockage et de dépôts sont interdites entre la voie publique et les bâtiments.
Les dépôts seront situés dans la partie la moins visible des lots et isolées par un écran végétal ou des clôtures.
Elles feront l'objet d'un traitement au cas par cas.

ARTICLE 1AUY 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de COS maximum.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle non ou insuffisamment équipée destinée à l'extension, à long terme. Ces terrains, à vocation d'habitat, constituent une réserve foncière.

Les réseaux n'ont pas les capacités suffisantes pour desservir la zone, son ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification du PLU (R. 123-6) ou une révision.

ARTICLE 2 AU1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE 2 AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont autorisées que les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics à condition qu'ils ne compromettent pas l'urbanisation future de la zone.

ARTICLE 2 AU 3 à 5 :

Ces articles ne sont pas réglementés.

ARTICLE 2 AU 6 :

L'implantation est libre.

ARTICLE 2 AU 7 :

L'implantation est libre.

ARTICLE 2 AU 8 à 12 :

Ces articles ne sont pas réglementés

ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Cet article n'est pas réglementé.

TITRE IV
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES (A)

Caractère de la zone

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

Le règlement prend en compte l'actuelle diversification du secteur agricole et autorise donc les activités du type commercial (cueillette, vente à la ferme...) et agro-touristique (gîte, camping à la ferme, ferme auberge...) qui devront être liées aux exploitations agricoles.

La zone A située à l'entrée en direction de Saint-Dizier est concernée par les dispositions de l'article L. 111-1-4 (entrée de ville) du code l'urbanisme, la commune étant traversée par la RD 384 classée à grande circulation. L'étude « entrée de ville » devra être réalisée pour permettre de lever l'inconstructibilité générée par l'application de l'article L. 111-1-4.

Il existe un secteur Ai : zone humide à inondable liée au Ceffondet.

Rappel

- les démolitions de tout bâtiment présents dans le périmètre modifié des monuments historiques sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L. 430-1 du code de l'urbanisme,
- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à l'ensemble du projet mais également à chacune des parcelles issues d'une division.
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

En ce qui concerne les bâtiments :

- Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article 2,
- Les hangars et entrepôts sauf celles visées à l'article 2,
- Les dancings et discothèques,
- Les garages collectifs de caravanes non couverts.

En ce qui concerne les activités économiques :

- Les constructions à usage d'industrie,
- Les constructions à usage d'artisanat,
- Les constructions à usage de services,
- Les constructions à usage d'hôtellerie-restauration,
- Les constructions à usage de commerce sauf celles visées à l'article 2,
- Les constructions à usage de bureau sauf celles visées à l'article 2,
- Les Installations Classées pour le Protection de l'Environnement sauf celles visées à l'article 2.

En ce qui concerne les occupations, installations et travaux divers :
- Les parcs d'attractions ouverts pour une durée supérieure à 3 mois,
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- Les affouillements et exhaussements de sol,
- L'exploitation et l'ouverture de carrières.

En ce qui concerne le camping et le caravanage :
- Les terrains de camping et de caravanage visés par le code de l'urbanisme sauf ceux visés à l'article 2,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés par le code de l'urbanisme,
- Les caravanes isolées à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur,
- Les habitations légères de loisirs.

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

- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances strictement liées à une activité agricole sous réserve d'être construites simultanément ou postérieurement à une construction agricole pré-existante et que les constructions soient groupées dans un rayon de 100m maximum,
- les terrains de camping à conditions d'être liés et nécessaires à l'activité de la ferme (camping à la ferme, gîte...),
- les constructions à usage de commerces et bureaux à condition d'être liés et nécessaires à l'exploitation agricole,
- les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'exploitation des ressources énergétiques (dont les aérogénérateurs) à condition d'un bon aménagement paysager du site d'implantation ;
- **la reconstruction après sinistre à condition de conserver la surface initiale.**

Dans le secteur Ai :
Les occupations et utilisations du sol citées précédemment seront soumises l'accord préalable du service gestionnaire de la police de l'eau.

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

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

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

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du pétitionnaire.
- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.
- Toute consommation industrielle exceptionnelle dépassant les normes habituelles relèvera d'un accord préalable avec les services qualifiés qui pourront imposer un maximum.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du pétitionnaire.
  A défaut de réseau existant ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Le dispositif d'assainissement individuel devra figurer au permis de construire.

- Les eaux produites par les activités professionnelles doivent être évacuées au réseau public d'assainissement, sous réserve d'une compatibilité qualitative et quantitative avec les caractéristiques et capacités de collecte et du dispositif de traitement en place. La compatibilité qualitative peut être obtenue par prétraitement préalable des effluents. Dans le cas contraire, un système d'épuration individuel ou de stockage (effluents liés à une activité d'élevage) est obligatoire. Le déversement de ces eaux usées non traitées dans le réseau pluvial ainsi que dans les puisards ou puits perdus est interdit.

- eaux pluviales : le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés (dont infiltration, puisards et réseau collecteur dans la limite de sa capacité au jour de l'obtention du permis de construire) permettant l'évacuation des eaux pluviales.
- Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.

Réseaux secs :

Tout projet de construction doit prendre en compte l'intégration et la dissimulation des réseaux.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Toute construction doit être implantée avec un recul minimum de 25 mètres mesuré depuis l'axe des routes départementales et 10 mètres mesuré depuis l'axe des autres voies.

Néanmoins, pour les constructions non exemptées par l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme, un recul de 75m par rapport à la RD 384 devra être observé à moins de réaliser une étude dit « entrée de ville ».
Cet article ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics dont l'implantation reste soumise à l'autorisation du maire.

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

L'implantation est libre.

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 10 mètres à l'égout de la toiture.
Pour les autres constructions, la hauteur est libre.

ARTICLE A 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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Constructions à usage d'habitation et agricoles :
Se référer à l'article UB11.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Un accompagnement végétal devra agrémenter les constructions agricoles.
Les Espaces Boisés Classés figurant sur les plans sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivant du code de l'urbanisme stipulant notamment que :
- les défrichements sont interdits,
- les coupes et abattages sont soumis à autorisation.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de COS

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

Caractère de la zone

Il existe 5 secteurs :

- un secteur Ne, secteur réservé à l'aménagement des étangs,
- un secteur Nh, secteur réservé à l'habitat isolé,
- un secteur Nj, secteur réservé aux jardins,
- un secteur Ni particulier à la zone inondable,
- un secteur Np de protection paysagère (ZNIEFF).

Rappel

- les démolitions de tout bâtiment présents dans le périmètre modifié des monuments historiques sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L. 430-1 du code de l'urbanisme,
- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à l'ensemble du projet mais également à chacune des parcelles issues d'une division.
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan,
- les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article 2,
- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage de bureau,
- les constructions à usage de service,
- les constructions à usage d'hôtellerie-restauration,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions d'entrepôt,
- les constructions à usage d'industrie,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (y compris l'exploitation et l'ouverture des carrières),
- les affouillements et exhaussements des sols,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,

- le stationnement des caravanes hors terrain aménagés visé aux articles R. 443-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains de camping et de caravanage visés par le code de l'urbanisme,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé par le code de l'urbanisme,
- les caravanes, les mobiles-homes isolés,
- les habitations légères de loisirs sauf dans le secteur Ne,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public visées aux articles R. 442-2 du code de l'urbanisme.

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

Dans la seule zone N ne sont admis que :

- Les bâtiments d'exploitation forestières ou de randonnée, les abris à animaux à condition d'une bonne insertion dans leur environnement et d'être limités en surface.
- L'aménagement, l'extension des constructions existantes à condition de se limiter à une surface maximale équivalente à 25% de l'existant ou leur reconstruction à l'identique après sinistre.

Dans le seul secteur Nh ne sont admises que :

- Les constructions à usage d'habitation leurs annexes et dépendances, les constructions agricoles, les constructions à vocation touristique et agro-touristique à condition d'une bonne insertion dans leur environnement.

Dans le seul secteur Nj ne sont admises que :

- Les abris de jardin à condition d'une bonne insertion dans leur environnement et d'être limités en surface.

Dans le seul secteur Ne ne sont admises que :

- Les abris de pêche, abris de chasse et les habitations légères de loisirs (sauf mobiles-homes) à condition d'une bonne insertion dans leur environnement et d'être limités en surface.

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour la zone N et les secteurs Ni, Np, Nj :
N'est pas réglementé.

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

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pour la zone N et les secteurs Ni, Np, Nj, Ne :
N'est pas réglementé.

Pour le secteur Nh :

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du pétitionnaire.
- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.
- Toute consommation industrielle exceptionnelle dépassant les normes habituelles relèvera d'un accord préalable avec les services qualifiés qui pourront imposer un maximum.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du pétitionnaire.
  A défaut de réseau existant ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Le dispositif d'assainissement individuel devra figurer au permis de construire.
- Les eaux produites par les activités professionnelles doivent être évacuées au réseau public d'assainissement, sous réserve d'une compatibilité qualitative et quantitative avec les caractéristiques et capacités de collecte et du dispositif de traitement en place. La compatibilité qualitative peut être obtenue par prétraitement préalable des effluents. Dans le cas contraire, un système d'épuration individuel ou de stockage (effluents liés à une activité d'élevage) est obligatoire. Le déversement de ces eaux usées non traitées dans le réseau pluvial ainsi que dans les puisards ou puits perdus est interdit.
- eaux pluviales : le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés (dont infiltration, puisards et réseau collecteur dans la limite de sa capacité au jour de l'obtention du permis de construire) permettant l'évacuation des eaux pluviales.
  Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.

Réseaux secs :

Tout projet de construction doit prendre en compte l'intégration et la dissimulation des réseaux.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

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

L'implantation est libre.

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale par unité foncière est fixée à :

- Nj : 10m2 pour les abris de jardin,
- Ne : 40m2 pour la création d'abris de pêche ou de chasse et les habitations légères de loisirs,
- N : 40m2 les bâtiments d'exploitation forestière ou de randonnée, de chasse et les abris à animaux.

Cet article ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics dont l'implantation reste soumise à l'autorisation du maire.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 4m au faîtage sauf dans le secteur Nh où la hauteur des constructions est limitée à 10m au faîtage (hauteur mesurée depuis le terrain naturel).

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes (sans aggravation de l'existant) qui ne respectent pas ces règles, ainsi qu'à leur reconstruction après sinistre.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics dont l'implantation reste soumise à l'autorisation du maire.

ARTICLE N 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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts. Toutes les façades des constructions doivent être traitées de la même manière et avoir un aspect qui s'harmonise avec celles-ci.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les Espaces Boisés Classés figurant sur les plans sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivant du code de l'urbanisme stipulant notamment que :
- les défrichements sont interdits,
- les coupes et abattages sont soumis à autorisation du maire.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS).

N'est pas réglementé.