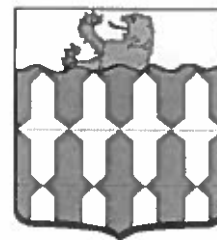


Département de l'Aube



Commune de TRAINEL

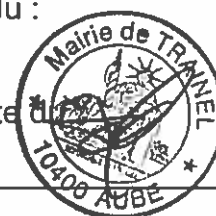
Plan Local d'Urbanisme

Règlement

3

Arrêté par délibération du Conseil municipal en date du :
13 septembre 2012

Approuvé par délibération du conseil municipal en date du :
11 avril 2013



Conseil - **D**éveloppement - **H**abitat - **U**rbanisme
11 rue Pargeas 10000 TROYES Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53
cdhu.10@wanadoo.fr

SOMMAIRE

TITRE I	DISPOSITIONS GENERALES	p 4
TITRE II	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	p 8
	CHAPITRE I : ZONE Ua	p 10
	CHAPITRE II : ZONE Ub	p 20
	CHAPITRE III : ZONE Uy	p 30
TITRE III	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	p 36
	CHAPITRE I : ZONE AU	p 38
	CHAPITRE II : ZONE AUy	p 42
TITRE IV	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	p 48
	CHAPITRE I : ZONE A	p 50
TITRE V	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	p 58
	CHAPITRE I: ZONE N	p 58



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

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la Commune de **TRAINEL**

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

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

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

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

Toutefois :

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

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

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

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

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

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

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

7 -Les servitudes d'utilité publique conformes à l'article L 126-1 du Code de l'Urbanisme.
Elles sont répertoriées dans une annexe spécifique du présent dossier.

8 -Les règles spécifiques des lotissements.

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

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

- Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « **U** », elles sont regroupées au titre II du présent règlement et comprend les zones :
 - Ua : à vocation d'habitat et d'activités commerciales elle correspond aux parties bâties anciennes de la commune
 - Ub : à vocation principale d'habitat, elle correspond aux parties bâties récentes de la commune
 - Uy : à vocation d'activités économiques « industrielles ou lourdes »
- Les zones d'urbanisation future sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « **AU** », elles sont regroupées au titre III du présent règlement et sont composées de :
 - La zone AU : zone d'urbanisation future où l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme permettant un aménagement partiel ou total dans le respect des prescriptions d'aménagement
 - La zone AUy, à vocation principale d'activités économiques où les dispositions réglementaires permettent un développement immédiat
- Les zones agricoles, repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre « **A** » elles sont regroupées au titre IV du présent règlement
- Les zones naturelles, repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre « **N** » elles sont regroupées au titre V du présent règlement et comprend les secteurs
 - Ne : de protection de la ressource en eau
 - Nh : secteur d'habitat diffus ou les possibilités d'extension de l'existant ont limitées voire interdites
 - Nj : secteur à vocation de jardins et de vergers
 - NI : secteur de loisirs destinés aux équipements de sports équestres en particulier
 - Nm : relatif à l'emprise de l'ancien château
 - Np : secteur naturel à préserver
- Les emplacements réservés, les espaces boisés classés et éléments identifiés au titre de la Loi Paysage :
 - Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans la légende de ce dernier

- Les espaces boisés classés, au titre de l'article L 130-1, sont repérés aux documents graphiques et sont mentionnés en rappels pour chaque zone concernée
- Les éléments identifiés au titre de l'art L123-1-5 7° sont repérés sur les documents graphiques

ARTICLE 4 -ADAPTATIONS MINEURES

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

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

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

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS DIVERSES

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

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

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

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

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

b) l'aménagement de terrains devant recevoir soit plus de vingt campeurs sous tente, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois est soumis à autorisation et à classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

4. **L'implantation des habitations légères de loisirs** est soumise à conditions (article R 111-31 et suivants).

5. **Les interventions ayant pour effet de détruire un des éléments boisés à protéger** identifiés sur les documents graphiques au titre de l'art L.123-1-5 7° sont soumises à déclaration préalable (art. R.421-23)
6. **Les éléments bâtis à protéger** identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L123-1 alinéa 7 sont soumis au champ d'application du permis de démolir (art R.421-28 e).
7. **La DRAC demande que lui soient communiqués pour avis** au titre de l'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme tous les projets de constructions, installations, aménagement à proximité ou au droit de site archéologique. (voir cartographie des sites concernés en annexe 5 du dossier de PLU)

Enfin, dès sa publication, le Plan Local d'Urbanisme ouvre droit à l'instauration par la commune d'un Droit de Prémption Urbain (D.P.U) sur les zones U et AU conformément aux dispositions de l'article L.211-1 du code de l'Urbanisme, ce périmètre est indiqué sur un plan annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme conformément à l'article R.123-13 du code de l'Urbanisme

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

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

CARACTERE DE LA ZONE : La zone Ua correspond au centre traditionnel du bourg de TRAINEL, affecté essentiellement à l'habitat, elle accueille également des commerces services et activités qui en sont le complément normal.

Cet espace bâti regroupe les éléments architecturaux traditionnels de la commune, ainsi que certains éléments emblématiques (promenades le long de l'Orvin,...), et il conviendra d'y apporter une attention particulière dans le cadre du présent règlement

Toute la zone est située en terrain humide, soumis au risque d remontée de nappe en période de hautes eaux induisant des restrictions quant à la réalisation des constructions

Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à l'article R.421-12d du code de l'urbanisme et à une délibération du conseil municipal en date du 10 avril 2008 à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.
- les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.
- la Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme :
- Les éléments bâtis à protéger en application du 7° de l'article L. 123-1, tels qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur démolition serait projetée conformément à l'article R.421-28.
- Les éléments naturels à protéger en application du 7° de l'article L. 123-1-5, tels qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur modification ou suppression seraient projetées conformément à l'article R.421-23.

Ua 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

Toutes les occupations et utilisations incompatibles de fait avec la proximité de l'habitat et plus particulièrement :

- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage industriel
- Les entrepôts commerciaux d'une surface hors-œuvre nette supérieure à 500 m²
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles mentionnées à l'article Ua 2
- Les Habitations Légères de Loisirs définies à l'article R.111-31 du code de l'Urbanisme ainsi que celles définies à l'article R.421-23 j du Code de l'Urbanisme.
- Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement de caravanes isolées (« en garage mort ») en dehors de bâtiments ou remises, sauf dans les conditions prévues à l'article 2.
- Les dépôts de toute nature à l'exception de ceux mentionnés à l'article Ua 2
- Les dépôts et le stockage des matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux de ceux mentionnés à l'article Ua 2
- Dans la bande paysagère identifiée au plan de zonage conformément à l'article L.123-1 § 7 du code de l'Urbanisme toutes les constructions à l'exception de celles mentionnés à l'article Ua 2

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

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

Sont admis :

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article Ua.1, qui sont et qui ne sont pas incompatibles avec la proximité des habitations.
- les constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires à la vie de la population.
- les constructions sur sous-sol sont interdites en raison du risque de remontée de nappe
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre, initialement non conformes aux dispositions de l'article 1 conformément aux dispositions de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, dès l'instant où leur reconstruction n'est pas de nature à remettre en cause le caractère général de la zone Ua
- La reconstruction, l'aménagement, l'extension d'une construction existante non conforme à l'application d'une disposition des articles 6, 7, 8, 10 ci après, s'ils n'aggravent pas la non conformité, et si la construction existante est régulièrement autorisée à la date d'approbation du PLU.
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, dès l'instant où elles concourent aux besoins de la population et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni insalubrité dans leur fonctionnement
- Le stationnement d'une caravane isolée (« en garage mort ») sur la propriété où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- les dépôts de matériaux lorsqu'ils ne sont pas visibles de l'espace public et sont liés à une activité présente dans la zone.

- Dans les « parcs et fonds de jardins » et les abords de l'Orvin protégés au titre du L.123-1-5 alinéa 7° CU identifiés au plan de zonage sont autorisées, sous réserve des prescriptions de l'article Ua 6
 - les piscines
 - les dépendances (garage, abris, remise, ...) dans la limite d'une surface de plancher maximale de 40 m² d'emprise au sol et dans la limite d'une construction par unité foncière

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

1) Rappel

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

2) Accès

- 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. L'aménagement de ces accès est à la charge exclusive de l'aménageur.

- Aucun projet ne peut prendre accès sur les promenades.

- Aucun accès n'est autorisé sur une voie inadaptée à la circulation automobile

- Dans le cadre des opérations d'aménagement les points spécifiques sont à respecter

- la création d'un nombre d'accès minimum sur les voies publiques.
- Une desserte d'une emprise minimale de 5 m
- Le maintien ou la création d'un cheminement piéton

3) Voirie

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

- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour

Ua 4 CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1) Alimentation en eau potable

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

2) Assainissement

- Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire.
- Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés dans le réseau public ou le milieu naturel

3) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau insuffisant le traitement des eaux se fera à l'échelle de la parcelle.
- Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

4) Autres réseaux (électricité, téléphone)

- Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

Ua 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementée,

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

- Les bâtiments doivent s'implanter :
 - à l'alignement des voies et emprise publiques ou dans l'alignement des constructions existantes,
 - en retrait des voies et emprises publiques sous réserve que la continuité de l'aspect de la rue soit assurée par un mur de clôture dont l'aspect s'harmonisera avec les constructions et les clôtures avoisinantes et selon les règles édictées à l'article Ua 11

A l'exception de :

- le long de l'Orvin et de ses dérivations un recul de 5 m est obligatoire, sauf dans le cadre d'extension de constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU
- le long de la rue des Dos d'Anes où l'implantation à l'alignement est obligatoire.

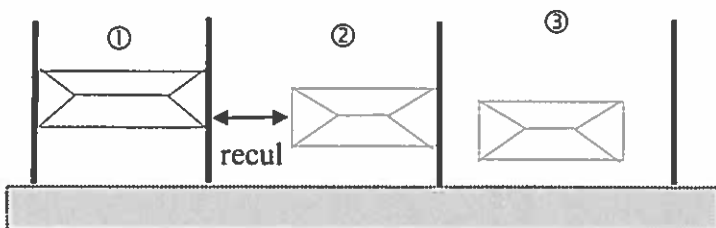
Ces règles ne s'appliquent pas :

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

Ua 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

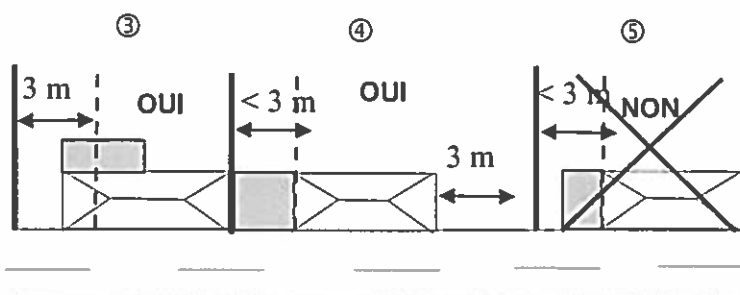
- Les constructions peuvent être s'implanter :
 - soit d'une limite séparative latérale à l'autre ①
 - soit en retrait d'une ou des deux limites séparatives latérales ②, ③

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



Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ③④⑤.



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

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

- Pas de prescription en ce qui concerne l'implantation des constructions sur une même propriété.
- Toutefois dans le cadre de plusieurs constructions à vocation d'habitation sur une même unité foncière, si ces dernières ne sont pas contiguës elles devront respecter une distance entre chaque au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 3 m, mesurée à partir du sol naturel ($R=H/2$).

Ua 9 EMPRISE AU SOL

- Non réglementée

Ua 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions en pourra excéder 12 m, et le nombre de niveau habitable sera limité à 3 (R+1+combles)

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

Ua 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappel :

Les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'Urbanisme restent applicables à l'intérieur de la zone

- Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants
- Les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :
 - les volumes
 - la morphologie, la couleur, la pente des toits
 - le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures
 - le traitement et la coloration des façades
- Une architecture contemporaine, dérogeant aux dispositions du présent article, peut être envisagée dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction des particularismes locaux.

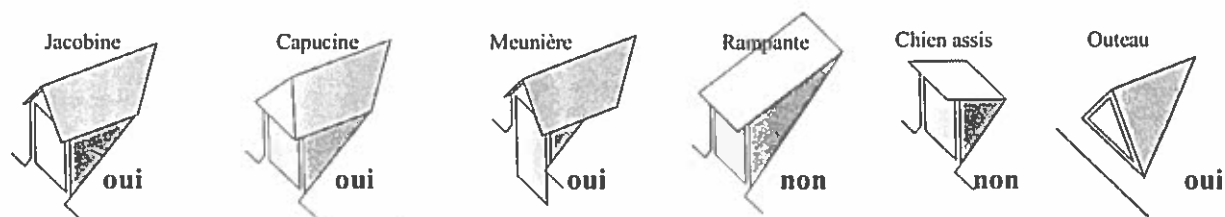
Forme :

- Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

- Les toitures doivent être à deux pans minimum. Néanmoins, les annexes (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan ou un toit terrasse si elles sont contiguës à un bâtiment principal, de même les dépendances peuvent avoir un toit à un seul pan si leur surface hors œuvre brute est inférieure à 20 m².



- La pente des toits des bâtiments à usage d'habitation doit être comprise entre 30° et 45° selon le type de couverture employé, à l'exception des annexes et dépendances mentionnées ci-avant et les bâtiments destinés à un autre usage pour lesquels aucune pente minimale n'est exigée.
- En toiture sont autorisés :
 - Les lucarnes
 - Les fenêtres de toit à dominante verticale.



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

Matériaux et couleurs :

- Les matériaux et teintes des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes : ton tuile terre cuite ou flammé (nuance de rouge à brun) et ardoise.

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

- le ton blanc est interdit pour les revêtements de façade (crépis, enduits, bardages,...).

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

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

Il peut être dérogé aux dispositions ci-avant dans le cadre de construction, d'extension ou d'aménagement de construction existante développée dans une logique de développement durable et sous réserve d'une bonne intégration avec la structure bâtie existante.

Dans ce cadre peuvent être autorisée sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et dans la composition de la construction :

- Les toitures terrasse et/ou végétalisées
- Les panneaux solaires
- Ainsi que tout autre dispositif technique ou architectural à même de renforcer le caractère durable des constructions

Clôtures :

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

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

Les clôtures peuvent être composées de :

- murs pleins
- de grillage reposant ou non sur un mur de soutènement

- d'éléments métalliques ou en bois reposant sur un mur de soubassement

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

- Lorsque la construction est édifiée en retrait de l'alignement ou en limite avec des voies, les clôtures seront constituées de murs pleins, en pierre ou en maçonnerie d'aspect et de couleur s'intégrant dans le paysage, ou le cas échéant, identique aux murs des constructions auxquelles elles se raccordent.

- Lorsque le terrain est à forte pente, le calcul des hauteurs définies ci-avant s'effectue au milieu de sections de 20 m maximum.

Equipements des services publics et d'intérêt collectif :

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

Ua 12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

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

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

- En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires aux installations, les dispositions des articles L.123-1-2, L.332-7-1 et R.332-17 du Code de l'Urbanisme pourront être mises en œuvre.

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

Ua 13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations et alignement boisés (promenades le long de l'Orvin et à proximité du château) identifiées au plan de zonage conformément à l'article L.123-1-5 alinéa 7 du code l'urbanisme devront être préservés.

Ua 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de COS

Ua 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- sans objet

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

- Tout nouveau projet de construction ou toute nouvelle opération d'aménagement devra prévoir son raccordement futur aux réseaux de communication électronique à haut Débit (fibre optique,...) par l'implantation de fourreau d'attente à même de permettre une diffusion et raccordement aisés à ces réseaux.



CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

CARACTERE DE LA ZONE : La zone Ub correspond aux extensions récentes du bourg de TRAINEL, affecté essentiellement à l'habitat, elle accueille également des commerces services et activités qui en sont le complément normal.

Une partie de cette zone est classée en zone humide en période de hautes eaux, soumettant les constructions à prescriptions spécifiques

Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à l'article R.421-12d du code de l'urbanisme et à une délibération du conseil municipal en date du 10 avril 2008 à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.
- les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.
- la Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme :
- Les éléments bâtis à protéger en application du 7° de l'article L. 123-1-5, tels qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur démolition serait projetée conformément à l'article R.421-28.
- Les éléments naturels à protéger en application du 7° de l'article L. 123-1-5, tels qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur modification ou suppression seraient projetées conformément à l'article R.421-23.

Ub 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

Toutes les occupations et utilisations incompatibles de fait avec la proximité de l'habitat et plus particulièrement :

- Les constructions à usage agricole à l'exception de ce qui est mentionné à l'article Ub 2
- Les entrepôts commerciaux d'une surface hors-œuvre nette supérieure à 500 m²
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles mentionnées à l'article Ub 2
- Les Habitations Légères de Loisirs définies à l'article R.111-31 du code de l'Urbanisme ainsi que celles définies à l'article R.421-23 j du Code de l'Urbanisme.
- Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement de caravanes isolées (« en garage mort ») en dehors de bâtiments ou remises, sauf dans les conditions prévues à l'article 2.

- Les dépôts de toute nature à l'exception de ceux mentionnés à l'article Ub 2
- Les dépôts et le stockage des matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux de ceux mentionnés à l'article ba 2
- Dans la bande paysagère identifiée au plan de zonage conformément à l'article L.123-1 § 7 du code de l'Urbanisme toutes les constructions à l'exception de celles mentionnés à l'article Ub 2

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

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

Sont admis :

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article Ua.1, qui sont compatibles avec le caractère de la zone et qui ne sont pas incompatibles avec la proximité des habitations.
 - les constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires à la vie de la population.
 - Dans le secteur identifiés au plan de zonage comme susceptible d'être affecté par des remontée de nappe, les constructions sur sous-sol sont interdites
 - la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre, initialement non conformes aux dispositions de l'article 1 conformément aux dispositions de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, dès l'instant où leur reconstruction n'est pas de nature à remettre en cause le caractère général de la zone Ub
 - La reconstruction, l'aménagement, l'extension d'une construction existante non conforme à l'application d'une disposition des articles 6, 7, 8, 10 ci après, s'ils n'aggravent pas la non conformité, et si la construction existante est régulièrement autorisée à la date d'approbation du PLU.
 - les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, dès l'instant où elles concourent aux besoins de la population et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni insalubrité dans leur fonctionnement
 - L'extension des exploitationss agricoles initialement présentes dans la zone dès l'instant où ces extensions ne sont pas susceptibles de générer des contraintes vis-à-vis des habitations
 - Le stationnement d'une caravane isolée (« en garage mort ») sur la propriété où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
 - les dépôts de matériaux lorsqu'ils ne sont pas visibles de l'espace public et sont liés à une activité présente dans la zone.
 - Dans les « parcs et fonds de jardins » et les abords de l'Orvin protégés au titre du L.123-1-5 alinéa 7° CU identifiés au plan de zonage sont autorisées, sous réserve des prescriptions de l'article Ub 6
 - les piscines
 - les dépendances (garage, abris, remise, ...) dans la limite d'une surface de plancher maximale de 40 m² d'emprise au sol et dans la limite d'une construction par unité foncière

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

1) Rappel

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

2) Accès

- 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. La création et l'aménagement de ces accès est à la charge exclusive de l'aménageur ou du constructeur, y compris l'adaptation des bordures de trottoir.

- Aucun accès n'est autorisé sur une voie inadaptée à la circulation automobile

- Lorsqu'un terrain est en même temps riverain de la RD 439 et d'une autre voie, l'accès devra obligatoirement se faire sur cette autre voie.

- Dans le cadre des opérations d'aménagement les points spécifiques sont à respecter

- la création d'un nombre d'accès minimum sur les voies publiques.
- Une desserte d'une emprise minimale de 5 m
- Le maintien ou la création d'un cheminement piéton

3) Voirie

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

- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour

Ub 4 CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1) Alimentation en eau potable

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

2) Assainissement

- Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire quand celui-ci est présent. En l'absence de réseau, l'assainissement autonome est obligatoire Il devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente

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

3) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur si celui-ci est de type séparatif, en l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau insuffisant ou dans le cas d'un réseau unitaire le traitement des eaux se fera à l'échelle de la parcelle.
- Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

4) Autres réseaux (électricité, téléphone)

- Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

Ub 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementée,

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

- Les bâtiments doivent s'implanter sauf dispositions contraires mentionnées au document graphique :
 - à l'alignement des voies et emprise publiques ou dans l'alignement des constructions existantes,
 - en retrait minimum de 4 m par rapport aux limites d'emprise des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

A l'exception de :

- le long de l'Orvin et de ses dérivations un recul de 5 m est obligatoire, sauf dans le cadre d'extension de constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU

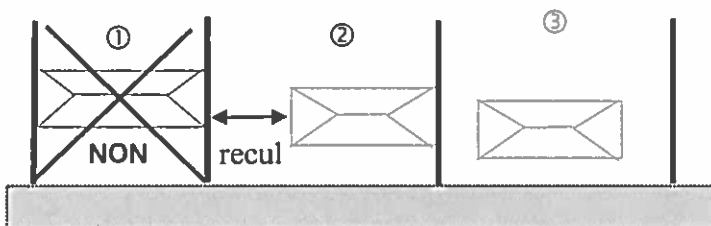
Ces règles ne s'appliquent pas :

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

Ub 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent être s'implanter :
 - en retrait d'une ou des deux limites séparatives latérales ②, ③ et en respectant un recul égal à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 m ($R=H/2 > 3\text{ m}$)

- Pour un bâtiment implanté en limite séparative :
 - si celui-ci n'est contigu à aucune construction sa hauteur ne pourra être supérieure à 4,5 m à l'égout du toit
 - dans le cadre d'un pignon droit, implanté en limite séparative, la hauteur au faitage ne pourra dépasser 6 m.

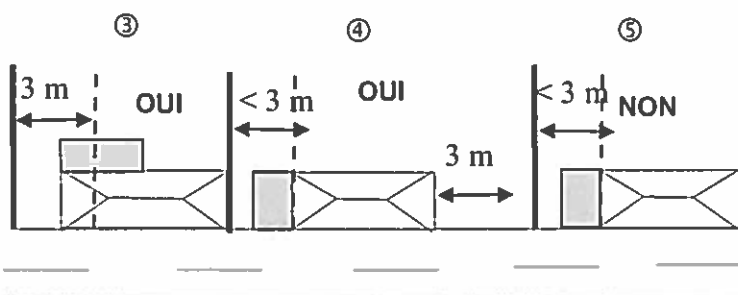


- Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance entre la construction et la limite sera au moins égale à moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 3 m, mesurée à partir du sol naturel ($R=H/2$).

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ③ ④ ⑤.

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



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

- Pas de prescription en ce qui concerne l'implantation des constructions sur une même propriété.
- Toutefois dans le cadre de plusieurs constructions à vocation d'habitation sur une même unité foncière, si ces dernières ne sont pas contiguës (au maximum 2 par 2) elles devront respecter une distance entre chaque d'au minimum 6 m.

Ub 9 EMPRISE AU SOL

- Non réglementée

Ub 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximum des constructions est fixée à :
 - pour les constructions à vocation d'habitation : 10 m au faitage, et le nombre de niveau habitable sera limité à 2 (R+combles)
 - pour les bâtiments d'activités : 10 m au faitage
 - pour les dépendances aux constructions principales (garages,...) : 5 m au faitage

Toutefois pour un bâtiment implanté en limite séparative :

- si celui-ci s'adosse sur un bâtiment existant sa hauteur ne pourra être au plus supérieure au bâtiment voisin
- si celui-ci n'est contigu à aucune construction sa hauteur ne pourra être supérieure à 4,5 m à l'égout du toit
- dans le cadre d'un pignon droit, implanté en limite séparative, la hauteur au faitage ne pourra dépasser 6 m.

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

Ub 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappel :

Les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'Urbanisme restent applicables à l'intérieur de la zone

- Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants
- Les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :
 - les volumes
 - la morphologie, la couleur, la pente des toits
 - le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures
 - le traitement et la coloration des façades
- Une architecture contemporaine, dérogeant aux dispositions du présent article, peut être envisagée dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction des particularismes locaux.

Forme :

- Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

- Les toitures doivent être à deux pans minimum. Néanmoins, les annexes (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal, de même les dépendances peuvent avoir un toit à un seul pan si leur surface hors œuvre brute est inférieure à 20 m².

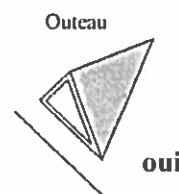
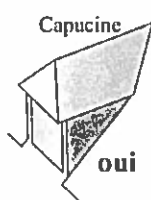


- les toitures terrasses peuvent être autorisées si elles sont contiguës à une habitation et si elles constituent un niveau accessible depuis un niveau existant ;

- La pente des toits des bâtiments à usage d'habitation doit être comprise entre 30° et 45° selon le type de couverture employé, à l'exception des annexes et dépendances mentionnées ci-avant et les bâtiments destinés à un autre usage pour lesquels aucune pente minimale n'est exigée.

- En toiture sont autorisés :

- Les lucarnes
- Les fenêtres de toit



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

Matériaux et couleurs :

- Les matériaux et teintes des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes : ton tuile terre cuite ou flammé (nuance de rouge à brun) et ardoise.

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

- le ton blanc est interdit pour les revêtements de façade (crépis, enduits, bardages,...).

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

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

Il peut être dérogé aux dispositions ci-avant dans le cadre de construction, d'extension ou d'aménagement de construction existante développée dans une logique de développement durable et sous réserve d'une bonne intégration avec la structure bâtie existante.

Dans ce cadre peuvent être autorisée sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et dans la composition de la construction :

- Les toitures terrasse et/ou végétalisées
- Les panneaux solaires
- Ainsi que tout autre dispositif technique ou architectural à même de renforcer le caractère durable des constructions

Clôtures :

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

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

Les clôtures peuvent être composées de :

- murs pleins d'une hauteur maximale de 1,2 m
- de grillage reposant ou non sur un mur de soubassement
- d'éléments métalliques, en plastiques ou en bois reposant sur un mur de soubassement

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

- Lorsque le terrain est à forte pente, le calcul des hauteurs définies ci-avant s'effectue au milieu de sections de 20 m maximum.

Equipements des services publics et d'intérêt collectif :

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

Ub 12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

- Une place pour les logements d'une SHON inférieure à 50 m²
- Deux places pour les logements d'une SHON supérieure à 50 m²
- Dans le cadre d'opération d'aménagement un nombre de places supérieur pourra être exigé.
- Pour les constructions dont la vocation initiale n'est pas l'habitat, le stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et du type d'activité exercé.

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

- En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires aux installations, les dispositions des articles L.123-1-2, L.332-7-1 et R.332-17 du Code de l'Urbanisme pourront être mises en œuvre.

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

Ub 13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- dans le cadre d'opération d'aménagement ou d'opération de constructions groupés, un minimum de 10% de l'emprise de ces opérations devra être composé d'espaces verts communs. Les espaces de stationnement ne pourront constituer ces espaces verts.

Ub 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de COS

Ub 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- sans objet

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

- Tout nouveau projet de construction ou toute nouvelle opération d'aménagement devra prévoir son raccordement futur aux réseaux de communication électronique à haut Débit (fibre optique,...) par l'implantation de fourreau d'attente à même de permettre une diffusion et raccordement aisés à ces réseaux.



CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uy

CARACTERE DE LA ZONE : La zone Uy est une zone spécifique exclusivement dévolue à l'accueil des activités économiques.

Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à l'article R.421-12d du code de l'urbanisme et à une délibération du conseil municipal en date du 10 avril 2008 à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.
- les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.
- la Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme :

Uy 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à vocation agricole
- Les constructions à vocation d'habitation
- Les constructions à vocation d'hébergement hôtelier
- Les Habitations Légères de Loisirs définies à l'article R.111-31 du code de l'Urbanisme
- Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les habitations légères de loisirs telles que définies à l'article R.421-23 j du Code de l'Urbanisme.

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

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

Sont admis :

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article UY ainsi que les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les ouvrages d'infrastructures ou de superstructure, les installations techniques, les installations et travaux constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement de la zone.
 - La reconstruction, l'aménagement, l'extension d'une construction existante non conforme à l'application d'une disposition des articles 6, 7, 8, 10 ci après, s'ils n'aggravent pas la non conformité, et si la construction existante est régulièrement autorisée à la date d'approbation du PLU.
 - les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement dès l'instant où leur périmètre d'exclusion ne recoupe pas une zone à vocation d'habitat
 - les dépôts de matériaux lorsqu'ils sont liés à une activité présente dans la zone.
 - Les constructions à vocation d'habitation dès l'instant où elles sont nécessaires au gardiennage ou à la direction des activités présentes et que les logements qui en résultent s'insèrent dans le volume des bâtiments d'activités ou en constituent une continuité homogène

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

1) Rappel

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

2) Accès

- 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. L'aménagement de ces accès est à la charge exclusive de l'aménageur.

- Aucun accès n'est autorisé sur une voie inadaptée à la circulation automobile

3) Voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée. L'emprise minimale de cette voie sera de 8 m.

- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules lourds de faire demi-tour

Uy 4 **CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

1) Alimentation en eau potable

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

2) Assainissement

- Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire quand celui-ci est présent et sous réserve de la prise en compte de l'impact de ces effluents sur le fonctionnement du dispositif de traitement, le cas échéant des prescriptions spécifiques pourront être exigées.

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

3) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur si celui-ci est de type séparatif, en l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau insuffisant ou dans le cas d'un réseau unitaire le traitement des eaux se fera à l'échelle de la parcelle.

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

4) Autres réseaux (électricité, téléphone)

- Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

Uy 5 **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

- Non réglementée,

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

- Les bâtiments doivent s'implanter :
 - En respectant un recul minimum de 5 m des voies et emprises publiques (cette disposition s'applique également le long des voies privées ouvertes à la circulation)

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

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

Uy 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent être s'implanter :
 - soit en limite séparative sous réserve de la prise en compte de mesures indispensables à la préservation du fond voisin (mur coupe feu,...)
 - soit en respectant un retrait
- Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance entre la construction et la limite sera au moins égale à moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 5 m, mesurée à partir du sol naturel ($R=H/2$).

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.
- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

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

- Pas de prescription en ce qui concerne l'implantation des constructions sur une même propriété sous réserve du respect des prescriptions propres à chaque type d'activité.

Uy 9 EMPRISE AU SOL

- Non réglementée

Uy 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximum des constructions est fixée à 15 m au faitage ; toutefois - Des hauteurs supérieures pourront être autorisées dès l'instant où elles répondent à des constructions spécifiques (silos, tour de réfrigération,...)

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

Uy 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

D'une manière générale les constructions devront chercher à s'insérer dans un ensemble homogène.

Matériaux et couleurs :

- Les matériaux destinés par construction à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Clôtures :

- Les clôtures seront constituées de grillages reposant ou non sur un mur de soutènement (dont la hauteur ne peut dépasser 0,8 m)
- La hauteur totale des clôtures, non compris les éléments de portails, ne doit pas dépasser 3 mètres
- Les clôtures de matériaux ciment seront peintes ou enduites et s'harmoniseront avec le ton du bâtiment.

Equipements des services publics et d'intérêt collectif :

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

Uy 12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
- La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement est de 15 m² non compris les voies de desserte.

Uy 13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les constructions doivent être accompagnées d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans l'environnement.
- Les plantations seront constituées d'essences locales.

Uy 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de CO5

Uy 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- sans objet

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

- Tout nouveau projet de construction ou toute nouvelle opération d'aménagement devra prévoir son raccordement futur aux réseaux de communication électronique à haut Débit (fibre optique,...) par l'implantation de fourreau d'attente à même de permettre une diffusion et raccordement aisés à ces réseaux.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER



CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE : La zone AU est une zone peu ou pas équipée, destinée au développement futur de l'urbanisation.

L'ouverture effective à l'urbanisation se fera suite à une **modification** du PLU permettant un aménagement partiel ou global de chaque secteur dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation.

Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à l'article R.421-12d du code de l'urbanisme et à une délibération du conseil municipal en date du 10 avril 2008 à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.
- les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.
- la Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme :

AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les occupations et utilisations du sol de toute nature sont interdites à l'exception des constructions et installations techniques des services publics, ainsi que des dépôts, affouillements et exhaussements qui leur sont liés à l'exception de ce qui est mentionné à l'article AU 2.

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

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

- Tout projet même partiel à l'échelle de ces zones devra se conformer aux principes généraux définis dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation, en particulier en termes de maillage de voirie.

- sont autorisés les « abris pour animaux » d'une surface de plancher maximale de 30 m²

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

- Sans objet

AU 4 CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

- Sans objet

AU 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Sans objet

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

- Les constructions et installations pourront être implantées à l'alignement ou en respectant un retrait minimum de 1 m.

AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions et installations pourront être implantées à l'alignement ou en respectant un retrait minimum de 1 m.

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

- Sans objet

AU 9 EMPRISE AU SOL

- Sans objet

AU 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- Sans objet

AU 11 ASPECT EXTERIEUR

- Sans objet, toutefois pour les abris pour animaux l'usage du bois est recommandé.

AU 12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Sans objet

AU 13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Sans objet

AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans objet

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

- sans objet

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

- Tout nouveau projet de construction ou toute nouvelle opération d'aménagement devra prévoir son raccordement futur aux réseaux de communication électronique à haut Débit (fibre optique,...) par l'implantation de fourreau d'attente à même de permettre une diffusion et raccordement aisés à ces réseaux.



CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUy

CARACTERE DE LA ZONE : La zone Auy est une zone spécifique exclusivement dévolue à l'accueil futur des activités économiques.

Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à l'article R.421-12d du code de l'urbanisme et à une délibération du conseil municipal en date du 10 avril 2008 à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.
- les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.
- la Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme :

AUy 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à vocation agricole
- Les constructions à vocation d'habitation
- Les constructions à vocation d'hébergement hôtelier
- Les Habitations Légères de Loisirs définies à l'article R.111-31 du code de l'Urbanisme
- Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les habitations légères de loisirs telles que définies à l'article R.421-23 j du Code de l'Urbanisme.

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

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

Sont admis :

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article UY ainsi que les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les ouvrages d'infrastructures ou de superstructure, les installations techniques, les installations et travaux constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement de la zone.
 - Les constructions individuelles à vocation d'activités dès l'instant ou leur implantation ne remet pas en cause les principes d'aménagement de la zone
 - les installations classées pour la protection de l'environnement dès l'instant ou leur périmètre d'exclusion ne recoupe pas une zone à vocation d'habitat
 - les dépôts de matériaux lorsqu'ils sont liés à une activité présente dans la zone.
 - Les constructions à vocation d'habitation dès l'instant ou elles sont nécessaires au gardiennage ou à la direction des activités présentes et que les logements qui en résultent s'insèrent dans le volume des bâtiments d'activités.

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

1) Rappel

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

2) Accès

- 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. L'aménagement de ces accès est à la charge exclusive de l'aménageur.

- Aucun accès n'est autorisé sur une voie inadaptée à la circulation automobile

3) Voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée. L'emprise minimale de cette voie sera de 8 m.

- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules lourds de faire demi-tour

AUy 4 CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1) Alimentation en eau potable

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

2) Assainissement

- Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire quand celui-ci est présent et sous réserve de la prise en compte de l'impact de ces effluents sur le fonctionnement du dispositif de traitement, le cas échéant des prescriptions spécifiques pourront être exigées.

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

3) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur si celui-ci est de type séparatif, en l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau insuffisant ou dans le cas d'un réseau unitaire le traitement des eaux se fera à l'échelle de la parcelle.

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

4) Autres réseaux (électricité, téléphone)

- Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

AUy 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementée,

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

- Les bâtiments doivent s'implanter :
 - En respectant un recul minimum de 5 m des voies et emprises publiques (cette disposition s'applique également le long des voies privées ouvertes à la circulation)

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

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

AUy 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent être s'implanter :
 - soit en limite séparative sous réserve de la prise en compte de mesures indispensables à la préservation du fond voisin (mur coupe feu,...)
 - soit en respectant un retrait
- Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance entre la construction et la limite sera au moins égale à moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 5 m, mesurée à partir du sol naturel ($R=H/2$).

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.
- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

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

- Pas de prescription en ce qui concerne l'implantation des constructions sur une même propriété sous réserve du respect des prescriptions propres à chaque type d'activité.

AUy 9 EMPRISE AU SOL

- Non réglementée

AUy 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximum des constructions est fixée à 15 m au faitage ; toutefois des hauteurs supérieures pourront être autorisées dès l'instant où elles répondent à des constructions spécifiques (silos, tour de réfrigération,...)

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

AUy 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

D'une manière générale les constructions devront chercher à s'insérer dans un ensemble homogène.

Matériaux et couleurs :

- Les matériaux destinés par construction à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Clôtures :

- Les clôtures seront constituées de grillages reposant ou non sur un mur de soutènement (dont la hauteur ne peut dépasser 0,8 m)
- La hauteur totale des clôtures, non compris les éléments de portails, ne doit pas dépasser 3 mètres
- Les clôtures de matériaux ciment seront peintes ou enduites et s'harmoniseront avec le ton du bâtiment.

Équipements des services publics et d'intérêt collectif :

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

AUy 12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
- La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement est de 15 m² non compris les voies de desserte.

AUy 13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les constructions doivent être accompagnées d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans l'environnement.

- Les plantations seront constituées d'essences locales.

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

- Il n'est pas fixé de COS

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

- sans objet

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

- Tout nouveau projet de construction ou toute nouvelle opération d'aménagement devra prévoir son raccordement futur aux réseaux de communication électronique à haut Débit (fibre optique,...) par l'implantation de fourreau d'attente à même de permettre une diffusion et raccordement aisés à ces réseaux.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE



CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE : La zone A correspond aux espaces agricoles de la commune. Elle est identifiée en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. C'est un espace spécifique qui convient d'être préservé seules sont autorisées les constructions et installations mentionnées dans l'article R. 123-7 du code de l'Urbanisme.

Certains bâtiments en raison de leur caractère patrimonial et architectural font l'objet d'une identification au titre de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme

Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à l'article R.421-12d du code de l'urbanisme et à une délibération du conseil municipal en date du 10 avril 2008 à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.
- les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.
- la Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme :
- Les éléments naturels à protéger en application du 7° de l'article L. 123-1-5, tels qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur modification ou suppression seraient projetées conformément à l'article R.421-23.

A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

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

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

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.
- Les constructions nécessaires à l'activité agricole y compris les installations classées au titre de la protection de l'environnement quant elles sont liées à ces activités
- Les constructions nécessaires au logement si elles sont nécessaires et liées à la présence de bâtiment d'exploitation et sont destinées au logement de l'exploitant.

- les dépôts de matières dangereuses ou toxiques s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol présente dans la zone sous réserve des autorisations et prescriptions des législations en vigueur, et que ce ne soit pas incompatible avec la proximité des habitations.

- les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée,

Pour les bâtiments agricoles identifiés au titre de l'article L.123-3-1 du code de l'Urbanisme

- La transformation, l'aménagement des bâtiments existants dans le cadre d'une diversification de l'exploitation (espace d'accueil, vente à la ferme, hébergement touristique,...)

Les boisements identifiés au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 devront être préservés en cas de défrichement ou de modification de leur emprise, celui-ci est soumis aux dispositions de l'article R.421-23, leur emprise devra être compensée au minimum à superficie équivalente

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

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

A 4 CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1) Alimentation en eau potable

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

2) Assainissement

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

- Toutefois quand le réseau collectif d'assainissement est à proximité le raccordement au réseau collectif pourra être autorisé

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

3) Eaux pluviales

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

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

A 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementée

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

- Sauf indication contraires portées au plan de zonage, tout point d'une construction doit être situé à au moins 10 m de la limite des voies et emprises publiques.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux extensions d'une construction existante, initialement implantée à une distance inférieure, sous réserve que cette extension n'aggrave pas la non-conformité initiale.
- Un recul supérieur peut être imposé et détermine au niveau des carrefours et quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.
- aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum égal à leur hauteur avec un minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

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

- Non réglementée

A 9 EMPRISE AU SOL

- Non réglementée

A 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions à vocation d'activité ne pourra excéder 15 m (les éléments techniques ou spécifiques, tels que élévateurs, boisseaux de chargement, séchoirs ne sont pas pris en compte dans la calcul de ces hauteurs)
- Pour les maisons d'habitation la hauteur est limitée à 10 m soit R+ combles ou R+1

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

A 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Construction à usage d'habitation :

Rappel :

Les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'Urbanisme restent applicables à l'intérieur de la zone

- Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants
- Les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :
 - les volumes
 - la morphologie, la couleur, la pente des toits
 - le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures
 - le traitement et la coloration des façades
- Une architecture contemporaine, dérogeant aux dispositions du présent article, peut être envisagée dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction des particularismes locaux.

Forme :

- Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

- Les toitures doivent être à deux pans minimum. Néanmoins, les annexes (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal, de même les dépendances peuvent avoir un toit à un seul pan si leur surface de plancher est



inférieure à 20 m².

- La pente des toits des bâtiments à usage d'habitation doit être comprise entre 30 et 45°. Pour les bâtiments annexes aucune exigence de pente n'est requise.

- les toitures terrasses peuvent être autorisées si elles sont contigües à une habitation et si elles constituent un niveau accessible depuis un niveau existant ;

Matériaux et couleurs :

- Les matériaux et teintes de la couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes (ton ardoise, ou ton tuile terre cuite dans les nuances de rouge à brun)

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

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

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

Il peut être dérogé aux dispositions ci-avant dans le cadre de construction, d'extension ou d'aménagement de construction existante développée dans une logique de développement durable et sous réserve d'une bonne intégration avec la structure bâtie existante.

Dans ce cadre peuvent être autorisée sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et dans la composition de la construction :

- Les toitures terrasse et/ou végétalisées
- Les panneaux solaires
- Ainsi que tout autre dispositif technique ou architectural à même de renforcer le caractère durable des constructions

Clôtures :

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

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

Les clôtures peuvent être composées de :

- de grillage reposant ou non sur un mur de soutènement
- d'éléments métalliques, en bois ou en plastique reposant sur un mur de soutènement
- de mur plein s'ils sont continus à des murs préexistants ou s'ils relient des bâtiments.

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

Bâtiments d'activités :

Matériaux et couleurs

- Les bardages seront teintés ton mat,
- Les toitures seront ton terre cuite ou ardoise

- les matériaux de construction destinés à être revêtus (parpaings agglomérés, briques creuses,...) ne peuvent être laissés apparents.

Equipements des services publics et d'intérêt collectif :

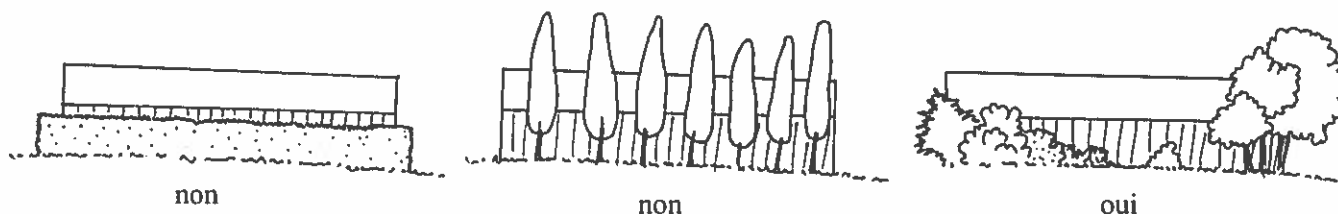
- Les constructions, installations et équipements des services publics et d'intérêt collectif peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

A 12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

A 13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les bâtiments d'activités doivent être accompagnés d'un traitement paysagé contribuant à leur bonne insertion dans le paysage
- Les essences locales sont les seules autorisées
- D'une manière générale il conviendra d'éviter les alignements végétaux au droit des bâtiments



A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de COS

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

- sans objet

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

- Sans objet



CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N correspond aux espaces agricoles, forestiers ou naturels (Bois, vergers, prairies, zones humides,...) qu'il convient de préserver.

Cette zone comprend plusieurs secteurs spécifiques

- un secteur Ne : relatif au périmètre de protection du captage de la commune
- un secteur Nh : relatif à l'habitat diffus
- un secteur Nj : relatif à des jardins et vergers
- un secteur Ni : relatif à des espaces de loisirs
- un secteur Nm : relatif à l'emprise de l'ancien château
- un secteur Np : relatif à la préservation de milieux naturels spécifiques

Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à l'article R.421-12d du code de l'urbanisme et à une délibération du conseil municipal en date du 24 avril 2008 à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.

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

- Les éléments naturels à protéger en application du 7° de l'article L. 123-1-5, tels qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur modification ou suppression seraient projetées conformément à l'article R.421-23.

N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

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

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

Zone N et secteur Np

- Les constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif ou y étant directement liés.

- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre, non conformes au caractère de la zone, régulièrement édifiés.

Par ailleurs en secteur en Ne sont autorisés

- Les installations, constructions, travaux et aménagements nécessaires à la gestion et la protection de la ressource en eau

Par ailleurs en secteur en Nh sont autorisés

- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits suite à un sinistre.
- Les constructions annexes à l'habitation (garages, abris de jardins) sous réserve qu'elles ne créent pas de nouveaux logements.
- L'extension des constructions existantes sous réserve que cette extension ne concerne pas plus de 30 % de l'emprise au sol déjà construite,
- Les dépôts, les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation et utilisation du sol autorisée.
- La transformation des bâtiments existants dans un but d'hébergement touristique (gîtes chambre d'hôtes,...)

Par ailleurs en secteur en Nj sont autorisés

- Les abris pour animaux d'une Surface Hors Œuvre Brute de 25 m²
- Les constructions annexes à l'habitation (garages, abris de jardins, piscines,...) sous réserve qu'elles ne créent pas de nouveaux logements, et que leur surface cumulée ne dépasse pas une SHOB de 30 m²
- Les dépôts, les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation et utilisation du sol autorisée.

Par ailleurs en secteur NI sont autorisés

- Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les constructions et installations nécessaires à toutes activités sportives, de loisirs, ou éducatives y compris l'hébergement.
- Les constructions, installations et équipements nécessaires aux équipements de la collectivité
- Les dépôts, les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation et utilisation du sol autorisée.
- Logement du personnel (gardiennage)

Par ailleurs en secteur Nm sont autorisés

- La réhabilitation des constructions existantes dans un objectif de mise en valeur patrimoniale du site
- La transformation des bâtiments existants dans un but d'hébergement touristique (gîtes chambre d'hôtes,...) ou économique du site

Par ailleurs en secteur Np

- Tout aménagement, travaux, constructions ou installations devra veiller à assurer la préservation du caractère des milieux environnants, les remblaiements sont interdits.

N 3 ACCES ET VOIRIE

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

N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

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

2) Assainissement

- L'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation du Maire.
- Toutefois quand le réseau collectif d'assainissement est à proximité (moins de 100 m) le raccordement au réseau collectif pourra être autorisé
- Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés dans le réseau public ou le milieu naturel

3) Eaux pluviales

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

N 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Zone N et secteurs Ne, Nj, Ni, Nm, et Np

- les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit en respectant un retrait minimum de 5 m des voies et emprises publiques

Secteurs Nh

- Les extensions des constructions existantes devront être implantées en continuité de l'existant
- Les bâtiments annexes pourront être implantés soit à l'alignement soit en respectant un retrait minimum de 5 m

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

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

- Non réglementé

N 9 EMPRISE AU SOL

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

N 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Zone N et secteurs Ne, NI et Np

- Sans objet,

Secteurs Nj, Nh, et Nm

- La hauteur des constructions est limitée à 5 m au faîtage, sauf dans le cas d'une extension en continuité d'un bâtiment principal d'une hauteur initiale supérieure

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

N 11 ASPECT EXTERIEUR

Zone N et secteurs Ne et Np

- Aucune prescription n'est définie

Secteur Nj

- Les constructions et installations devront respecter le caractère de ces espaces, l'usage du bois est recommandé.

Secteur Nm

- Les travaux, aménagements, adaptation des bâtiments existants devront veiller au respect du caractère patrimonial de ce site.

Secteurs Nh, et NI

- Les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :

- les volumes
- la morphologie, la couleur, la pente des toits
- le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures
- le traitement et la coloration des façades

Forme :

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

Matériaux et couleurs :

- Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes : ton tuile de terre cuite, ou ton ardoise
- La reproduction peinte ou dessinée de matériaux et l'imitation de matériaux de couverture sont interdites.

Clôtures :

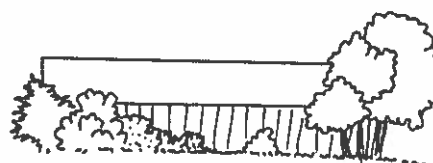
- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.
- Les palplanches béton sont interdites

N 12 STATIONNEMENT

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

N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les bâtiments doivent être accompagnés d'un traitement paysager contribuant à leur bonne insertion dans le paysage
- les essences locales sont les seules autorisées



N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé par le plan local d'urbanisme

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

- sans objet

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

- Sans objet