
DÉPARTEMENT DE LA MARNE

TRIGNY

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement



Arrêté le :

Approuvé par la délibération du :

Reçu le :

Révisé le					
Modifié le					

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	2
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U).....	10
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU).....	22
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLE (A)	36
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES (N).....	40
TITRE VI : TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVER, A PROTÉGER OU A CRÉER	44
TITRE VII : EMBLEMES RÉSERVÉS AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS AUX INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET AUX ESPACES VERTS	46
TITRE VIII : ANNEXE « DÉFINITIONS ».....	49

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le règlement délimite les zones urbaines et les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R123.9.

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de TRIGNY, délimitée aux documents graphiques intitulés « plan de zonage », par des couleurs spécifiques.

R.123.9

« Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

- 1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;
- 2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
- 3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- 4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;
- 5° La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;
- 6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- 7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- 8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- 9° L'emprise au sol des constructions ;
- 10° La hauteur maximale des constructions ;
- 11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R. 123-11 ;
- 12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;
- 13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
- 14° Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10 et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher développée hors oeuvre nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot.

Lorsque le plan de déplacements urbains a délimité, en application de l'article 28-1-2 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 modifiée, des périmètres à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux, le plan local d'urbanisme respecte ces limitations et, le cas échéant, fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à un usage autre que d'habitation.

Dans les secteurs mentionnés au troisième alinéa de l'article R. 123-8, le règlement prévoit les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer l'insertion de ces constructions dans l'environnement et compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone.

Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les règles mentionnées aux 6° et 7° relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, qui ne sont pas fixées dans le règlement, doivent figurer dans les documents graphiques.

En zone de montagne, le règlement désigne, le cas échéant, les plans d'eau de faible importance auxquels il est décidé de faire application du huitième alinéa de l'article L. 145-5. »

R.123.12

« Les documents graphiques prévus à l'article R. 123-11 font également apparaître, s'il y a lieu :

1° Dans les zones U :

- a) Les terrains cultivés à protéger et inconstructibles délimités en application du 9° de l'article L. 123-1 ;
- b) Les secteurs délimités en application du a de l'article L. 123-2 en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée ;
- c) Les emplacements réservés en application du b de l'article L. 123-2 en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes ;
- d) Les terrains concernés par la localisation des équipements mentionnés au c de l'article L. 123-2 ;

2° Dans les zones A, les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ;

3° Dans les zones N :

Les secteurs protégés en raison de la qualité de leur paysage où est applicable le transfert des possibilités de construction prévu à l'article L. 123-4 ;

4° Dans les zones U et AU, les secteurs pour lesquels un plan de masse coté à trois dimensions définit des règles spéciales. »

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

« **R 111.1** – Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

- a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;
- b) Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code ».

« **R 111.5.** – Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, 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 ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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 ».

« **R 111.6** – Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :

- a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;
- b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5. Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État. 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'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ».

« **R 111.7.** – Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet. Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, l'autorité compétente peut exiger la réalisation, par le constructeur, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance ».

« **R 111.8.** – L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur ».

« **R 111.9.** – Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics ».

« **R 111.10.** – En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau. En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales. En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics ».

« **R 111.11.** – Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées. Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique ».

« **R 111.12.** – Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le système de collecte des eaux usées, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un

prétraitement approprié. Lorsque le projet porte sur la création d'une zone industrielle ou la construction d'établissements industriels groupés, l'autorité compétente peut imposer la desserte par un réseau recueillant les eaux résiduaires industrielles les conduisant, éventuellement après un prétraitement approprié, soit au système de collecte des eaux usées, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel».

« **R 111.13.** – Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics ».

« **R 111.14.** – En dehors des parties urbanisées des communes, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination :

- a) A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;
- b) A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;
- c) A compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code ».

« **R 111.16.** – Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire ».

« **R 111.17.** – Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques. Toutefois une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée ».

« **R 111.18.** – A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ».

« **R 111.19.** – Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article R. 111-18, 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 avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble ».

« **R 111.20.** – Des dérogations aux règles édictées dans la présente sous-section peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente, après avis du maire de la commune lorsque celui-ci n'est pas l'autorité compétente. En outre, le préfet peut, après avis du maire, apporter des aménagements aux règles prescrites par la présente sous-section, sur les territoires où l'établissement de plans locaux d'urbanisme a été prescrit, mais où ces plans n'ont pas encore été approuvés ».

« **R 111.22.** – Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur

moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières ».

« **R 111.23.** – Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades ».

« **R 111.24.** – La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que de constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des prescriptions particulières, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement ».

« **R 313.1.** – Les secteurs sauvegardés sont créés par arrêté du préfet de département, à la demande ou après accord du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme et après avis de la commission nationale des secteurs sauvegardés. Cet arrêté délimite le périmètre du secteur sauvegardé ».

2.2. – S'ajoutent aux règles propres au plan local d'urbanisme les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières, qui seront reportées sur le plan des servitudes annexé au plan local d'urbanisme. Après l'expiration d'un délai d'un an, à compter soit de l'approbation du plan, soit, s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.
- L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le plan local d'urbanisme. Ils respectent les dispositions du présent chapitre relatives à l'extension de l'urbanisation et ne peuvent, en tout état de cause, être installés dans la bande littorale définie à l'article L.146-4.
- Les coupes et abattages d'arbres soumis à autorisation préalable, conformément aux dispositions des articles L 130-1 et suivants, et R 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- Les règles spécifiques des lotissements. Elles s'appliquent concomitamment au plan local d'urbanisme. Les lotissements concernés par le maintien de ces règles spécifiques sont répertoriés en annexe du présent dossier.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières.

Les plans comportent aussi les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à protéger, à conserver ou à créer

Y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

3.1 – Les zones urbaines :

R 123-5

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

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres au titre II sont délimitées au document graphique par des couleurs spécifiques et repérées par un indice commençant par la lettre U. Ce sont :

- **La zone UC** délimite la zone équipée à vocation résidentielle. C'est le noyau historique de Trigny. Elle peut accueillir des services, des activités commerciales, artisanales voire agri-viticoles compatibles avec son caractère résidentiel.
- **La zone UD** délimite la zone équipée à vocation résidentielle. Elle correspond à des extensions à partir des noyaux anciens. Elle peut accueillir des services, des activités commerciales, artisanales voire agri-viticoles compatibles avec son caractère résidentiel.
- **La zone UI** recouvre des terrains destinés à l'implantation d'installations, de constructions et d'équipements de loisirs et de sport.

3.2. – Les zones à urbaniser :

R 123-6

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

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

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

Le PLU comporte trois zones à urbaniser à court terme :

- **1 AU** : Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel non ou insuffisamment équipés destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les réseaux existants (voirie, eau, électricité) à la périphérie immédiate des zones ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions.
- **1 AUE** : La zone 1 AUE est destinée à accueillir les équipements publics et installations de loisirs ou sportives.
- **1 AUY** : La zone 1 AUY est un secteur naturel non ou insuffisamment équipé dont la vocation est l'accueil d'activités. Toute opération doit respecter les Orientations d'Aménagement.

Le PLU comporte une zone à urbaniser à long terme :

- **2 AU** : Cette zone recouvre les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à une urbanisation à moyen ou long terme. Elle a vocation à devenir une zone d'habitat. Les équipements publics existants à sa périphérie immédiate n'ayant pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone

3.3. – Les zones agricoles :

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

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

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

La zone A comprend 4 sous secteurs :

- **Ah**, correspondant à des activités équestres,
- **Av**, réservé à l'activité viticole,
- **Ap**, zone agricole à protéger en raison des cônes de vues,
- **Avp**, zone viticole à protéger en raison des cônes de vues.

3.4. – Les zones naturelles et forestières :

Les zones naturelles et forestières sont dites « **zone N** ». Peuvent être classées en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone **N**, peuvent être délimités des périmètres, à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L.123.4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficients d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation de sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers.

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N est une zone de protection face aux risques d'aléas naturels et de préservation du patrimoine environnemental et paysager communal.

Il existe **un sous secteur Nh**, habitat à constructibilité restreinte, **un sous secteur Np** à protéger en raison de la présence des parcs à proximité du village.

3.5. – Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent des dispositions spéciales rappelées au titre IV, figurent aux documents graphiques.

3.6. – Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, auxquels s'appliquent des dispositions spéciales rappelées au titre VI et VII, sont repérés aux documents graphiques par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre, et sont répertoriés dans une liste figurant dans les annexes du présent dossier. Sur le

document graphique est précisé sa destination et la Collectivité, le service ou l'organisme bénéficiaire de l'emplacement.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les adaptations mineures ne concernent que les articles 3 à 13 du règlement.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone :

Cette zone UC délimite la zone équipée à vocation résidentielle. C'est le noyau historique de Trigny. Elle peut accueillir des services, des activités commerciales, artisanales voire agri-viticoles compatibles avec son caractère résidentiel.

Rappel

- Les travaux, installations et aménagements sont soumis à l'article R. 421-18 et suivants du code de l'urbanisme,
- Article R123-10-1 du code de l'urbanisme : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

ARTICLE UC 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les nouvelles constructions d'entrepôts et de hangars,
- Les constructions à usage d'industrie,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation,
- Les installations et constructions agricoles, sauf celles visées à l'article UC 2,
- Les dancings et discothèques,
- Les carrières, les affouillements et exhaussements des sols,
- Les dépôts de véhicules, de déchets et de ferraille,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains de camping et de caravanning visés aux articles R. 421-19 et R. 421-20 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés aux articles R. 111-31 et R. 111-32 suivants du code de l'urbanisme,
- Les caravanes isolées.

ARTICLE UC 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises :

- Les extensions d'entrepôts et de hangars existants,
- Les constructions à usage artisanal, agricole ou viti-vinicole à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) ni de périmètre de protection, sous réserve d'être sur l'unité foncière.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) ni de périmètre de protection dépassant l'unité foncière.

ARTICLE UC 3 : ACCÈS ET VOIRIE

Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie, publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. L'emprise minimale de cet accès est fixée à 4 mètres,
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité,
- Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

Voirie :

- Les voies nouvelles et accès privés en impasse de plus de 30 mètres doivent comporter dans leur partie terminale un dispositif permettant le demi-tour des véhicules.

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable :

- Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.
- Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

Assainissement :

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

En cas d'impossibilité technique de se raccorder, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire, obtenu sur dérogation expresse de l'autorité compétente.

- Eaux non domestiques :
 - L'évacuation des eaux résultant des activités, des établissements de restauration et des commerces de bouche dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée si nécessaire à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

- Eaux pluviales : en l'absence de réseau collecteur, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la parcelle. Aucun rejet des eaux pluviales ne peut être admis dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

ARTICLE UC 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

La continuité du domaine public sera obtenue :

- Soit par l'édification des constructions à usage d'habitation en limite du domaine public,
- Soit par l'édification de la clôture en limite du domaine public, si la construction est en retrait.

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

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

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit en recul par rapport aux limites séparatives, soit sur une seule des limites séparatives.

En cas d'implantation en retrait, la construction doit observer un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur mesurée au faîtage de la toiture de la façade concernée avec un minimum de 3 mètres, par rapport à la limite sur laquelle elle n'est pas implantée.

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

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

La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à 6 mètres.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise foncière des constructions à destination autre qu'habitation ne doit pas excéder 50% de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne devront pas dépasser la hauteur des constructions de même type.

La hauteur des constructions devra respecter la hauteur moyenne des constructions voisines de même type et ne pourra dépasser 8 m à l'égout du toit et 12 m au faîtage.

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit jusqu'au terrain naturel avant travaux.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade.

Les constructions à usage autre qu'habitat ne doivent pas excéder 8 m au faîtage par rapport au terrain naturel.

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

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R111.1 et aux dispositions de l'article R111-21 du code de l'urbanisme.

Généralités

La reconstruction, l'aménagement ou l'extension d'une construction existante doivent respecter les volumes, la disposition des ouvertures, l'ordonnancement de la construction et respecter le caractère architectural du centre ancien et les constructions voisines ou contigües.

Façades

Sont interdits :

- L'emploi sans enduit de tout matériau à l'exception de la pierre, brique de région ou d'un assemblage brique-bois,
- Les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.
- Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes, dépendances et extensions doit présenter une certaine unité.
- Les façades aveugles et unies des bâtiments d'activités sont interdites.
- L'emploi de bardage métallique est interdit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions annexes et dépendances non visibles des rues, ni aux piscines et vérandas.

Ouvertures

Les ouvertures des façades principales donnant sur la rue (portes de garage et vitrines exclues) doivent être plus hautes que larges.

Toitures

Les toits doivent présenter une pente comprise entre 30 et 45°.

Les toits-terrasses sont interdits sauf sur les parties arrières des constructions non visibles depuis les rues. (*En cas de maison en coin de rue*)

Les toitures doivent avoir l'aspect de l'ardoise ou de la tuile d'une couleur proche des tons rouge, flammé, brun ou noir.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions annexes et dépendances non visibles des rues, ni aux piscines et vérandas.

Les couvertures en tôle non teintées sont interdites.

Clôtures sur domaine public

La conservation des murs de clôture traditionnels sur domaine public lorsqu'ils existent ainsi que leur reconstruction sont vivement recommandées.

Les clôtures neuves sont constituées soit par un mur plein de 2 mètres minimum et 3 mètres maximum, soit par un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, le tout d'une hauteur maximale de 2 mètres. Leur aspect ainsi que les matériaux doivent s'harmoniser avec les clôtures existantes dans le secteur.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions, de l'extension ou du changement de destination des constructions existantes. Il est exigé 2 places de stationnement par logement. Les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat pour lesquels le seuil est fixé à 1 place maximum par logement.

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

N'est pas réglementé.

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

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère de la zone :

Cette zone UD délimite la zone équipée à vocation résidentielle. Elle correspond à des extensions à partir des noyaux anciens. Elle peut accueillir des services, des activités commerciales, artisanales voire agri-viticoles compatibles avec son caractère résidentiel.

Rappel

- Les travaux, installations et aménagements sont soumis à l'article R. 421-18 et suivants du code de l'urbanisme,
- Article R123-10-1 du code de l'urbanisme : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

ARTICLE UD 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les nouvelles constructions d'entrepôts et de hangars,
- Les constructions à usage d'industrie,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation,
- Les installations et constructions agricoles, sauf celles visées à l'article UD 2,
- Les dancings et discothèques,
- Les carrières,
- Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R. 421-18 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les dépôts de véhicules, de déchets et de ferraille,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains de camping et de caravaning visés aux articles R. 421-19 et R.421-20 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés aux articles R. 111-31 et R.111-32 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les caravanes isolées.

ARTICLE UD 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises :

- Les extensions d'entrepôts et de hangars existants,
- Les constructions à usage artisanal, agricole ou viti-vinicole à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) ni de périmètre de protection, sous réserve d'être sur l'unité foncière.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) ni de périmètre de protection dépassant l'unité foncière.

ARTICLE UD 3 : ACCÈS ET VOIRIE

Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie, publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. L'emprise minimale de cet accès est fixée à 4 mètres,
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité,
- Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

Voirie :

- Les voies nouvelles et accès privés en impasse de plus de 30 mètres doivent comporter dans leur partie terminale un dispositif permettant le demi-tour des véhicules.

ARTICLE UD 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**Alimentation en eau potable :**

- Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.
- Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

Assainissement :

- Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.
En cas d'impossibilité technique de se raccorder, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire, obtenu sur dérogation expresse de l'autorité compétente.
- Eaux non domestiques :
 - L'évacuation des eaux résultant des activités, des établissements de restauration et des commerces de bouche dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée si nécessaire à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.
 - Eaux pluviales : en l'absence de réseau collecteur, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la parcelle. Aucun rejet des eaux pluviales ne peut être admis dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

ARTICLE UD 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine, ne s'appliquent pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles.

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

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

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit en recul par rapport aux limites séparatives, soit sur une seule des limites séparatives.

En cas d'implantation en retrait, la construction doit observer un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur mesurée au faîtage de la toiture de la façade concernée avec un minimum de 3 mètres, par rapport à la limite sur laquelle elle n'est pas implantée.

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

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

La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à 6 mètres.

ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie de l'îlot de propriété hors piscines non couvertes et terrasses situées à plus de 80 cm du sol.

La surface des extensions d'entrepôts et de hangars existants ne peut excéder 50 % de la Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) existante à la date d'approbation du présent PLU.

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 7 m à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage de la toiture depuis le terrain naturel. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade.

Pour les autres constructions la hauteur est fixée à 7 m maximum au faîtage de la toiture.

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

ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R111.1 et aux dispositions de l'article R111-21 du code de l'urbanisme.

Généralités

La reconstruction, l'aménagement ou l'extension d'une construction existante doivent respecter les volumes, la disposition des ouvertures, l'ordonnancement de la construction et s'harmoniser avec les constructions voisines ou contiguës.

Façades

Sont interdits :

- L'emploi sans enduit de tout matériau à l'exception de la pierre, brique de région ou bois ou d'un assemblage brique-bois,
- Les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.
- Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes, dépendances et extensions doit présenter une certaine unité.
- Sur le domaine public, les façades aveugles et unies des bâtiments d'activités sont interdites.
- L'emploi de bardage métallique est interdit.
- Toute façade située en limite séparative ne pourra pas comporter d'ouverture.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions annexes et dépendances non visibles des rues, ni aux piscines et vérandas.

Toitures

Les toits doivent présenter une pente qui ne doit pas excéder 45°.

Les toitures en pente peuvent être végétalisées ou doivent avoir l'aspect de l'ardoise ou de la tuile d'une couleur proche des tons rouge, flammé, brun ou noir.

Les couvertures en tôle non teintées sont interdites, à l'exception des extensions mesurées des entrepôts et hangars existants ne respectant pas ces règles.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions annexes et dépendances non visibles des rues, ni aux piscines et vérandas.

Clôtures sur domaine public

Les clôtures neuves sont constituées soit par un mur plein, soit par un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 mètres surmonté d'un dispositif à claire-voie, soit par une haie doublée ou non de grillage.

La hauteur maximale des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre, à l'extension des constructions existantes, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions, de l'extension ou du changement de destination des constructions existantes. Il est exigé 2 places de stationnement par logement. Les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État pour lesquels le seuil est fixé à 1 place maximum par logement.

ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

10% de la superficie de chaque terrain devra être traitée en espaces verts d'accompagnement.

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

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Caractère de la zone :

Elle recouvre des terrains destinés à l'implantation d'installations, de constructions et d'équipements de loisirs et de sport.

ARTICLE UI 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions ou installations nouvelles autres que celles admises à l'article UI2,
- Le stationnement isolé des caravanes,
- Les terrains de stationnement des caravanes et des camping-cars,
- Les carrières, affouillements et exhaussements du sol,
- Les décharges et dépôts de véhicules.

ARTICLE UI 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISE A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions ou installations liées aux activités de loisirs ou de sports, et celles nécessaires au gardiennage des diverses installations ainsi qu'à l'hébergement induit par ces activités.

ARTICLE UI 3 : ACCÈS ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE UI 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Non réglementé.

ARTICLE UI 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

L'implantation est libre.

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

L'implantation est libre.

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

Non réglementé.

ARTICLE UI 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UI 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UI 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Non réglementé.

ARTICLE UI 12 : STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UI 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU

Caractère de la zone :

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel non ou insuffisamment équipés destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les réseaux existants (voirie, eau, électricité) à la périphérie immédiate des zones ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone. Toute opération doit respecter les Orientations d'Aménagement.

Sur le secteur IAU repéré graphiquement avec des hachures, celui-ci devra comporter à terme 20% de logement locatif aidé.

Rappel

- Les travaux, installations et aménagements sont soumis à l'article R. 421-18 et suivants du code de l'urbanisme,
- Article R123-10-1 du code de l'urbanisme : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

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

- Les nouvelles constructions d'entrepôts et de hangars,
- Les constructions à usage d'industrie,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation,
- Les installations agricoles, à l'exception des activités de commerce,
- Les dancings et discothèques,
- Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R. 421-18 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les dépôts de véhicules, de déchets et de ferraille,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains de camping et de caravaning visés aux articles R. 421-19 et R.421-20 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés aux articles R. 111-31 et R.111-32 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les caravanes isolées,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

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

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes :

- Qu'elles soient autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et respectant les orientations d'aménagement
- Que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés, des terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone,
- Que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés.

ARTICLE 1 AU 3 : ACCÈS ET VOIRIE

Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie, publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. L'emprise minimale de cet accès est fixée à 4 mètres,
- Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

Voirie :

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- l'emprise minimale des voiries primaires et secondaires est fixée à 10 mètres,
- les voies en impasse et accès privés d'une longueur supérieure à 30 mètres doivent comporter un aménagement permettant le demi-tour des véhicules.

ARTICLE 1 AU 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable :

- Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.
- Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Assainissement :

- Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.
- Eaux non domestiques :
 - L'évacuation des eaux résultant des activités, des établissements de restauration et des commerces de bouche dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée si nécessaire à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.
 - Eaux pluviales : en l'absence de réseau collecteur, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la parcelle. Aucun rejet des eaux pluviales ne peut être admis dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

Autres réseaux :

Les lotissements et ensembles d'habitations doivent être dotés de réseaux d'électricité, basse tension et de télécommunications enterrés.

Il en est de même pour le réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective serait nécessaire pour assurer une bonne réception.

ARTICLE 1 AU 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées en observant un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

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

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

Les constructions doivent être implantées, soit en limite séparative, soit en recul par rapport aux limites séparatives, soit sur une seule des limites séparatives.

En cas d'implantation en retrait, la construction doit observer un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur mesurée au faitage de la toiture de la façade concernée avec un minimum de 3 m, par rapport à la limite sur laquelle elle n'est pas implantée.

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

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

La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à 6 mètres.

ARTICLE 1 AU 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie de l'îlot de propriété hors piscines non couvertes et terrasses situées à plus de 80 cm du sol.

ARTICLE 1 AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 7 m à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage de la toiture depuis le terrain naturel. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade.

Pour les autres constructions la hauteur est fixée à 7 m maximum au faîtage de la toiture.

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

ARTICLE 1 AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R111.1 et aux dispositions de l'article R111-21 du code de l'urbanisme.

Généralités

La reconstruction, l'aménagement ou l'extension d'une construction existante doivent respecter les volumes, la disposition des ouvertures, l'ordonnancement de la construction et s'harmoniser avec les constructions voisines ou contiguës.

Façades

Sont interdits :

- L'emploi sans enduit de tout matériau à l'exception de la pierre, brique de région ou bois ou d'un assemblage brique-bois,
- Les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.
- Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes, dépendances et extensions doit présenter une certaine unité.
- Les façades aveugles et unies des bâtiments d'activités sont interdites.
- L'emploi de bardage métallique est interdit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions annexes et dépendances non visibles des rues, ni aux piscines et vérandas.

Toitures

Les toits doivent présenter une pente qui ne doit pas excéder 45°.

Les toitures en pente peuvent être végétalisées ou doivent avoir l'aspect de l'ardoise ou de la tuile d'une couleur proche des tons rouge, flammé, brun ou noir

Les couvertures en tôle non teintées sont interdites, à l'exception des extensions mesurées des entrepôts et hangars existants ne respectant pas ces règles.

Clôtures sur domaine public

Les clôtures neuves sont constituées soit par un mur plein, soit par un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 mètres surmonté d'un dispositif à claire-voie, soit par une haie doublée ou non de grillage. La hauteur maximale des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre, à l'extension des constructions existantes, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1 AU 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions, ou installation de l'extension ou du changement de destination des constructions existantes.

Il est exigé 2 places de stationnement par lot ou par logement hors emprises publiques, exceptés les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État où le seuil est fixé à 1 place maximum par logement.

En cas d'activités, le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE 1 AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet de construction doit être accompagné d'un projet paysager.

Tout groupe d'habitations ou opération d'aménagement d'ensemble doit réserver à l'ensemble des occupants 10 % minimum de la superficie de chaque lot en espace vert et 3% minimum de l'opération en espace vert commun.

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

Non règlementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUE

Caractère de la zone :

La zone 1 AUE est destinée à accueillir les équipements publics et installations de loisirs ou sportives.

Rappel

- Les travaux, installations et aménagements sont soumis à l'article R. 421-18 et suivants du code de l'urbanisme,
- Constructible sous forme de plan d'aménagement d'ensemble sous réserve de la réalisation des réseaux.

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

Toutes les occupations et utilisations des sols sont interdites sauf ce qui est visé à l'article 2.

ARTICLE 1 AUE 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les équipements publics et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics,
- Toutes les constructions et installations à condition d'être liées et nécessaires à des équipements de sports et de loisirs.

ARTICLE 1 AUE 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil,
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,
- Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile,
- L'emprise minimale est fixée à 6 mètres.

Voirie :

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 30 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 1 AUE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable :

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

Assainissement :

- Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le raccordement est à la charge du constructeur
- Eaux non domestiques : l'évacuation des eaux issues des activités autorisées dans la zone peut être subordonnée à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.
 - Eaux pluviales : en l'absence de réseau collecteur, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la parcelle. Aucun rejet des eaux pluviales ne peut être admis dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

Électricité, téléphone, télédistribution :

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

ARTICLE 1 AUE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Leur implantation est libre

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

Leur implantation est libre

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1 AUE 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1 AUE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur n'est pas limitée sous conditions de justifications techniques et d'une bonne insertion dans le paysage et l'environnement immédiat.

ARTICLE 1 AUE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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

Les couleurs des murs et façades ne doivent pas être de couleurs violentes et discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings est interdit.

ARTICLE 1 AUE 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publique, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé que le stationnement représente 50% de la SHON.

ARTICLE 1 AUE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute construction doit être accompagnée d'un projet paysager qui privilégie les essences locales.

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

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUY

Caractère de la zone :

La zone 1 AUY est un secteur naturel non ou insuffisamment équipé dont la vocation est l'accueil d'activités.

Toute opération doit respecter les Orientations d'Aménagement.

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

- Les constructions à usage d'industrie,
- Les constructions à usage d'habitation, sauf celles visées à l'article 1 AUY 2,
- Les constructions à usage d'hôtellerie,
- Les constructions à usage d'élevage,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, sauf celles visées à l'article 1 AUY 2,
- Les dépôts de véhicules,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés visé aux articles R. 443-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les terrains de camping et de caravaning visés aux articles R. 421-19 et R. 421-20 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés aux articles R. 111-31 et R. 111-32 suivants du code de l'urbanisme,
- Les caravanes isolées,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au publics visées aux articles R. 421-19 du code de l'urbanisme.

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

Sont admises :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone et qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition que leur périmètre d'isolement ne dépasse pas l'unité foncière et qu'elles ne compromettent pas la constructibilité des zones limitrophes.

Les constructions sont admises à condition :

- Qu'elles soient autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- Que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés, des terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone,
- Que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés.

ARTICLE 1 AUY 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie, publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. L'emprise minimale de cet accès est fixée à 6 mètres,
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,
- L'accès doit se faire par le chemin de Chantraine ou par la voie intercommunale à partir d'un aménagement commun et unique,
- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.
- Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile,

Voirie :

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour,
- Aucun accès privé ne peut être créé sur la voie intercommunale et départementale,
- L'emprise minimale est fixée à 12 mètres.

ARTICLE 1 AUY 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable :

- Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.
- Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Assainissement :

- Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.
- Eaux non domestiques :
 - L'évacuation des eaux résultant des activités, des établissements de restauration et des commerces de bouche dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée si nécessaire à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.
 - Eaux pluviales : en l'absence de réseau collecteur, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la parcelle. Aucun rejet des eaux pluviales ne peut être admis dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

Autres réseaux :

Les lotissements et bâtiments doivent être dotés de réseaux électrique, basse tension et télécommunications enterrés.

Il en est de même pour le réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective serait nécessaire pour assurer une bonne réception.

ARTICLE 1 AUY 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées en observant un recul minimum de 6 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité ou de circulation l'exigent.

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

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

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est libre.

Une distance minimale pourra être imposée en fonction du type d'activité.

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

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1 AUY 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1 AUY 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres au faîtage de la toiture depuis le terrain naturel. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade.

Cette hauteur peut être dépassée sous réserve de justifications techniques et d'une bonne insertion dans l'environnement et le paysage dans la limite de 15 m.

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

ARTICLE 1 AUY 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les matériaux qui par leur matière et leur couleur porteraient atteinte à l'unité architecturale et à la qualité des sites sont interdits.

Les pentes de toiture ne doivent pas excéder 45°.

Les toitures doivent être d'une couleur proche des tons rouge, flammé, brun, vert ou noir.

La hauteur maximale des clôtures ne peut excéder 3 mètres.

ARTICLE 1 AUY 12 : STATIONNEMENT

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

En cas de changement de destination, l'opération doit prévoir un stationnement suffisant et adapté.

ARTICLE 1 AUY 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Un écran végétal dense et composé de hautes tiges devra accompagner le contour de la zone AUY.

Tout projet de construction doit être accompagné d'un projet paysager et réserver 10 % de la superficie de la parcelle en espace vert, incluant obligatoirement l'écran végétal.

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

Non règlementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU

Caractère de la zone :

Cette zone recouvre les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à une urbanisation à moyen ou long terme.

Elle a vocation à devenir une zone d'habitat. Les équipements publics existants à sa périphérie immédiate n'ayant pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone

ARTICLE 2 AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Est interdit tout type de constructions jusqu'à la prochaine révision simplifiée ou modification du PLU, à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AU 3 : ACCES ET VOIRIE

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AU 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AU 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

L'implantation est libre.

ARTICLE 2 AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation est libre.

ARTICLE 2 AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AU 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AU 12 : STATIONNEMENT

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

N'est pas réglementé.

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

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLE (A)

Caractère de la zone :

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

La zone A comprend 4 sous secteurs :

- **Ah**, correspondant à des activités équestres,
- **Av**, réservé à l'activité viticole,
- **Ap**, zone agricole à protéger en raison des cônes de vues et points de vue panoramiques et création d'espaces tampon,
- **Avp**, zone viticole à protéger en raison des cônes de vues et points de vue panoramiques et création d'espaces tampon,

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans les secteurs Ap et Avp, toutes les occupations et utilisations des sols sont interdites sauf celles visées à l'article A 2.

Dans les autres secteurs sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à usage de commerce,
- Les constructions à usage de bureau,
- Les constructions à usage de service,
- Les constructions à usage d'hôtellerie-restauration,
- Les constructions à usage d'artisanat,
- Les constructions à usage agricole, exceptées celles visées à l'article 2,
- Les constructions à usage d'industrie,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sauf celles visées à l'article 2,
- Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux visés à l'article 2,
- Les dépôts de véhicules,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés visé aux articles R. 443-3 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les caravanes isolées,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au publics visées aux articles R. 421-19 du code de l'urbanisme.

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

Sont admis dans les secteurs A, Ah et Av :

- Les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés à la création de bassins de rétention,
- Les bassins de rétention à condition d'être utiles à la régulation de l'hydraulique du vignoble.

Sont admis dans la zone A, sauf secteurs Ah et Av :

- Toute construction à condition d'être liée et nécessaire à une exploitation agricole,
- Les Installations Classées agricoles pour la Protection de l'Environnement à condition d'être liées à une exploitation agricole et de ne pas compromettre la constructibilité des autres zones,
- Les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient destinées à la consommation domestique ou nécessaires au stockage du carburant utile au matériel agricole,
- La transformation, l'extension de constructions existantes destinées à des activités annexes (gîte rural, ferme auberge, local de vente de produits à la ferme...) à condition qu'elles soient liées à une exploitation agricole,
- Les constructions de toute nature si elles sont liées aux activités agricoles et/ou viticoles y compris les surfaces de plancher habitable indispensable à ces activités, sous réserve que ces derniers se réalisent simultanément ou après un bâtiment d'activités autorisées dans la zone et qu'une habitation par bâtiment d'activités,
- Les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Sont admis dans le seul secteur Ah :

- Toute construction à condition d'être liée et nécessaire à l'activité équestre.

Sont admis dans le seul secteur Av :

- Toute construction à condition d'être liée et nécessaire à l'activité vitivinicole.

Sont admis dans les secteurs Ap et Avp : la reconstruction à l'identique des bâtiments existants après sinistre.

ARTICLE A 3 : ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie, publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**Alimentation en eau potable :**

- Une alimentation autonome conforme aux normes sanitaires en vigueur est admise.
- Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Assainissement :

- Un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes sanitaires en vigueur est obligatoire pour toute installation qui le requiert.
- Eaux pluviales : en l'absence de réseau collecteur ; les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la parcelle.

ARTICLE A 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux voies et doit se situer au moins à 15 mètres par rapport à l'emprise des routes départementales et 10 m des voies communales,

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3 mètres sur une limite séparative.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 m à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage de la toiture depuis le terrain naturel. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade.

La hauteur maximale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur de la construction existante. Cette hauteur peut être dépassée sous réserve de justifications techniques et d'une bonne insertion dans l'environnement et le paysage.

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

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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

caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute construction, restauration, agrandissement, adjonction d'immeuble doit être conçu de façon à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

Les constructions à usage d'habitation devront respecter les dispositions de l'article AU 11 et les autres constructions devront respecter les dispositions de l'article AUy 11.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Un aménagement végétal composé d'essences locales doit accompagner les constructions agricoles.

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

N'est pas réglementé.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES (N)

Caractère de la zone :

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N est une zone de protection face aux risques d'aléas naturels et de préservation du patrimoine environnemental et paysager communal.

Il existe **un sous secteur Nh**, habitat à constructibilité restreinte, **un sous secteur Np** à protéger en raison de la présence des parcs à proximité du village.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans le secteur Np toutes les constructions ou occupations des sols sont interdites sauf celles visées à l'article N2.

Dans les autres secteurs sont interdits :

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à usage de commerce,
- Les constructions à usage de bureau,
- Les constructions à usage de service,
- Les constructions à usage d'hôtellerie-restauration,
- Les constructions à usage d'artisanat,
- Les constructions à usage agricole, exceptées celles visées à l'article 2,
- Les constructions à usage d'industrie,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sauf celles visées à l'article 2,
- Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux visés à l'article 2,
- Les dépôts de véhicules,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés visé aux articles R. 443-3 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les caravanes isolées,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au publics visées aux articles R. 421-19 du code de l'urbanisme.

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

Sont admis :

- Les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés à la création de bassins de rétention ou liés à la réalisation d'un équipement d'assainissement public ou collectif,
- Les bassins de rétention à condition d'être utiles à la régulation de l'hydraulique des vignobles,
- Les équipements publics et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans le sous secteur Nh sont admises les habitations existantes, les extensions uniques dans la limite de 20% de la surface hors œuvre brute et les annexes dans les conditions fixées à l'articles N 10.

Dans le sous secteur Np : les squares aménagés.

ARTICLE N 3 : ACCÈS ET VOIRIES

N'est pas réglementé.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable :

- Eau potable : Une alimentation autonome conforme aux normes sanitaires en vigueur est admise pour les constructions qui le requièrent.
- Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Assainissement :

- Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : Toute extension doit se raccorder au réseau existant collectif ou non collectif
- Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe ou être adaptés à l'opération et au terrain. Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eaux usées ne peut être admis.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est libre.

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

Les constructions doivent être implantées en recul égal à la moitié de sa hauteur avec minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des reconstructions ou des aménagements des constructions existantes ne doit pas être supérieure à la hauteur maximale des constructions existantes.

Dans le sous secteur Nh, la hauteur des extensions ne peut excéder 7 m à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage de la toiture depuis le terrain naturel. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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

Toute construction, restauration, agrandissement, adjonction d'immeuble doit être conçu de façon à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions, de l'extension ou du changement de destination des constructions existantes.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les Espaces Boisés Classés à conserver figurant sur les plans sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme stipulant que :

- Les défrichements sont interdits,
- Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable des autorités compétentes,
- Le classement interdit tout changement d'affectation.

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

Non réglementé.

TITRE VI : TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVER, A PROTÉGER OU A CRÉER

Caractère des terrains :

Il s'agit de bois et forêts qu'il importe de sauvegarder en les soumettant aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 et R 130.1 à R 130.16 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 130.1

« Les plans d'occupation des sols/ plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies et réseaux de haies, des plantations d'alignement.

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

« Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

« Il est fait exception à ces interdictions pour les exploitations des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 Juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date.

- Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation au vu de l'étude d'impact ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'exploitation du présent alinéa.

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

« S'il est fait application des dispositions des livres I et II du Code Forestier ;

« S'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n° 63.810 du 6 Août 1963 ;

« Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre Régional de la propriété forestière.

« L'autorisation de coupes et d'abattages d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par Décret en Conseil d'Etat :

a) Dans les communes où un plan d'occupation des sols a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L 421.2.1. à L 421.8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82.213 du 2 Mars 1982, modifiée, relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions, et à l'article L 421.4, la décision ne devient exécutoire que 15 jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L 421.9 sont alors applicables.

b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat.

ARTICLE L 130.2

« Pour sauvegarder les bois et parcs, et, en général, tous les espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les Départements, les Communes ou les Etablissements Publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un plan d'occupation des sols approuvé ou rendu public comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain est classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins.

« Il peut également, aux mêmes fins, être accord au propriétaire une autorisation de construire sur une partie de terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins.

« Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme, et peut être donnée par décret pris sur le rapport du Ministre chargé de l'Urbanisme, du Ministre de l'Intérieur et du Ministre de l'Agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans les conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L 130.6.

« La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain à céder à la Collectivité ».

TITRE VII : EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS AUX INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET AUX ESPACES VERTS

Aux documents graphiques, sont soulignés par des hachures fines perpendiculaires, les terrains réservés pour lesquels s'appliquent les dispositions suivantes :

ARTICLE R 123.32 DU CODE DE L'URBANISME, rappelé ci-dessous :

Article L 123-1

« Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, ils peuvent :

8° Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts »

Article L 433-3

« Le bénéficiaire du permis de construire ou son ayant droit doit enlever sans indemnité la construction et remettre, à ses frais, le terrain en l'état :

b) lorsque la construction est située sur un emplacement réservé ou dans le périmètre d'une déclaration d'utilité publique, à la première demande du bénéficiaire de la réserve ou de l'expropriant ».

Article R 123-10

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

Article R 123-11

« Les zones U, AU, A et N sont délimitées sur un ou plusieurs documents graphiques.

Les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître s'il y a lieu :

d) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ».

Article R 123-12

« Les documents graphiques prévus à l'article R. 123-11 font également apparaître, s'il y a lieu :

1° Dans les zones U :

c) Les emplacements réservés en application du b de l'article L. 123-2 en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes ».

Article R 433-1

« L'arrêté accordant un permis de construire à titre précaire comporte obligatoirement l'indication du délai à l'expiration duquel le pétitionnaire doit enlever la construction autorisée dans les cas suivants :

a) Lorsque le terrain d'assiette du projet n'est situé ni dans une zone urbaine, une zone à urbaniser ou un emplacement réservé délimités par un plan local d'urbanisme ni dans un secteur constructible délimité par une carte communale ;

b) Ou lorsque le terrain est situé dans un secteur sauvegardé ou un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 du code de l'urbanisme, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et suivants du code de l'environnement, dans le champ de visibilité d'un monument historique tel que défini par le code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ».

Article R 443-6

« Le permis d'aménager impose le respect des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement visées, selon les cas, aux articles R. 111-45 ou R. 111-46. Il fixe le nombre maximum d'emplacements.

Pour les terrains de camping, il fixe le nombre d'emplacements réservés indistinctement aux tentes, aux caravanes et aux résidences mobiles de loisirs et délimite, lorsque l'implantation d'habitations légères de loisirs est envisagée, leurs emplacements ».

Article A 424-13

« Lorsque le projet porte sur un terrain de camping, l'arrêté fixe :

a) Le nombre d'emplacements réservés indistinctement aux tentes, aux caravanes et aux résidences mobiles de loisirs ;

b) Lorsque l'implantation d'habitations légères de loisirs est envisagée, leur localisation.

Lorsque le projet porte sur un terrain de camping devant faire l'objet d'une exploitation saisonnière, l'arrêté fixe la période d'exploitation, en dehors de laquelle aucune tente ou caravane ne peut être ou rester installée sur le terrain ».

Article A424-16

« Le panneau prévu à l'article A. 424-1 indique le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

Il indique également, en fonction de la nature du projet :

- a) Si le projet prévoit des constructions, la superficie du plancher hors œuvre nette autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel ;
- b) Si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus ;
- c) Si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs.
- d) Si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des bâtiments à démolir ».

Le propriétaire d'un terrain partiellement réservé par un plan d'occupation des sols, peut en requérir l'emprise totale dans les cas prévus aux articles L 13-10 et L 13-11 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Si, 3 mois après l'expiration du délai d'un an mentionné au quatrième alinéa ci-dessus, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable au propriétaire comme aux tiers, un mois après la mise en demeure de procéder à sa levée, adressée à l'autorité compétente par le propriétaire. Cette faculté ne fait pas d'obstacle à la saisie du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois, dans les conditions prévues au cinquième alinéa ci-dessus.

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés, même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article 212.3 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

Les dispositions de l'article L 221-2 sont applicables aux terrains réservés par un plan d'occupation des sols et acquis par la Collectivité ou le Service Public bénéficiaire de la réserve, quel que soit le mode d'acquisition.

ARTICLES R 433.1 DU CODE DE L'URBANISME, rappelés ci-dessous :

« L'arrêté accordant un permis de construire à titre précaire comporte obligatoirement l'indication du délai à l'expiration duquel le pétitionnaire doit enlever la construction autorisée dans les cas suivants :

- a) Lorsque le terrain d'assiette du projet n'est situé ni dans une zone urbaine, une zone à urbaniser ou un emplacement réservé délimités par un plan local d'urbanisme ni dans un secteur constructible délimité par une carte communale ;
- b) Ou lorsque le terrain est situé dans un secteur sauvegardé ou un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 du code de l'urbanisme, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et suivants du code de l'environnement, dans le champ de visibilité d'un monument historique tel que défini par le code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ».

TITRE VIII : ANNEXE « DÉFINITIONS »

PROPRIETE

▪ **TERRAIN**

Unité foncière composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales contiguës appartenant au même propriétaire.

▪ **LIMITE SEPARATIVE**

Ligne qui sépare deux unités foncières contiguës.

MODES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

▪ **OPERATION D'AMENAGEMENT**

Lotissement - groupe d'habitations A.F.U - Z.A.C.

Opération qui, au travers d'un permis de construire groupé, d'un lotissement, ou d'une quelconque autre procédure, vise à l'aménagement d'un terrain et qui comporte plusieurs constructions devant être édifiées selon un schéma d'ensemble.

▪ **HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS**

Constructions définies à l'article R 111.31 et suivants du Code de l'Urbanisme "constructions à usage non professionnel démontables ou transportables et constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière".

COEFFICIENTS

▪ **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)**

Rapport entre la surface hors œuvre nette de plancher définie à l'article R 112.2 du Code de l'Urbanisme susceptible d'être édifiée sur le terrain et la superficie dudit terrain.

▪ **EMPRISE AU SOL**

Coefficient exprimant le rapport entre la surface bâtie au sol et la surface du terrain.

VOIRIE

▪ **LIMITE DE LA VOIE**

En présence d'un plan d'alignement approuvé :

Limite d'emprise de la rue ou du chemin définie par le plan d'alignement.

En l'absence de plan d'alignement :

Limite de l'emprise de la rue ou du chemin existant, séparation entre domaine public et privé ou entre deux domaines privés différents, ou de leur limite fixée par un emplacement réservé.

▪ **LARGEUR D'UNE VOIE**

Largeur de l'emprise d'une voie.

DIVERS

▪ **INSTALLATIONS TECHNIQUES**

Toute installation nécessaire à un service public et d'intérêt collectif :

Exemples d'installations techniques

- poteaux,
- pylônes,
- station hertzienne,
- ouvrages techniques divers,
- relais,
- postes de sectionnement, de coupure, de détente et de livraison,
- postes transformation,
- château d'eau,
- station épuration, etc...

▪ **BÂTIMENT PRINCIPAL**

Bâtiment destiné à l'habitation ou à une activité commerciale, artisanale ou industrielle et qui, par son volume ou sa hauteur, concourt à l'aspect de la rue ou du paysage environnant.

▪ **BÂTIMENTS ANNEXES**

Bâtiment qui par sa taille ne peut servir à l'habitation ou à une activité.

▪ **ACTIVITÉ AGRICOLE**

Toute activité, non réglementée par le Code de l'Urbanisme utilisant le sol comme moyen de production.

▪ **ACTIVITÉ FORESTIÈRE**

Activité non réglementée par le Code de l'Urbanisme utilisant la forêt ou les bois comme moyens de production.

▪ **ANNEXES**

Construction accolée au bâtiment principal : vérandas, remises, abris de jardins, garages...

▪ **DEPENDANCES**

Construction séparée du bâtiment principal : remises, abris de jardins, garages...

