Département de Haute-Saône

REÇU LE 21 JUIN 2007

COMMUNE DE

ECHENANS SOUS MONT VAUDOIS

PLAN LOCAL D'URBANISME

SOUS PRÉFECTURE DE LURE
27 JUIN 2007
COLLECTIVITÉS LOCALES

4. REGLEMENT

Pièce écrite

Pièce n° 4.1

Arrêté par délibération du Conseil Municipal :
le 19. 07. 06

Approuvé par délibération du Conseil Municipal
le 08. 06. 07

REVISIONS, MODIFICATIONS ET MISES A JOUR

INITIATIVE Aménagement et Développement
Siège social : 4, Passage Jules Didier - 70000 VESOUL
Tél : 03.84.75.46.47 - Fax : 03.84.75.31.69
initiativead@wanadoo.fr
Agence : 38, rue des Granges - 25 000 BESANCON
Tél : 03.81.83.53.29 - Fax : 03.81.82.87.04
initiativead25@9business.fr

MAIRIE DE ECHENANS SOUS MONT VAUDOIS (Haute-Saône)

Echenans le 21/6/07
le Maire
JC RICHARD

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES 4

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 11

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA 12

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB 19

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 26

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU 27

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUE 34

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU 39

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUa 42

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 49

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A 50

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES 55

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N 56

TITRE VI : ANNEXES 60

MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT

Le présent règlement d'urbanisme est divisé en quatre titres :

TITRE I - Dispositions générales.

TITRE II - Dispositions applicables aux zones urbaines (U).

TITRE III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU).

TITRE IV - Dispositions applicables aux zones agricoles (A).

TITRE V - Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (N).

TITRE VI - Annexes.

Pour utiliser ce règlement, vous effectuez des opérations suivantes :

. lecture des dispositions générales,

. lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé votre terrain ; vous y trouvez le corps de règles qui s'applique à votre terrain,

. en fin de règlement, une annexe documentaire vous aidera dans la compréhension du corps de règles.

TITRE I :
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Dispositions générales

Ce règlement est établi conformément aux articles R.123-9 et R.123-11 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs au Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Il s'applique aux occupations et utilisations du sol suivantes qui sont soumises à autorisation ou déclaration :

- les constructions nouvelles dont notamment les murs de soutènement et tout aménagement de constructions existantes,

- les lotissements,

- les installations classées pour la protection de l'environnement,

- le camping et le stationnement des caravanes,

- les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs,

- les installations et travaux divers dont l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre pendant plus de trois mois :

  . parcs d'attractions et aires de jeux et de sports ouverts au public,

  . aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre du stationnement des caravanes (caravane isolée, ouverture de terrains destinés au stationnement des caravanes), terrains affectés au garage collectif de caravanes,

  . affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m2 et d'une profondeur ou d'une hauteur de plus de 2 m,

- les carrières,

- les clôtures, à l'exception de celles qui sont habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière et à la protection des chantiers,

- les travaux de démolition s'ils sont effectués sur des immeubles répondant aux conditions définies par l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme,

- les coupes ou abattages d'arbres compris dans un espace boisés classé, à l'exception de ceux qui concernent des bois et forêts soumis au régime forestier ou qui sont prévus par un plan simple de gestion, ou qui entrent dans l'une des catégories définies par Arrêté Préfectoral,

- les défrichements, étant précisé que les demandes de défrichement concernant des espaces boisés classés sont irrecevables,

- les dispositifs ou matériels supportant la publicité.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

- Le présent règlement s'applique au territoire de la commune d'Echenans-Sous-Mont-Vaudois.

ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal, les articles L.111-9, L.111.10. L.123-1, L.421-4, R.111-2, R.111-3-2, R.111-3-1, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

Article L.111-9

L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L.111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

Article L.111-10

Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé dans les conditions définies à l'article L.111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de 10 ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Article L.123-1

Les PLU peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.
Ainsi, conformément à l'article R.123-11 du Code de l'Urbanisme, dans de tels secteurs, la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

Article L.421-1-4

Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

Article R.111-2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R.111-3-1

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont susceptibles, en raison de leur localisation, d'être exposées à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Article R.111.3-2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-4

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :
a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
b) A la réalisation de voies privées ou de tout autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.
Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.
L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors oeuvre nette existant avec le commencement des travaux.

Article R.111-14-2

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

Article R.111-15

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvées avant le 1er octobre 1983

ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R.122-22.

Article R.111-21

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

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Conformément à l'article R.123-11 du Code de l'Urbanisme, le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines et en zones naturelles ou non équipées. Les plans déterminent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

1 - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont :

- la zone UA : zone urbaine centrale ancienne.
- la zone UB : zone urbaine d'extension récente.

2 - Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

- la zone 1 AU : zone d'urbanisation future à court et moyen terme, elle bénéficie d'équipements publics à sa périphérie immédiate. Elle a pour vocation de prolonger la zone U.
- la zone 1 AUE : zone réservée aux activités économiques bénéficiant d'équipements publics à sa périphérie immédiate.
- la zone AU : zone de réserve foncière actuellement inconstructible.
- la zone AUa : zone insuffisamment équipée en réseaux qui deviendra constructible lorsque la commune aura renforcée les réseaux de desserte de la zone.

3 - La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III est :

- la zone A : zone agricole.

4 - La zone naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre du titre N est :

- la zone N : zone naturelle et forestière.

5 - Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, bien que situés dans des zones urbaines ou naturelles ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue (article R.123-32 du Code de l'Urbanisme).
Leurs propriétaires peuvent demander à bénéficier des dispositions de l'article L.230.1 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe).

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES - IMMEUBLES BATIS EXISTANTS – EQUIPEMENTS TECHNIQUES

1° « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. » (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Ces adaptations mineures doivent être motivées, ne peuvent porter que sur les articles 3 à 13 de chaque règlement de zone et sont exclusives de tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

2° Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions" (règles édictées par le règlement), le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble bâti avec les dites règles, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble" (article R.111-19 du Code de l'Urbanisme).

3° Les équipements techniques (transformateurs électriques, abris bus, etc.) pourront être implantés à des reculs différents de ceux prévus aux articles 6 et 7 des règlements de zones, pour répondre au mieux aux besoins des services publics, sous réserve de s'intégrer harmonieusement au paysage bâti existant.

4° La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (cf. article L.111-3 alinéa 1 du Code de l'Urbanisme).

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, peut être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L.421-5 du Code de l'Urbanisme, lorsque son intérêt architectural en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (cf. article L.111-3, alinéa 2 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 5 - RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-5 et R.130-1 du Code de l'Urbanisme.

- Archéologie :

Loi du 27 septembre 1941

"Toute découverte de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie et les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un archéologue habilité (tout contrevenant serait passible de peines prévues aux articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal)."

Décret n°2002-89 du 16 janvier 2002 pris pour l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.
"Article 1° : Les opérations d'aménagement de construction d'ouvrages ou travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée.
Entrent à ce titre dans le champ d'application de l'alinéa précédent sans préjudice de l'application des articles 4 et 5 :

1° Lorsqu'ils sont effectués dans des zones géographiques déterminées par arrêté du préfet de région en fonction des informations scientifiques conduisant à envisager la présence d'éléments du patrimoine archéologique, ou lorsqu'ils portent sur des emprises au sol supérieures à un seuil fixé dans les mêmes formes, les travaux dont la réalisation est subordonnée :
a) A un permis de construire en application de l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme.
b) A un permis de démolir en application des articles L.430-1 et L.430-2 du même code.
c) A une autorisation d'installations ou de travaux divers en application des articles R.442-1 et R.442-2 du même code.
2° La création de zones d'aménagement concertée conformément à l'article L.311-1 du Code de l'Urbanisme.
3° Les opérations de lotissement régies par les articles R.315-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
4° Les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R.442-3-1 du Code de l'Urbanisme.
5° Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L.122-1 du Code de l'Environnement.
6° Les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article 9 de la loi du 31 décembre 1913 susvisée.

Article 3° : Dans les cas mentionnés au 1° et 5° de l'article 1er, le préfet de région est saisi :
1° Pour les permis de construire, les permis de démolir, les autorisations d'installations ou de travaux divers et les autorisations de lotir, par le préfet de département qui lui adresse un exemplaire complet du dossier, dès qu'il a reçu les éléments transmis par le maire en application, respectivement, des articles L.421-2-3, R.430-5, R.442-4-2 et R.315-11 du Code de l'Urbanisme.
2° Pour les zones d'aménagement concerté, par l'autorité compétente pour arrêter le périmètre et le programme de la zone, qui adresse au préfet de région le projet de création dont elle est saisie.
3° Pour les aménagements et ouvrages mentionnés au 40 de l'article 1°, dans les conditions définies à l'article R.442-3-1 du Code de l'Urbanisme.
4° Pour les aménagements et ouvrages mentionnés au 5° de l'article 1° qui sont soumis à une autorisation administrative autre qu'une autorisation d'urbanisme, par le service chargé de recevoir la demande d'autorisation, qui adresse une copie du dossier de demande au préfet de région.
5° Pour les aménagements et ouvrages mentionnés au 5° de l'article 1° qui ne sont pas soumis à une autorisation administrative, par la personne ayant la charge de réaliser l'étude d'impact, qui adresse celle-ci au préfet de région, en même temps qu'un dossier décrivant les travaux projetés, notamment leur emplacement prévu sur le terrain d'assiette."

- Défense incendie :

En matière de défense extérieure contre l'incendie et l'isolement des risques, il convient de satisfaire aux prescriptions émises par la Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours.
Ces prescriptions d'ordre général sont jointes en annexes.

- Enseigne :

Compte tenu du nombre de zones susceptibles d'accueillir des constructions à usage d'activités (zones UA, UB, AU), il convient de signaler que les enseignes doivent se conformer à certaines règles. Pour ces zones, dans le cas où la façade mesure moins de 15 m de hauteur, les enseignes ne pourront mesurer plus de 3 m de haut et leur surface ne pourra excéder 12 m2 ; dans le cas où la façade dépasse 15 m de haut, l'enseigne ne pourra dépasser le cinquième de la hauteur de la façade dans la limite de 6 m, avec une surface ne pouvant excéder 16 m2. Le nombre des enseignes est limité à une par façade. Les enseignes apposées à plat sur un mur ou parallèlement à un mur ne doivent pas dépasser les limites de ce mur, ni constituer par rapport à lui une saillie de plus de 0,25 m (cf. décret 82-211 du 24/02/1982).

- Risques sismiques :

La commune est concernée par le décret n°91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique.
La commune est dans la zone I b de ce décret joint en annexe.

TITRE II :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone à caractère ancien, principalement affectée à l'habitation, peut accueillir des constructions ayant cette destination et leurs annexes, ainsi que celles abritant des activités qui en matière d'aspect, de pollutions, de bruit et autres nuisances, sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation et concourent à l'équipement de la commune.

Cette zone comporte un habitat dense et groupé. Le bâti ancien y constitue des îlots délimités par des façades construites à l'alignement des rues, des murs de clôture ou selon des ordonnancements marqués. Le bâti ancien dense et continu définit des rues et des places. Les volumes sont simples, rectangulaires coiffés de toitures 2 pans.

L'objectif du PLU est d'accompagner l'évolution de ce bâti, tant dans sa multi-fonctionnalité à dominante d'habitat, que dans ses caractéristiques urbanistiques et architecturales.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

1. - les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
2. - l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
3. - l'article L.123-1 alinéa 7 et l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme s'appliquent à la zone UA. Ainsi, conformément aux articles L.430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir en zone UA,
4. - l'installation, le remplacement ou la modification des dispositifs ou matériels qui supportent la publicité font l'objet d'une déclaration préalable (loi n°95-101 du 02 février 1995).
5. - Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

Article UA1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, les occupations et utilisations suivantes :

1 - les constructions agricoles,

2 - les caravanes isolées,

3 - les camps d'accueil pour tentes et caravanes,

4 - les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,

4 - les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,

5 - les parcs d'attractions ouverts au public,

6 - les dépôts de véhicules désaffectés,

7 - les terrains affectés au garage collectif de caravanes,

8 - les carrières de matériaux,

9° - les installations classées autres que celles visées à l'article UA 2,

10 - les constructions industrielles.

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

1. - les constructions à destination hôtelière seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,

2. - les constructions à destination d'activités économiques (commerce, artisanat, bureaux, services) seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,

3. - les constructions à destination d'entrepôts seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation et si leur emprise au sol est inférieure à 100 m2,

4. - les installations classées pour la protection de l'environnement, seulement si elles sont soumises à déclaration et si elles consistent en activités compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA3 - Accès et voirie

1 - Accès

1.1 - Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services d'incendie et de secours au plus près des bâtiments.
Les voies de desserte publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules de toutes catégories.

1.2 - Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation. Toute construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique.

1.3 - Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

2 - Voirie

2.1 - Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
Ces voies et passages doivent avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

2.2 - Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

Article UA4 - Desserte par les réseaux

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - Eau

Toute construction à destination d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées

2.1.1 Toute construction doit évacuer ses eaux usées soit par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, soit à défaut de réseaux publics, diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement autonome.

2.1.2 Les eaux usées artisanales doivent être traitées préalablement à leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement fera l'objet d'une demande écrite. Une convention de rejet pourra être établie, en fonction de la nature de l'effluent, entre la commune et le pétitionnaire.

2.2 - Eaux pluviales

2.2.1 Les eaux pluviales doivent être évacuées dans le réseau prévu à cet effet lorsqu'il existe. En cas de contrainte particulière, il peut être exigé des aménagements visant à la limitation des débits évacués.

2.2.2 Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Electricité, téléphone et télédiffusion

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

Rappel : Toutefois, pour l'application des dispositions des paragraphes 1, 2, 3 et 4, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux. Les dispositions de l'article L.421-5 du Code de l'Urbanisme, notamment, demeurent applicables.

Article UA5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas imposé de caractéristiques particulières pour qu'un terrain soit constructible.

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

PRINCIPE :

Les constructions et installations doivent s'implanter, soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit, en cas d'ordonnancement des façades préexistantes, en retrait des voies et emprises publiques, dans le respect de cet ordonnancement, soit avec un recul de 3 m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques.

EXCEPTIONS :

. Dans le cas de façades préexistantes implantées ni à l'alignement, ni en ordonnancement, pour des motifs de bonne intégration architecturale, il pourra être admis une implantation différente du principe ci-dessus.

. Dans le cas de terrains présentant des caractéristiques particulières (forte pente, angle de rue, virage, etc.) pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé des implantations différentes de règles visées au principe ci-dessus.

Article UA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

PRINCIPE :

Les constructions peuvent être implantées :

. soit en limite séparative,

. soit en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces points avec un minimum de 3 m.

EXCEPTION :

En cas de bâtiment préexistant à l'approbation du PLU, non implanté sur une limite séparative ou à 3 m minimum, dans un but de bonne intégration architecturale, il pourra être admis une implantation différente au principe ci-dessus pour les aménagements, extensions et annexes de ce bâtiment.

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

Cet article n'est pas réglementé.

Article UA9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

Article UA10 - Hauteur des constructions

PRINCIPE :

Pour conserver l'homogénéité des volumes bâtis de la zone U, la hauteur des constructions et installations nouvelles, ou des extensions des bâtiments existants, sera en harmonie avec la hauteur des constructions voisines.

Cette hauteur ne pourra varier par rapport à celle de la plus haute construction voisine de plus de la hauteur d'un demi-niveau.

EXCEPTIONS :

. Le principe ci-dessus pourra être écarté lors de la construction de bâtiments annexes, tels que garages, bûchers, remises, situés à l'arrière du front bâti, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

. Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

Article UA11 - Aspect extérieur

1 - Généralités

1.1 - Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

1.2 - Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

1.3 - Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants.

1.4 - Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

1.5 - Des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessous peuvent être envisagées dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction de particularismes locaux ou lorsque le projet apparaît comme une réelle oeuvre de création.

2 - Toitures

2.1 - Formes de toitures

Les toitures des constructions à destination d'habitation seront à 2 pans ou en combinaison de toitures à 2 pans. Les toitures à 4 pans sont autorisées.

La pente minimale des toitures des constructions principales à destination d'habitation sera de 35°.

Les toitures à un seul versant ne sont autorisées que pour les appentis et annexes accolés au bâtiment principal. La toiture des annexes isolées sera à 2 pans et si leur surface ne dépasse pas 20 m2.

2.2 - Nature de la toiture

- Les toitures des bâtiments à destination d'habitation doivent être recouvertes de tuiles, d'ardoises naturelles ou de verrières.

- Pour les constructions à destination d'habitation et leurs annexes, sont interdites les toitures apparentes en tôle galvanisée, en éléments métalliques non peints, en polyvinylchlorure, en polyester ou en polyéthylène ondulé.

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.

3 - Percements

Sont autorisés :
. les lucarnes traditionnelles en bas de toiture, correspondant au caractère du bâtiment,
. les tuiles de verre,
. les châssis rampants modernes uniquement lorsqu'ils n'influent pas sur la perception des toitures depuis les voies ouvertes au public, et si ils ne dénaturent pas l'harmonie générale de la toiture.
. en cas de restauration la symétrie originale des percements doit être préservée. En particulier les portes de granges voûtées doivent être préservées.

4 - Façades

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient de par leur nature et leur mise en oeuvre d'une qualité suffisante pour rester apparents.

La teinte des façades sera dans les gammes ocres et beiges.

En cas de restauration, les parements extérieurs destinés à rester apparents ne doivent pas être peints ni enduits.

5 - Clôtures

5.1 - Les clôtures doivent être constituées :

. soit par des grilles ou grillages de couleur verte ou tout autre dispositif à claire voie surmontant éventuellement une murette, doublés ou non de haies vives, les claires-voies en PVC blanc sont interdites,

. soit par des haies vives,

. soit par un mur en pierre du pays ou maçonné dans les tons et teintes identiques à ceux de la construction principale.

- Les panneaux en bois plein sont interdits.

5.2 - Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions, la hauteur totale des clôtures comptée à partir du sol naturel, ne doit pas être supérieure à 1,50 m.

5.3 - La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages doivent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

6 - Divers

- Les citernes de gaz doivent être masquées à la vue depuis les voies ouvertes à la circulation.

- Les exhaussements de sol sont strictement limités à la construction et sont limités à une hauteur de 0,5 m.

- Les caissons de volets roulants ne devront pas dépasser de la façade.

En cas de restauration, les volets bois devront être conservés. Le PVC blanc est interdit pour les volets.

Article UA12 - Stationnement des véhicules

1 - Le stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination des constructions et installations prévues doit être assuré en dehors des voies publiques.

2 - Il est exigé au minimum

Pour les constructions à destination d'habitation, 2 places non couvertes par logement.

3 - Logements locatifs financés par l'Etat

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

Article UA13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

1 - Définition

Les espaces libres sont constitués des parties du sol non recouvertes de constructions. Ils peuvent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés, etc.) ou d'un traitement minéral (dallages, aires de stationnement, aires de jeux, pièces d'eau, piscines, etc.).

2 - Obligation de conserver ou de réaliser des espaces verts et des plantations

2.1 - Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

2.2 - Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences locales, variées à feuilles caduques. La plantation ne peut comprendre plus de 20 % de résineux et persistants.

2.3 - Les marges de recul sur les voies de desserte ne peuvent supporter les dépôts.

3 - Dispositions particulières concernant certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol

Des écrans de verdure peuvent être imposés pour accompagner certaines constructions ou installations. Leur volume doit être adapté à leur fonction.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)

Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 2
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone de densité moyenne, principalement affectée à l'habitation, peut accueillir des constructions ayant cette destination et leurs annexes, ainsi que celles abritant des activités qui, en matière d'aspects, de pollutions, de bruits et autres nuisances, sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation et qui concourent à l'équipement de la commune.
Elle correspond aux extensions récentes d'Echenans-Sous-Mont-Vaudois.
Le bâti est de type diffus, constitué essentiellement de pavillons.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

1. - les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

2. - l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

3. - l'installation, le remplacement ou la modification des dispositifs ou matériels qui supportent la publicité font l'objet d'une déclaration préalable (loi n°95-101 du 02 février 1995).

4. - Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

Article UB1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, les occupations et utilisations suivantes :

1 - les constructions agricoles,

2 - les caravanes isolées,

3 - les camps d'accueil pour tentes et caravanes,

4 - les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,

5 - les parcs d'attractions ouverts au public,

6 - les dépôts de véhicules désaffectés,

7 - les terrains affectés au garage collectif de caravanes,

8 - les carrières de matériaux,

9 - les installations classées autres que celles visées à l'article UB2,

10 - les constructions industrielles.

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

1 - les constructions à destination hôtelière seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,

2 - les constructions à destination d'activités économiques (commerce, artisanat, bureaux, services) seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,

3 - les constructions à destination d'entrepôts seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation et que la surface hors oeuvre nette est inférieure à 100 m2,

4 - les installations classées pour la protection de l'environnement, seulement si elles sont soumises à déclaration et si elles consistent en activités compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB3 - Accès et voirie

1 - Accès

1.1 - Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services d'incendie et de secours au plus près des bâtiments.
Les voies de desserte publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules de toutes catégories.

1.4 - Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation. Toute construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique.

1.5 - Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

2 - Voirie

2.1 - Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
Ces voies et passages doivent avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

2.2 - Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

Article UB4 - Desserte par les réseaux

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - Eau

Toute construction à destination d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées

2.1.1 Toute construction doit évacuer ses eaux usées soit par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, soit à défaut de réseaux publics, diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement autonome.

2.1.2 Les eaux usées artisanales doivent être traitées préalablement à leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement fera l'objet d'une demande écrite. Une convention de rejet pourra être établie, en fonction de la nature de l'effluent, entre la commune et le pétitionnaire.

2.2 - Eaux pluviales

2.2.1 Les eaux pluviales doivent être évacuées dans le réseau prévu à cet effet lorsqu'il existe. En cas de contrainte particulière, il peut être exigé des aménagements visant à la limitation des débits évacués.

2.2.3 Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3.- Electricité, téléphone et télédiffusion

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

Rappel : Toutefois, pour l'application des dispositions des paragraphes 1, 2, 3 et 4, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux. Les dispositions de l'article L.421-5 du Code de l'Urbanisme, notamment, demeurent applicables.

Article UB5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières pour qu'un terrain soit constructible.

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

PRINCIPE :

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 3 m de l'alignement.

EXCEPTIONS :

. Dans le cas de constructions préexistantes à l'approbation du PLU ne respectant pas le principe ci-dessus, pour des motifs de bonne intégration architecturale, il pourra être admis un recul différent.

. Dans le cas de terrains présentant des caractéristiques particulières (forte pente, angle de rue, virage, etc.) pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé des implantations différentes de règles visées au principe ci-dessus.

Article UB7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative. La distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus bas et le plus proche de la limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 m.

- Toutefois les annexes des constructions autorisées dans la zone peuvent être implantées en limite séparative si leur hauteur mesurée au droit de la limite séparative n'excède pas 3 m et leur longueur 7 m.

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

Cet article n'est pas réglementé.

Article UB9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

Article UB10 - Hauteur des constructions

1 - La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 2 niveaux (R + 1), non compris les combles aménagés ou non aménagés ; dans le cas de combles aménagés, il n'est autorisé qu'un seul niveau dans les combles.

2 - La hauteur au faîtage des constructions est limitée à 9 m.

3 - Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

4 - Les annexes des bâtiments admis dans la zone édifiées en limite séparative ne peuvent excéder 3,20 m de haut (hauteur mesurée à l'aplomb de la limite par rapport au niveau du terrain voisin comme indiqué à l'article 7).

Article UB11 - Aspect extérieur

1 - Généralités

1.1 - Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

1.2 - Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

1.3 - Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants.

1.4 - Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

1.5 - Des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessous peuvent être envisagées dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction de particularismes locaux ou lorsque le projet apparaît comme une réelle oeuvre de création.

2 - Toitures

2.1 - Formes de toitures

- Les toitures des constructions à destination d'habitation seront à 2 pans ou en combinaison de toitures à 2 pans. Les toitures à 4 pans sont autorisées.
Leur pente reprendra la dominante du secteur (minimum de 35° de pente pour les constructions principales à destination d'habitation).

- Les toitures à un seul versant ne sont autorisées que pour les appentis et annexes accolés au bâtiment principal. Elles peuvent aussi être admises en cas d'extension de bâtiments principaux, ou si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées. La toiture des annexes isolées sera à 2 pans.

- Les terrasses accessibles sont autorisées comme élément de liaison entre deux toitures.

- Tous types de couvertures pour ouvrages d'intérêt général peuvent être admis après examen en fonction de la construction afin d'obtenir une meilleure intégration dans le site.

2.2 - Nature de la toiture

- Les toitures des bâtiments à destination d'habitation doivent être recouvertes de tuiles, d'ardoises naturelles ou de verrières.

- Pour les constructions à destination d'habitation et leurs annexes, sont interdites les toitures apparentes en tôle galvanisée, en éléments métalliques non peints, en polyvinylchlorure, en polyester ou en polyéthylène ondulé.

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.

3 - Façades

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les annexes et dépendances doivent être traitées dans les mêmes teintes que le bâtiment principal.

4 - Clôtures

4.1 - Les clôtures sur alignement, doivent être constituées :

. soit par des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire voie surmontant éventuellement une murette, doublés ou non de haies vives,

. soit par des haies vives,

. soit par un mur en pierre du pays ou maçonné dans les tons et teintes identiques à ceux de la construction principale.

4.2 - Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions, la hauteur totale des clôtures comptée à partir du sol naturel, ne doit pas être supérieure à 1,50 m.

4.3 - La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages doivent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

5 - Divers

5.1 - Les citernes de gaz doivent être masquées à la vue depuis les voies ouvertes à la circulation,

5.2 - Sauf impossibilité technique de raccordement aux réseaux publics, la hauteur des exhaussements de sol réalisés autour de la construction doit être au plus égale à 0,5m.

5.3 - Les abris de jardin doivent avoir un aspect extérieur compatible avec l'environnement du site (bardage bois, coloris bois ou vert, interdiction de tous matériaux présentant un aspect brillant).

Article UB12 - Stationnement des véhicules

1 - Le stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination des constructions et installations prévues (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients,...) doit être assuré en dehors des voies publiques.

2 - Il est exigé au minimum

Pour les constructions à destination d'habitation, 2 places non couvertes par logement.

3 - Logements locatifs financés par l'Etat

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

Article UB13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

1 - Définition

Les espaces libres sont constitués des parties du sol non recouvertes de constructions. Ils peuvent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés, etc. ..) ou d'un traitement minéral (dallages, aires de stationnement, aires de jeux, pièces d'eau, piscines, etc. ..).

2 - Obligation de conserver ou de réaliser des espaces verts et des plantations

2.1 - Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences locales variées à feuilles caduques. La plantation ne peut comprendre plus de 20 % de résineux et persistants.

2.2 - Les marges de recul sur les voies de desserte ne peuvent supporter les dépôts.

3 - Dispositions particulières concernant certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol

- Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certaines constructions ou installations. Leur volume doit être adapté à leur fonction.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)

Il n'est pas fixé de COS.

TITRE III :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone bénéficie d'équipements publics en sa périphérie immédiate, du fait de sa situation, soit entre des secteurs bâtis, soit en continuité de secteurs bâtis.

Cette zone a pour vocation de permettre l'extension du village et tout particulièrement des zones U dont elle reprendra les caractéristiques essentielles. Elle est susceptible d'accueillir des constructions à destination principale d'habitat dans le cadre de plans d'aménagement d'ensemble, qui doivent permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace à traiter et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité.

Les constructions au "coup par coup" sont autorisées à condition que par leur implantation, elles ne compromettent pas l'utilisation ultérieure du reste de la zone. Les constructions ne doivent en aucune façon gêner la desserte de parcelles adjacente ni du reste de la zone.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

1. - les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

2. - l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

3. - l'installation, le remplacement ou la modification des dispositifs ou matériels qui supportent la publicité font l'objet d'une déclaration préalable (loi n°95-101 du 02 février 1995).

4. - Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

Article 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, les occupations et utilisations suivantes :

1 - les constructions agricoles,

2 - les caravanes isolées,

3 - les camps d'accueil pour tentes et caravanes,

4 - les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,

5 - les parcs d'attractions ouverts au public,

6 - les dépôts de véhicules désaffectés,

7 - les terrains affectés au garage collectif de caravanes,

8 - les carrières de matériaux,

9 - les installations classées sous réserve de l'article 1AU2,

10 - les constructions industrielles.

Article 1AU2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

1 - les constructions et installations à destination d'activités artisanales seulement si elles ne créent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat,

2 - les constructions et installations à destination commerciale, d'une superficie de vente inférieure à 200 m2,

3 - les entrepôts sous condition d'être strictement nécessaires à une activité commerciale ou artisanale autorisée,

4 - les affouillements et exhaussements du sol seulement si ils sont liés à une construction ou installation autorisée ou admise sous condition particulière dans la zone.

Toutefois, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées ou admises sous condition, devront également respecter les principes suivants :

- ne pas compromettre les principes de maillage des voies et réseaux prévus aux orientations d'aménagement,

- ne pas enclaver des parties de la zone,

- s'harmoniser au mieux avec toute opération d'aménagement d'ensemble qui pourrait être initiée sur tout ou partie de la zone à laquelle elles appartiennent,

- être desservies par des équipements conçus au vu des besoins de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU3 - Accès et voirie

1 - Accès

1.1 - Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services d'incendie et de secours au plus près des bâtiments.
Les voies de desserte publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules de toutes catégories.

1.2 - Tout accès routier à la rue de Luze est interdite.

1.3 - Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation. Toute construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique.

1.4 - Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

2 - Voirie

2.1 - Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ces voies et passages doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées à la nature et à l'importance de l'opération.

2.2 - La création de voies publiques ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes à l'exception des voies à sens unique :
. largeur minimale de la chaussée : 5 m,
. largeur minimale de la plate-forme : 8 m.

2.3 - Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

2.4 - Les impasses privées desservant plus de 2 habitations doivent comporter à leur extrémité une aire permettant aux véhicules de faire demi-tour sans manœuvre.

Article 1AU4 - Desserte par les réseaux

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - Eau

Toute construction à destination d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées

2.1.1 Toute construction doit évacuer ses eaux usées soit par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, soit à défaut de réseaux publics, diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement autonome.

2.1.2 Les eaux usées artisanales doivent être traitées préalablement à leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement fera l'objet d'une demande écrite. Une convention de rejet pourra être établie, en fonction de la nature de l'effluent, entre la commune et le pétitionnaire.

2.2 - Eaux pluviales

2.2.1 Les eaux pluviales doivent être évacuées dans le réseau prévu à cet effet lorsqu'il existe. En cas de contrainte particulière, il peut être exigé des aménagements visant à la limitation des débits évacués.

2.2.2. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Electricité, téléphone et télédiffusion

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

Rappel : Toutefois, pour l'application des dispositions des paragraphes 1, 2, 3 et 4, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux. Les dispositions de l'article L.421-5 du Code de l'Urbanisme, notamment, demeurent applicables.

Article 1AU5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas imposé de caractéristiques particulières pour qu'un terrain soit constructible.

Article 1AU6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

PRINCIPE :

Les constructions et installations doivent s'implanter en retrait des voies et emprises publiques avec un recul de 3 m minimum de l'alignement.

EXCEPTION :

Dans le cas de terrains présentant des caractéristiques particulières (forte pente, angle de rue, virage, etc.) pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé des implantations différentes de règles visées au principe ci-dessus.

Article 1AU7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 - Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative. La distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus bas et le plus proche de la limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 m.

2 - Toutefois les annexes des constructions autorisées dans la zone peuvent être implantées en limite séparative si leur hauteur mesurée au droit de la limite séparative n'excède pas 3 m et leur longueur 7 m.

Article 1AU8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article n'est pas réglementé.

Article 1AU9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

Article 1AU10 - Hauteur des constructions

1 - La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 2 niveaux (R + 1), non compris les combles aménagés ou non aménagés ; dans le cas de combles aménagés, il n'est autorisé qu'un seul niveau dans les combles.

2 - La hauteur au faîtage des constructions est limitée à 9 m.

3 - Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

Article 1AU11 - Aspect extérieur

1 - Généralités

1.1 - Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

1.2 - Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

1.3 - Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants.

1.4 - Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

1.5 - Des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessous peuvent être envisagées dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction de particularismes locaux ou lorsque le projet apparaît comme une réelle oeuvre de création.

2 - Toitures

2.1 - Formes de toitures

- Les toitures des constructions à destination d'habitation seront à 2 pans ou en combinaison de toitures à 2 pans. Les toitures à 4 pans sont autorisées.
Leur pente reprendra la dominante du secteur (minimum de 35° de pente pour les constructions principales à destination d'habitation).

- Les toitures à un seul versant ne sont autorisées que pour les appentis et annexes accolés au bâtiment principal. Elles peuvent aussi être admises en cas d'extension de bâtiments principaux, ou si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées. La toiture des annexes isolées sera à 2 pans.

- Les terrasses accessibles sont autorisées comme élément de liaison entre deux toitures.

- Tous types de couvertures pour ouvrages d'intérêt général peuvent être admis après examen en fonction de la construction afin d'obtenir une meilleure intégration dans le site.

- Les toitures à un seul versant ne sont autorisées que pour les appentis et annexes accolés au bâtiment principal. Elles peuvent aussi être admises en cas d'extension de bâtiments principaux, ou si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées. La toiture des annexes isolées sera à 2 pans.

- Les terrasses accessibles sont autorisées comme élément de liaison entre deux toitures.

- Tous types de couvertures pour ouvrages d'intérêt général peuvent être admis après examen en fonction de la construction afin d'obtenir une meilleure intégration dans le site.

2.2 - Nature de la toiture

- Les toitures des bâtiments à destination d'habitation doivent être recouvertes de tuiles, d'ardoises naturelles ou de verrières.

- Pour les constructions à destination d'habitation et leurs annexes, sont interdites les toitures apparentes en tôle galvanisée, en éléments métalliques non peints, en polyvinylchlorure, en polyester ou en polyéthylène ondulé.

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.

3 - Façades

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les annexes et dépendances doivent être traitées dans les mêmes teintes que le bâtiment principal.

4 - Clôtures

4.1 - Les clôtures sur alignement, doivent être constituées :

. soit par des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire voie surmontant éventuellement une murette, doublés ou non de haies vives,

. soit par des haies vives,

. soit par un mur en pierre du pays ou maçonné dans les tons et teintes identiques à ceux de la construction principale.

4.2 - Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions, la hauteur totale des clôtures comptée à partir du sol naturel, ne doit pas être supérieure à 1,50 m.

4.3 - La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages doivent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

5 - Divers

5.1 - Les citernes de gaz doivent être masquées à la vue depuis les voies ouvertes à la circulation,

5.2 - Sauf impossibilité technique de raccordement aux réseaux publics, la hauteur des exhaussements de sol réalisés autour de la construction doit être au plus égale à 0,5m.

5.3 - Les abris de jardin doivent avoir un aspect extérieur compatible avec l'environnement du site (bardage bois, coloris bois ou vert, interdiction de tous matériaux présentant un aspect brillant).

Article 1AU12 - Stationnement des véhicules

1 - Le stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination des constructions et installations prévues (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients,...) doit être assuré en dehors des voies publiques.

2 - Il est exigé au minimum

Pour les constructions à destination d'habitation, 2 places non couvertes par logement.

3 - Logements locatifs financés par l'Etat

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

Article 1AU13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

1 - Définition

Les espaces libres sont constitués des parties du sol non recouvertes de constructions. Ils peuvent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés, etc...) ou d'un traitement minéral (dallages, aires de stationnement, aires de jeux, pièces d'eau, piscines, etc...).

2 - Obligation de conserver ou de réaliser des espaces verts et des plantations

2.1 - Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences locales variées à feuilles caduques. La plantation ne peut comprendre plus de 20 % de résineux et persistants.

2.2 - Les marges de recul sur les voies de desserte ne peuvent supporter les dépôts.

3 - Dispositions particulières concernant certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol

Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certaines constructions ou installations. Leur volume doit être adapté à leur fonction.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)

Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 2
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUE

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone est destinée à recevoir les constructions à caractère industriel, artisanal ou commercial. Elle peut s'urbaniser au coup par coup.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

1.1. - les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

1.2. - l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1.3. - l'installation, le remplacement ou la modification des dispositifs ou matériels qui supportent la publicité font l'objet d'une déclaration préalable (loi n°95-101 du 02 février 1995).

Article 1AUE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant sont interdites.

Article 1AUE2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes à condition de respecter le § 2:

1 - les constructions à destination de commerce ou d'artisanat, sous réserve des conditions fixées au § 2 ci-après,

2 - les constructions à destination de bureau ou de service, sous réserve des conditions fixées au § 2 ci-après,

3 - les constructions à destination industrielles, sous réserve des conditions fixées au § 2 ci-après,

4 - les constructions à destination d'entrepôts commerciaux, sous réserve des conditions fixées au § 2 ci-après,

5 - les constructions directement liées et nécessaires aux activités, sous réserve des conditions fixées au § 2 ci-après,

6 - les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve des conditions fixées au § 2 ci-après,

7 - les constructions liées à des équipements d'infrastructures nécessaires dans la zone, sous réserve des conditions fixées au § 2 ci-après.

2 - Sont admises les occupations et utilisations du sol citées au § 1, si elles respectent les conditions ci-après :

- ne pas enclaver des parties de la zone,

- s'harmoniser au mieux avec toute opération d'aménagement d'ensemble qui pourrait être initiée sur tout ou partie de la zone à laquelle elles appartiennent,

- être desservies par des équipements conçus au vu des besoins de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUE3 - Accès et voirie

1 - Accès

1.1 - Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services d'incendie et de secours au plus près des bâtiments.

1.2 - Des prescriptions particulières pourront être imposées également en cas de dénivelé, pour faciliter l'accès aux voies, notamment en période hivernale.

1.3 - Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus' au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Article 1AUE4 - Desserte par les réseaux

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il en va de même pour toute autre occupation ou utilisation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en eau.

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire s'il existe.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis pour les eaux usées domestiques. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
L'évacuation des eaux usées industrielles est subordonnée à un traitement conformément à la législation en vigueur. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement fera l'objet d'une demande écrite. Une convention de rejet pourra être établie, en fonction de la nature de l'effluent, entre la commune et le pétitionnaire. L'évacuation des eaux non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe, conformément aux textes en vigueur.

En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou le milieu naturel, peut être subordonnée à un traitement particulier, tant qualitatif que quantitatif, afin de les rendre compatibles avec les caractéristiques du milieu récepteur. Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau eaux usées.

3 - Electricité - Téléphone

La mise en souterrain des lignes de télécommunications, de télédistribution et des lignes électriques basse tension, ainsi que de leurs branchements, est imposée.

Article 1AUE5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas imposé de caractéristiques particulières pour qu'un terrain soit constructible.

Article 1AUE6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

PRINCIPE :

Les constructions et installations doivent s'implanter en retrait des voies et emprises publiques avec un recul de 6 m minimum de l'alignement.

EXCEPTION :

Dans le cas de terrains présentant des caractéristiques particulières (forte pente, angle de rue, virage, etc.) pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé des implantations différentes de la règle ci-dessus.

Dans le cas de bâtiment préexistant à l'approbation du PLU, dans un but de bonne intégration architecturale, il pourra être admis une implantation différente de la règle ci-dessus pour les aménagements, extensions et annexes de bâtiment.

Article 1AUE7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 m.

Toutefois :

- les constructions pourront être jumelées en limite séparative si toutes les dispositions sont prises, notamment par la réalisation de murs coupe-feu, pour éviter la propagation des incendies,

- les ouvrages d'intérêt général de faible emprise peuvent être implantés en limite séparative.

Article 1AUE8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions doit être telle, que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

Article 1AUE9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

Article 1AUE10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 15 m.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

Article 1AUE11 - Aspect extérieur

1 - Généralités

- Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

2 - Matériaux et couleurs

- Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

- Les façades doivent être peintes ou enduites ou comporter un bardage métallique ou un bardage bois.

- Les couleurs utilisées doivent contribuer à une bonne intégration des constructions dans le site.

Article 1AUE12 - Stationnement des véhicules

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

Article 1AUE13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Obligation de planter

1 - Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

2 - Les espaces non bâtis devront être plantés d'essences locales, variées à feuilles caduques. La plantation ne peut comprendre plus de 20 % de résineux et persistants.

3 - Des écrans de verdures peuvent être utilisés pour masquer certaines constructions. Leur volume doit être adapté à leur fonction.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUE14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)

Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 3
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone AU est une zone urbanisable à terme, après modification du PLU. Elle ne bénéficie pas d'équipements publics suffisants à sa périphérie immédiate (évacuation des eaux pluviales notamment).

Cette zone comprend quelques constructions préexistantes.

Sa vocation est d'accueillir à terme des constructions à destination d'habitat.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles admises sous condition à l'article 2 ci-après.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

1 - la réhabilitation, le changement de destination et l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'approbation du PLU, sous condition de ne pas compromettre la vocation de la zone, de ne pas nécessiter un renforcement des réseaux publics, et, dans le cas d'extensions, de ne pas dépasser 50% de la SHON préexistante à l'approbation du PLU, au total des extensions,

2 - les équipements et installations publics nécessités par l'aménagement du territoire, sous condition d'être compatibles avec la vocation de la zone,

3 - les affouillements et exhaussements de sol liés aux occupations et utilisations du sol admises sous conditions dans la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU3 - Accès et voirie

Il n'est pas imposé de prescription.

Article AU4 - Desserte par les réseaux

Il n'est pas imposé de prescription.

Article AU5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas imposé de prescription.

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

Les constructions et installations pourront s'implanter librement par rapport aux voies et emprises publiques.

Article AU7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations pourront s'implanter librement par rapport aux limites séparatives.

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

Les constructions et installations pourront s'implanter librement les unes par rapport aux autres, sur une même propriété.

Article AU9 - Emprise au sol

Il n'est pas imposé de prescription.

Article AU10 - Hauteur des constructions

Il n'est pas imposé de prescriptions.

Article AU11 - Aspect extérieur

Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

Article AU12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination des constructions et installations prévues (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients,...) doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article AU13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Il n'est pas imposé de prescriptions.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AU14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)

Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 4
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUa

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone est actuellement insuffisamment équipée. Les permis de construire ne pourront pas être délivrés tant que la commune n'aura pas réalisé les travaux de renforcement de réseaux pour desservir la zone. Lorsque ces travaux seront réalisés, la zone deviendra constructible sans autre formalité.

Cette zone a pour vocation de permettre l'extension du village et tout particulièrement des zones U dont elle reprendra les caractéristiques essentielles. Elle est susceptible d'accueillir des constructions à destination principale d'habitat dans le cadre de plans d'aménagement d'ensemble, qui doivent permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace à traiter et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité.

Les constructions au "coup par coup" sont autorisées à condition que par leur implantation, elles ne compromettent pas l'utilisation ultérieure du reste de la zone. Les constructions ne doivent en aucune façon gêner la desserte du reste de la zone.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

1. - les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

2. - l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

3. - l'installation, le remplacement ou la modification des dispositifs ou matériels qui supportent la publicité font l'objet d'une déclaration préalable (loi n°95-101 du 02 février 1995),

4. - toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

Article AUa 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, les occupations et utilisations suivantes :

1 - les constructions agricoles,

2 - les caravanes isolées,

3 - les camps d'accueil pour tentes et caravanes,

4 - les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,

5 - les parcs d'attractions ouverts au public,

6 - les dépôts de véhicules désaffectés,

7 - les terrains affectés au garage collectif de caravanes,

8 - les carrières de matériaux,

9 - les installations classées sous réserve de l'article AUa2,

10 - les constructions industrielles.

Article AUa2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'ensemble des occupations et utilisations du sol permises dans la zone ne pourront être autorisées qu'après réalisation par la commune des équipements nécessaires à la desserte de la zone.

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

1 - les constructions et installations à destination d'activités artisanales seulement si elles ne créent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat,

2 - les constructions et installations à destination commerciale, d'une superficie de vente inférieure à 200 m2,

3 - les entrepôts sous condition d'être strictement nécessaires à une activité commerciale ou artisanale autorisée,

4 - les affouillements et exhaussements du sol seulement si ils sont liés à une construction ou installation autorisée ou admise sous condition particulière dans la zone.

Toutefois, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées ou admises sous condition, devront également respecter les principes suivants :

- ne pas enclaver des parties de la zone,

- s'harmoniser au mieux avec toute opération d'aménagement d'ensemble qui pourrait être initiée sur tout ou partie de la zone à laquelle elles appartiennent,

- être desservies par des équipements conçus au vu des besoins de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUa3 - Accès et voirie

1 - Accès

1.1 - Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services d'incendie et de secours au plus près des bâtiments.
Les voies de desserte publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules de toutes catégories.

1.2 - Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation. Toute construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique.

1.3 - Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

2 - Voirie

2.1 - Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
Ces voies et passages doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées à la nature et à l'importance de l'opération.

2.2 - La création de voies publiques ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes à l'exception des voies à sens unique :
. largeur minimale de la chaussée : 5 m,
. largeur minimale de la plate-forme : 8 m.

2.3 - Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

2.4 - Les impasses privées desservant plus de 2 habitations doivent comporter à leur extrémité une aire permettant aux véhicules de faire demi-tour sans manœuvre.

Article AUa4 - Desserte par les réseaux

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - Eau

Toute construction à destination d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées

2.1.1 Toute construction doit évacuer ses eaux usées soit par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, soit à défaut de réseaux publics, diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement autonome.

2.1.2 Les eaux usées artisanales doivent être traitées préalablement à leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement.

2.2 - Eaux pluviales

2.2.1 Les eaux pluviales doivent être évacuées dans le réseau prévu à cet effet lorsqu'il existe. En cas de contrainte particulière, il peut être exigé des aménagements visant à la limitation des débits évacués.

2.2.2. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Electricité, téléphone et télédiffusion

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

Rappel : Toutefois, pour l'application des dispositions des paragraphes 1, 2, 3 et 4, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux. Les dispositions de l'article L.421-5 du Code de l'Urbanisme, notamment, demeurent applicables.

Article AUa5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas imposé de caractéristiques particulières pour qu'un terrain soit constructible.

Article AUa6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

PRINCIPE :

Les constructions et installations doivent s'implanter en retrait des voies et emprises publiques avec un recul de 3 m minimum de l'alignement.

EXCEPTION :

Dans le cas de terrains présentant des caractéristiques particulières (forte pente, angle de rue, virage, etc.) pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé des implantations différentes de règles visées au principe ci-dessus.

Article AUa7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 - Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative. La distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus bas et le plus proche de la limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 m.

2 - Toutefois les annexes des constructions autorisées dans la zone peuvent être implantées en limite séparative si leur hauteur mesurée au droit de la limite séparative n'excède pas 3 m et leur longueur 7 m.

Article AUa8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article n'est pas réglementé.

Article AUa9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

Article AUa10 - Hauteur des constructions

1 - La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 2 niveaux (R + 1), non compris les combles aménagés ou non aménagés ; dans le cas de combles aménagés, il n'est autorisé qu'un seul niveau dans les combles.

2 - La hauteur au faîtage des constructions est limitée à 9 m.

3 - Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

4 - Les annexes des bâtiments admis dans la zone édifiées en limite séparative ne peuvent excéder 3,20 m de haut (hauteur mesurée à l'aplomb de la limite par rapport au niveau du terrain voisin comme indiqué à l'article 7).

5 - Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

Article AUa11 - Aspect extérieur

1 - Généralités

1.1 - Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

1.2 - Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

1.3 - Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants.

1.4 - Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

1.5 - Des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessous peuvent être envisagées dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction de particularismes locaux ou lorsque le projet apparaît comme une réelle oeuvre de création.

2 - Toitures

2.1 - Formes de toitures

- Les toitures des constructions à destination d'habitation seront à 2 pans ou en combinaison de toitures à 2 pans. Les toitures à 4 pans sont autorisées.
Leur pente reprendra la dominante du secteur (minimum de 35° de pente pour les constructions principales à destination d'habitation).

- Les toitures à un seul versant ne sont autorisées que pour les appentis et annexes accolés au bâtiment principal. Elles peuvent aussi être admises en cas d'extension de bâtiments principaux, ou si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées. La toiture des annexes isolées sera à 2 pans.

- Les terrasses accessibles sont autorisées comme élément de liaison entre deux toitures.

- Tous types de couvertures pour ouvrages d'intérêt général peuvent être admis après examen en fonction de la construction afin d'obtenir une meilleure intégration dans le site.

2.2 - Nature de la toiture

- Les toitures des bâtiments à destination d'habitation doivent être recouvertes de tuiles, d'ardoises naturelles ou de verrières.

- Pour les constructions à destination d'habitation et leurs annexes, sont interdites les toitures apparentes en tôle galvanisée, en éléments métalliques non peints, en polyvinylchlorure, en polyester ou en polyéthylène ondulé.

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.

3 - Façades

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les annexes et dépendances doivent être traitées dans les mêmes teintes que le bâtiment principal.

4 - Clôtures

4.1 - Les clôtures sur alignement, doivent être constituées :

. soit par des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire voie surmontant éventuellement une murette, doublés ou non de haies vives,

. soit par des haies vives,

. soit par un mur en pierre du pays ou maçonné dans les tons et teintes identiques à ceux de la construction principale.

4.2 - Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions, la hauteur totale des clôtures comptée à partir du sol naturel, ne doit pas être supérieure à 1,50 m.

4.3 - La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages doivent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

5 - Divers

5.1 - Les citernes de gaz doivent être masquées à la vue depuis les voies ouvertes à la circulation,

5.2 - Sauf impossibilité technique de raccordement aux réseaux publics, la hauteur des exhaussements de sol réalisés autour de la construction doit être au plus égale à 0,5m.

5.3 - Les abris de jardin doivent avoir un aspect extérieur compatible avec l'environnement du site (bardage bois, coloris bois ou vert, interdiction de tous matériaux présentant un aspect brillant).

Article AUa12 - Stationnement des véhicules

1 - Le stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination des constructions et installations prévues (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients,...) doit être assuré en dehors des voies publiques.

2 - Il est exigé au minimum

Pour les constructions à destination d'habitation, 2 places non couvertes par logement.

3 - Logements locatifs financés par l'Etat

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

Article AUa13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

1 - Définition

Les espaces libres sont constitués des parties du sol non recouvertes de constructions. Ils peuvent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés, etc...) ou d'un traitement minéral (dallages, aires de stationnement, aires de jeux, pièces d'eau, piscines, etc...).

2 - Obligation de conserver ou de réaliser des espaces verts et des plantations

2.1 - Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences locales variées à feuilles caduques. La plantation ne peut comprendre plus de 20 % de résineux et persistants.

2.2 - Les marges de recul sur les voies de desserte ne peuvent supporter les dépôts.

3 - Dispositions particulières concernant certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol

Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certaines constructions ou installations. Leur volume doit être adapté à leur fonction.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AUa14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)

Il n'est pas fixé de COS.

TITRE IV :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone correspond aux terrains, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

1. - les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

2. - l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

3. - les demandes de défrichements sont irrecevables dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

Article A1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres qu'agricoles.

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

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

- les bâtiments et installations à usage d'activité autre qu'agricole sous réserve de constituer une activité annexe et liée à l'activité agricole préexistante, telle que camping à la ferme, gîte rural, point d'accueil touristique, vente de produits de la ferme, etc., et sous réserve de demeurer accessoire à l'activité agricole principale.

- les constructions à usage d'habitation, seulement si elles sont directement liées et nécessaires à l'activité agricole, et si elles sont, soit incorporées aux bâtiments agricoles, soit implantées à proximité des bâtiments principaux d'exploitation, dans la limite d'une habitation par exploitation,

- les équipements, les constructions et installations publiques compatibles avec la protection des terres agricoles.

- les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs de défense commune.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A3 - Accès et voirie

1 - Accès

1.1 - Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services d'incendie et de secours au plus près des bâtiments.
Les voies de desserte publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules de toutes catégories.

1.2 - Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation. Toute construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique.

1.3 - Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

2.- Voirie

Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
Ces voies et passages doivent avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

Article A4 - Desserte par les réseaux

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - Eau

- Toute construction à destination d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable si il existe.

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées

2.1.1 Toute construction à destination d'habitation ou abritant des activités, doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, soit gravitairement, soit par postes individuels de relèvement.

2.1.2 En l'absence de réseau collectif, la mise en oeuvre d'un dispositif d'assainissement individuel est admise.

2.1.3 Cependant, la possibilité de construire peut être refusée en raison des inconvénients d'ordre sanitaire pouvant être suscités par ces installations individuelles.

2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article A5 - Caractéristiques des terrains

Une surface minimale de terrain peut être imposée eu égard aux contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif.

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

PRINCIPE :

Une distance minimale de 6 m par rapport à l'alignement doit être respectée. Cette distance est portée à 15 m pour les constructions riveraines des routes départementales.

EXCEPTIONS :

Les extensions et annexes de bâtiments existants à l'approbation du PLU peuvent être implantées différemment du recul imposé ci-dessus, pour une bonne intégration paysagère et architecturale.

Un recul différent de celui prévu ci-dessus pourra être admis en toutes circonstances pour l'implantation d'équipements publics.

Un recul supérieur pourra être imposé aux constructions et installations, au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes, dans un objectif de sécurité.

Article A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

PRINCIPE :

Une marge d'isolement de 5 m minimum doit être observée.

EXCEPTION :

Les extensions et annexes de bâtiments existants à l'approbation du PLU peuvent être implantées différemment du recul imposé ci-dessus, pour une bonne intégration paysagère et architecturale.

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

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites. Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

Article A9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

Article A10 - Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions et installations admises autre qu'agricoles ne devra excéder ni un nombre de niveaux supérieurs à R + 1, avec possibilité d'un niveau supplémentaire sous combles, ni une hauteur de 6 m à l'égout du toit par rapport au sol naturel à l'aplomb de tout point de cet égout.

- La hauteur des constructions et installations admises à usage agricole ne devra pas excéder une hauteur maximale de 10 m à l'égout du toit par rapport au sol naturel à l'aplomb de tout point.

- Par exception, la hauteur des silos n'est pas limitée.

Article A11 - Aspect extérieur

1 - Généralités

1.1 - Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

1.2 - L'aspect des constructions agricoles doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

2 - Toitures

La couverture des bâtiments doit être réalisée au moyen de toitures à deux versants.

Les toitures à un seul versant sont interdites pour les bâtiments d'habitation.

3 - Matériaux et couleurs

Pour les bâtiments liés à l'activité agricole, les bardages en bois sont préconisés. Les bardages en bac acier sont tolérés sous réserve que la teinte retenue s'intègre dans l'environnement du bâtiment. Les teintes 6011, 7006, 8008, sont imposées pour les côtés, alors que la teinte rouge (3004 par exemple) est imposée pour la toiture. Les teintes 1015 et assimilées sont interdites (nuancier RAL).
La base maçonnée des bâtiments agricoles doit être enduite dans une teinte ton pierre.

Article A12 - Stationnement des véhicules

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

Article A13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Un linéaire de haies libres ou de bosquet d'une surface suffisante et selon une disposition spatiale allant dans le sens de la meilleure intégration du bâtiment agricole doit être implanté.

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-5 et R.130-1 à R.130-5 du Code de l'Urbanisme. En conséquence, les demandes de défrichement sont irrecevables.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)

Il n'est pas fixé de COS.

TITRE V :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE 1
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il conviendra de protéger en raison de la qualité des sites, des paysages et des risques d'inondations.

Cette zone comprend un secteur Nl réservée aux équipements de loisirs.

Cette zone comprend un secteur Nh déjà construit où sont autorisés les aménagements et extensions des constructions existantes.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

1. - les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

2. - l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

3. - les demandes de défrichements sont irrecevables dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

Article N1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant.

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

Sont autorisés dans toute la zone N :

- ouvrages d'infrastructure ou de superstructure, les installations techniques et travaux divers constituant des équipements publics ou y étant directement liés ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics s'ils sont compatibles avec l'environnement,

- les constructions et installations nécessaires à l'entretien de la forêt communale,

- un abri de chasse à condition que le permis soit déposé par l'association communale de chasse agréée et que son emprise au sol soit limitée à 25 m2.

- les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs de défense commune.

Dans le secteur Nl : les équipements de loisirs, aires de jeux et bâtiments techniques nécessaires à leur exploitation.

Dans le secteur Nh : les changements de destination, les extensions mesurées et les annexes des constructions préexistantes à l'approbation du PLU, répondant ou non à la vocation de la zone, sous réserve de la capacité des voies et réseaux publics les desservant,

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N3 - Accès et voirie

Cet article n'est pas réglementé.

Article N4 - Desserte par les réseaux

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - Eau

- Toute construction à destination d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable si il existe.

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées

Toute construction à destination d'habitation ou abritant des activités, doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif, la mise en oeuvre d'un dispositif d'assainissement individuel est admise.

2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article N5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas imposé de caractéristiques particulières pour qu'un terrain soit constructible.

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

PRINCIPE :

Une distance minimale de 6 m par rapport à l'alignement doit être respectée. Cette distance est portée à 15 m pour les constructions riveraines des routes départementales.

EXCEPTION :

Les extensions, aménagements et annexes de bâtiments existants à l'approbation du PLU peuvent être implantés différemment du recul imposé ci-dessus, pour une bonne intégration paysagère et architecturale.

Un recul différent de celui prévu ci-dessus pourra être admis en toutes circonstances pour l'implantation d'équipements publics.

Article N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction peut être implantée :

- soit en limite séparative,

- soit avec une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 m .

Des règles différentes pourront être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si des contraintes liées à ces ouvrages existent.

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

Cet article n'est pas réglementé.

Article N9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

Article N10 - Hauteur des constructions

Cet article n'est pas réglementé.

Article N11 - Aspect extérieur

Les constructions, y compris les annexes, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

Article N12 - Stationnement des véhicules

Cet article n'est pas réglementé.

Article N13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-5 et R.130-1 à R.130-5 du Code de l'Urbanisme. En conséquence, les demandes de défrichement sont irrecevables.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)

Il n'est pas fixé de COS.

TITRE VI :
ANNEXES

SOMMAIRE

1. Définitions

2. Participations à la réalisation d'équipements publics exigibles à l'occasion de la délivrance d'autorisations de construire ou d'utiliser le sol

3. Equipements propres dont la réalisation peut être exigée des bénéficiaires d'autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol

4. Participations financières pour voirie et réseaux

5. Emplacements réservés et droits de délaissement

6. Espaces boisés classés

7. Mode d'utilisation des sols

8. Accès sur fonds voisin

9. Prescriptions générales en matière de défense incendie

10. Décret n°91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique

1. DÉFINITIONS

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite qui sépare le domaine public du domaine privé au droit des propriétés riveraines des voies publiques.

CAMPING - CARAVANING

- Le camping aménagé est le camping classé par catégories et répondant à des normes définies par un arrêté. Il est soumis à autorisation préfectorale.

- Le camping déclaré est une des formes d'accueil en milieu rural. Il comprend le camping dit "rural", le camping à la ferme et les aires naturelles de camping. Il faut l'objet d'une simple déclaration à la Mairie (décret 68 134 du 9 février 1968 modifiant le décret du 7 février 1959).

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Le C.O.S. qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Les modalités de calcul du C.O.S. sont fixées par l'article R.123-10 du Code de l'Urbanisme rappelés ci-après.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol s'entend comme la projection orthogonale au sol du volume bâti, non compris les balcons et éléments en saillies de moins de 0,80 m.

Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, l'emprise au sol est calculée sur l'ensemble de l'opération.

FAÇADE DE PARCELLE

La façade d'une parcelle est sa limite côté alignement.

GROUPES D'HABITATIONS

Un groupe d'habitations constitue une opération de construction dans laquelle les bâtiments doivent être édifiés, sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale, bénéficiaire d'un permis de construire.

LOTISSEMENT

Constitue un lotissement toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de ladite propriété.

Cette définition s'applique notamment aux divisions en propriété ou en jouissance résultant de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, à l'exclusion toutefois des divisions résultant de partages successoraux ou d'actes assimilés lorsque ces actes n'ont pas pour effet de porter à plus de quatre le nombre des terrains issus de la propriété concernée.

Les modalités d'application sont définies par les articles R.315-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

MARGE D'ISOLEMENT

La marge d'isolement est la distance entre une construction et la limite de l'unité foncière.

MARGE DE RECULEMENT

La marge de reculement est la distance entre une construction et une ligne déterminée qui peut être l'alignement ou l'axe de la voie.

OPÉRATION D'ENSEMBLE

Une opération d'ensemble peut être un lotissement, un groupe d'habitations, une Association Foncière Urbaine, une Z.A.C.,...

PARCELLE

Une parcelle est une portion de terrain appartenant à un même propriétaire et constituant l'unité cadastrale.

RESTAURATION

Un édifice ancien ne peut être restauré que s'il présente encore l'aspect d'une construction utilisable (les murs porteurs doivent être debout tout ou partie de la toiture subsister...).

UNITÉ FONCIÈRE

Une unité foncière est une parcelle ou un ensemble de parcelles se jouxtant et appartenant à un même propriétaire.

2. PARTICIPATIONS A LA RÉALISATION D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS EXIGIBLES A L'OCCASION DE LA DÉLIVRANCE D'AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE OU D'UTILISER LE SOL

ARTICLE L.332.6

Les bénéficiaires d'autorisations de construire ne peuvent être tenus que des obligations suivantes :

1 - Le versement de la taxe locale d'équipement prévue à l'article 1585 A du Code général des impôts ou de la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L.332.9.

2 - Le versement des contributions aux dépenses d'équipements publics mentionnées à l'article L.332.6.1. Toutefois ces contributions telles qu'elles sont définies aux 2 et 3 du dit article ne peuvent porter sur les équipements publics donnant lieu à la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L.332.9.

3 - La réalisation des équipements propres mentionnés à l'article L.332.15.

4 - Le versement de la redevance d'archéologie préventive prévue à l'article 9 de la loi N 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive.

ARTICLE L.332.6.1

Les contributions aux dépenses d'équipements publics prévues au 2° de l'article L.332.6 sont les suivantes :

1° (a) et (b) abrogés par loi n°2000.1208 du 13 décembre 2000 ;

c) La taxe départementale des espaces naturels sensibles prévue à l'article L.142.2 ;

d) La taxe pour le financement des dépenses des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement prévue à l'article 1599 B du Code général des impôts ;

e) La taxe spéciale d'équipement prévue à l'article 1599-B du code général des impôts.

2° a) La participation pour raccordement à l'égout prévue à l'article L.35.4 du Code de la santé publique ;

b) La participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement prévue au troisième alinéa de l'article L.421.3 ;

c) La participation spécifique pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels prévue à l'article L.332.8 ;

d) La participation au financement des voies nouvelles et réseaux prévue à l'article L.332-11-1 .

e) Les cessions gratuites de terrains destinés à être affectés à certains usages publics qui, dans la limite de 10 % de la superficie du terrain auquel s'applique la demande, peuvent être exigées des bénéficiaires d'autorisations portant sur la création de nouveaux bâtiments ou de nouvelles surfaces construites.

ARTICLE L.332.8

Une participation spécifique peut être exigée des bénéficiaires des autorisations de construire qui ont pour objet la réalisation de toute installation à caractère industriel, agricole, commercial ou artisanal qui, par sa nature, sa situation ou son importance, nécessite la réalisation d'équipements publics exceptionnels.
Lorsque la réalisation des équipements publics exceptionnels n'est pas de la compétence de l'autorité qui délivre le permis de construire celle-ci détermine le montant de la contribution correspondante, après accord de la collectivité publique à laquelle incombent ces équipements ou de son concessionnaire.

ARTICLE L.332.9

Dans les secteurs de la commune où un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé par le Conseil Municipal, il peut être mis à la charge des constructeurs tout ou partie du coût des équipements publics réalisés pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le secteur concerné. Lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge des constructeurs. Lorsqu'un équipement doit être réalisé pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans plusieurs opérations successives devant faire l'objet de zones d'aménagement concerté ou de programmes d'aménagement d'ensemble, la répartition du coût de ces équipements entre différentes opérations peut être dès la première, sur l'initiative de l'autorité publique qui approuve l'opération.
Dans les communes où la taxe locale d'équipement est instituée, les constructions édifiées dans ces secteurs sont exclues du champ d'application de la taxe.
Le Conseil Municipal détermine le secteur d'aménagement, la nature, le coût et le délai prévus pour la réalisation du programme d'équipements publics. Il fixe, en outre, la part des dépenses de réalisation de ce programme qui est à la charge des constructeurs, ainsi que les critères de répartition de celle-ci entre les différentes catégories de constructions. Sa délibération fait l'objet d'un affichage en mairie. Une copie de cette délibération est jointe à toute délivrance de certificat d'urbanisme.
Sont exonérées de la participation prévue au présent article, les constructions édifiées dans une zone d'aménagement concerté lorsque leur terrain d'assiette a fait l'objet d'une cession, location ou concession

d'usage consentie par l'aménageur de la zone ou d'une convention par laquelle le propriétaire du terrain s'engage à participer à la réalisation de la dite zone.

3. EQUIPEMENTS PROPRES DONT LA RÉALISATION PEUT ÊTRE EXIGÉE DES BÉNÉFICIAIRES D'AUTORISATION D'OCCUPER OU D'UTILISER LE SOL

ARTICLE L.332.15

L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunications, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.

Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet, en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes.

En cas de classement ultérieur dans la voirie et les réseaux publics, les travaux exigés au titre des équipements propres n'ouvrent pas droit à l'action en répétition prévue à l'article L.332.6.

L'autorité qui approuve le plan de remembrement peut imposer les mêmes obligations aux associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office.

4. PARTICIPATIONS FINANCIERES POUR VOIRIE ET RESEAUX

ARTICLE L.332-11-1 du Code de l'Urbanisme

Le Conseil Municipal peut instituer une participation pour voirie et réseaux en vue de financer en tout ou en partie la construction des voies nouvelles ou l'aménagement des voies existantes ainsi que l'établissement ou l'adaptation des réseaux qui leur sont associés, lorsque ces travaux sont réalisés pour permettre l'implantation de nouvelles constructions.

Pour chaque voie, le Conseil Municipal précise les études, les acquisitions foncières et les travaux à prendre en compte pour le calcul de la participation, compte tenu de l'équipement de la voie prévu à terme. Peuvent être financés les études, les acquisitions foncières et les travaux relatifs à la voirie ainsi que les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement. Les études, les acquisitions foncières et les travaux relatifs à la voirie comprennent l'éclairage public, le dispositif d'écoulement des eaux pluviales et les éléments nécessaires au passage des réseaux souterrains de communication.

Seuls les études, les acquisitions foncières et les travaux à réaliser, définis par le Conseil Municipal, sont mis à la charge des propriétaires. Lorsqu'une voie préexiste, si aucun aménagement supplémentaire de la voie n'est prévu par le Conseil Municipal, ces travaux peuvent ne concerner que les réseaux. Dans ce cas, le Conseil Municipal peut prévoir, avec l'accord du ou des établissements publics de coopération intercommunale ou syndicats mixtes compétents pour ces réseaux, que la participation leur sera versée directement.

Le Conseil Municipal arrête la part du coût mise à la charge des propriétaires riverains. Cette part est répartie entre les propriétaires au prorata de la superficie des terrains bénéficiant de cette desserte et situés à moins de 80 m de l voie. Le Conseil Municipal peut, en fonction des circonstances locales, modifier la distance de 80 m sans que celle qu'il fixe puisse être supérieure à 100 m ni inférieure à 60 m. Le Conseil Municipal peut également exclure les terrains qui ne peuvent supporter de constructions du fait de contraintes physiques et les terrains non constructibles du fait de prescriptions ou de servitudes

administratives dont l'édictions ne relèvent pas de la compétence de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale. Lorsque, en application de l'alinéa précédent, le Conseil Municipal n'a prévu aucun aménagement supplémentaire de la voie et que les travaux portent exclusivement sur les réseaux d'eau et d'électricité, la commune peut également exclure les terrains déjà desservis par ces réseaux.

Le Conseil Municipal peut instituer une participation pour le financement de tout ou partie des voies nouvelles et des réseaux réalisés pour permettre l'implantation de nouvelles constructions.

Le coût de l'établissement de la voie, du dispositif d'écoulement des eaux pluviales, de l'éclairage public et des infrastructures nécessaires à la réalisation des réseaux d'eau potable, d'électricité, de gaz et d'assainissement est réparti au prorata de la superficie des terrains nouvellement desservis, pondérée des droits à construire lorsqu'un coefficient d'occupation des sols a été institué, et situés à moins de 80 m de la voie.

5. EMPLACEMENTS RÉSERVÉS ET DROITS DE DELAISSEMENT

ARTICLE L.123.1 DU CODE DE L'URBANISME

a) Dans les zones urbaines, le PLU peut instituer des servitudes consistant :

b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements. »

ARTICLE L.230.1 DU CODE DE L'URBANISME

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

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

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

ARTICLE L.230.2 DU CODE DE L'URBANISME

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

ARTICLE L.230.3 DU CODE DE L'URBANISME

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

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

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

La date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence à l'article L. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L. 111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

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

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

6. ESPACES BOISES CLASSES

ARTICLE R 130-1

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les bois, forêts et parcs situés sur le territoire des communes ou parties de communes où l'établissement d'un plan d'occupation des sols a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public ainsi que dans les espaces boisés classés.

Toutefois, une telle autorisation n'est pas requise :

1 Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;

2 Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre 1er de la première partie du Code forestier ;

3 Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L.222-1 à L.222-4 et à l'article L.223-2 du Code forestier ;

4 Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du commissaire de la République pris après avis du centre régional de la propriété forestière en application de l'article L.130-1, 5e alinéa.

7. MODES D'UTILISATION DES SOLS

Modes d'utilisation du sol prévu à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme ou autorisés avec ou sans conditions dans chacune des zones de règlement.

ARTICLE R 442-2 du Code de l'Urbanisme

Dans les communes ou parties de communes mentionnées à l'article R.442-2 ainsi que, pour les garages collectifs de caravanes, sur l'ensemble du territoire, est subordonnées à l'obtention d'une autorisation préalable (2), la réalisation d'installations ou de travaux dans les cas ci-après énumérés lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :

- Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public ;

- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R.443-4 ou de l'article R.443-7 ainsi que des garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R.442-1 ;

- Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m2 et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres.

8. ACCÈS SUR FONDS VOISIN

LA LOI D'ORIENTATION FONCIÈRE N 67-1253 du 30.12.1967 (chapitre III - ARTICLE 36) A MODIFIE L'ARTICLE 682 DU CODE CIVIL

ARTICLE 662 du Code Civil

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de constructions ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

9. PRESCRIPTIONS GENERALES EN MATIERE DE DEFENSE INCENDIE

Service Départemental
d'Incendie et de Secours

de la Haute-Saône
Téléphone : 03.84.96.76.00
Télécopie : 03.84.96.76.18

DIRECTION DEPARTEMENTALE
EQUIPEMENT
HAUTE - SAONE
11. FEV. 2003
ARRIVÉE

DIRECTION DEPARTEMENTALE
DES SERVICES D'INCENDIE ET DE SECOURS

Vesoul, le 07 FEV. 2003

Le Directeur

à

Monsieur le Directeur Départemental de l'Equipement
24 boulevard des Alliés - BP 389
70014 VESOUL Cédex

RS / RS / N° : C2 - 099

Affaire suivie par : Major SAUSER
N° de poste : 03/84/77/18/19

COMMUNE : ECHENANS SOUS MONT VAUDOIS
REFERENCE : 030110
OBJET : Plan local d'Urbanisme de la commune

J'ai l'honneur de vous faire connaître, en ce qui me concerne, que l'étude de ce dossier relatif au plan local d'urbanisme de la commune citée en référence appelle les observations suivantes :

I - VOIRIE

Les voies de circulation desservant les établissements (bâtiments recevant du public, bâtiments industriels, etc.) doivent permettre l'accès et la mise en œuvre des moyens de secours et de lutte contre l'incendie et être conformes aux différents textes en vigueur.

II - DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

Les besoins en eau pour la lutte contre l'incendie sont proportionnés aux risques à défendre et définis par la circulaire interministérielle n°465 du 10 décembre 1951.

Il en ressort que les sapeurs-pompiers doivent trouver à proximité de tout risque moyen, au minimum 120 m^3 d'eau utilisable en 2 heures.

Cela peut être satisfait par :

- un réseau de distribution d'eau doté de poteaux ou bouches d'incendie de 100 mm normalisés, débitant au minimum 1000 l/mn sous une pression dynamique de 1 bar,
- soit par l'aménagement de points d'eau naturels,
- soit par la création de réserves artificielles.

Il faut noter que c'est la première solution qui représente le plus d'avantages tant au niveau de la mise en œuvre, que pour la multiplication des points d'eau.

A titre indicatif, le tableau suivant donne des valeurs de débits et de distances des points d'eau par rapport à certains risques à défendre :

		DEBIT	DISTANCE MAXI PAR LES VOIES CARROSSABLES
HABITATIONS	1ère famille	1000 l/mn	200m
	2ème famille	1000 l/mn	200m
	3ème famille	1000 l/mn	200m
	4ème famille	1000 à 2000 l/mn	200m
ERP, INDUSTRIELS	Faire effectuer le calcul par le SDIS	1000 à ?	200m
ERP de 5ème CATEGORIE		1000 l/mn	200m

Pour les établissements à risques élevés, ces exigences peuvent être augmentées.

Conformément aux dispositions du règlement de mise en œuvre opérationnelle du Service Départemental d'Incendie et de Secours de HAUTE SAONE, il conviendra de veiller à ce que l'implantation des points d'eau permette d'assurer la défense contre l'incendie au fur et à mesure de l'évolution de l'urbanisme et des implantations industrielles.

Ces points d'eau devront être constamment entretenus en parfait état de fonctionnement. A cette fin, il faudra s'assurer du contrôle annuel des poteaux et bouches d'incendie.

Ce contrôle doit faire l'objet d'un compte-rendu succinct en 4 exemplaires rédigés par le maire qui en assurera sa diffusion.

Enfin, j'attire votre attention sur le fait que si l'extinction d'un incendie était retardée à cause de la carence des moyens de secours, la responsabilité de la commune pourrait être engagée.

III - ISOLEMENT DES RISQUES

Il conviendra de veiller à préserver des volumes de protection suffisants autour des établissements présentant des risques particuliers afin d'éviter tout phénomène de propagation.

Le Directeur Départemental par intérim,

Commandant TAILHARDAT F.

Toute correspondance doit être adressée impersonnellement
Rue Jean Bernard DEROSNE – BP 5
70001 VESOUL Cedex

10. DECRET N°91-461 DU 14 MAI 1991 RELATIF A LA PREVENTION DU RISQUE SISMIQUE

REGLES PARASISMIQUES : TEXTES REGLEMENTAIRES

Décret N° 91-461 DU 14 MAI 1991
RELATIF À LA PRÉVENTION DU RISQUE SISMIQUE
(J.O. DU 17 mai 1991)

Le Premier ministre.

Sur le rapport du ministre délégué à l'environnement et à la prévention des risques technologiques et naturels majeurs, Vu la loi n° *87-565* du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs, et notamment son article 41 Vu le décret n° 90-918 du il octobre 1990 relatif à l'exercice du droit d'information sur les risques majeurs pris en application de l'article 21 de la loi du 22 juillet1987 susvisée Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Décrète:

Art. 1er - Les dispositions mentionnées à l'article 41 de la loi n° *87-565* du 22 juillet 1987 susvisée destinées à la mise en oeuvre de la prévention du risque sismique et applicables aux bâtiments, équipements et installations nouveaux sont définies par le présent décret.

Art. 2 - Pour la prise en compte du risque sismique, les bâtiments, les équipements et les installations sont répartis en deux catégories, respectivement dites «à risque normal» et «à risque spécial».

Art. 3 - La catégorie dite «à risque normal» comprend les bâtiments, équipements et installations pour lesquels les conséquences d'un séisme demeurent circonscrites à leurs occupants et à leur voisinage immédiat.
Ces bâtiments, équipements et installations sont répartis en quatre classes:
• classe A : ceux dont la défaillance ne présente qu'un risque minime pour les personnes ou l'activité économique;
• classe B : ceux dont la défaillance présente un risque dit moyen pour les personnes;
• classe C : ceux dont la défaillance présente un risque élevé pour les personnes et ceux présentant le même risque en raison de leur importance socio-économique.
En outre la catégorie «à risque normal» comporte une classe D regroupant les bâtiments, les équipements et les installations dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, pour la défense ou pour le maintien de l'ordre public.

Art. 4 - Pour l'application des mesures de prévention du risque sismique aux bâtiments, équipements et installations de la catégorie dite «à risque normal», **le territoire national est divisé en cinq zones de sismicité croissante**
- **zone 0;**
- **zone I a;**
- **zone I b;**
- **zone II;**
- **zone III.**

La répartition des départements, des arrondissements et des cantons entre ces zones est définie par l'annexe au présent décret.

Art. 5 - Des mesures préventives et notamment des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismiques sont appliquées aux bâtiments, aux équipements et aux installations de la catégorie dite «à risque normal», appartenant aux classes B, C et D et situés dans les zones de sismicité I a, I b, II et III, respectivement définies aux articles 3 et 4 du présent décret.

Pour l'application de ces mesures, des arrêtés pris conjointement par le ministre chargé de la prévention des risques majeurs et les ministres concernés définissent la nature et les caractéristiques des bâtiments, des équipements et des installations, les mesures techniques préventives ainsi que les valeurs caractérisant les actions des séismes à prendre en compte.

Art. 6 - La catégorie dite «à risque spécial» comprend les bâtiments, les équipements et les installations pour lesquels les effets sur les personnes, les biens et l'environnement de dommages même mineurs résultent d'un séisme peuvent ne pas être circonscrits au voisinage immédiat desdits bâtiments, équipements et installations.

Art. 7 - Des mesures préventives et notamment des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismiques sont appliquées aux bâtiments, aux équipements et aux installations de la catégorie dite «à risque spécial».
Pour l'application de ces mesures, des arrêtés pris conjointement par le ministre chargé de la prévention des risques majeurs et les ministres concernés définissent la nature et les caractéristiques des bâtiments, des équipements et des installations, les mesures techniques préventives ainsi que les valeurs caractérisant les actions des séismes à prendre en compte.

Art. 8 - Le 20 de l'article 2 du décret du 11 octobre 1990 susvisé est ainsi rédigé :
«2° Situées dans les zones de sismicité I a, I b, II et III définies par le décret n° 91-461 du 14mai 1991.»

Art. 9 - Le ministre d'Etat, ministre de l'éducation nationale, de la jeunesse et des sports, le ministre d'Etat, ministre de l'économie, des finances et du budget, le garde des sceaux, ministre de la justice, le ministre de la défense, le ministre de l'intérieur, le ministre de l'industrie et de l'aménagement du territoire, le ministre de l'agriculture et de la forêt, le ministre du travail transports et de la mer, le ministre des départements et territoires d'outremer, porte-parole du Gouvernement, le ministre délégué à l'environnement et à la prévention des risques technologiques et naturels majeurs et le ministre délégué au budget sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal Officiel de la République française.

Fait à Paris, le 14mai1991.

ANNEXE
Répartition des départements, des arrondissements et des cantons entre les cinq zones de sismicité

Cette liste est conforme au code officiel géographique édité par l'Institut national de la statistique et des études économiques et mis à jour au ler janvier 1989.

70 – Haute-Saône		
Arrondissement	*Zone*	*Cantons*
Lure	I b	Faucogney-et-la-Mer, Héricourt (tous les cantons)
	I a	Champagney, Lure (tous les cantons), Luxeuil-les-Bains, Mélisey, Saint-Loup-sur-Semouse, Saint-Sauveur, Villersexel
	0	Saulx, Vauvillers
Vesoul	0	Amance, Autrey-lès-Gray, Champlitte, Combeaufontaine, Dampierre-sur-Salon, Fresne-Saint-Mamès, Gray, Gy, Jussey, Marnay, Montbozon, Noroy-le-Bourg, Pesmes, Port-sur-Saône, Rioz, Scey-sur-Saône-et-Saint-Albin, Vesoul (tous les cantons), Vitrey-sur-Mance

L'appartenance d'un site donné à une zone sismique est déterminée par l'appartenance de ce site à un département, à un arrondissement ou à un canton, par référence au découpage administratif valable le ler janvier 1989, quelles que puissent être les modifications ultérieures de ce découpage., de l'emploi et de la formation professionnelle, le ministre de l'équipement, du logement, des

* * *