

PLAN LOCAL D'URBANISME




3 - Zonage et règlement

3.3 - Règlement



MODIFICATION N°2

Indice	Date	Observation	Modifié par	02/ANTIG 001/Zonage et règlement/PLU/Page de garde.Dwg2601
0	17 octobre 2001	Mise en élaboration du document		 9,avenue Léonard de VINCI,Parc Technologique de la PARDIEU 63063 CLERMONT-FERRAND Cedex Tél : 04.73.26.64.66 Fax : 04.73.26.43.23 E-mail : contacts-63@gaudriot.net
1		Arrêté 2 SEP. 2003		
2				
3		Approuvé 22 SEP. 2004		

APPROUVEE LE :

CACHET - VISA :

Table des matières

TITRE 1: Dispositions Générales	3
TITRE 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines	10
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE U.....	10
TITRE 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser.....	16
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AU	16
Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.....	18
TITRE 4 : Dispositions applicables aux zones agricoles	22
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A.....	22
TITRE 5 – Dispositions applicables aux zones naturelles	30
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N.....	30
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Nh.....	33
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Nx.....	38

TITRE 1: Dispositions Générales

Ce règlement est établi conformément aux articles R.123-16 à R.123-24 du Code de l'Urbanisme.

Il fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

1.1 Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de :
ANTIGNAC (15240)

1.2 Portée du règlement à l'égard d'autres législations

Demeurent applicables au territoire couvert par le P.L.U., les dispositions ci-après du Code de l'Urbanisme:

A - Les articles L.111-9, L.111-10, L.421-4, R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-15, R.111-21 du Code de l'Urbanisme

- **Article L.111-9** : L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L.111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

- **Article L.111-10** : Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé dans les conditions définies à l'article L.111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorisation administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés. Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

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

- **Article R.111-2** : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur

situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la santé publique.

- **Article R.111-3-2.**: Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- **Article R.111-4.** : Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors oeuvre nette existant 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, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- **Article R.111-14-2:** Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

- **Article R.111-15:** Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action

d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvées avant le 1^{er} octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du 2^{ème} alinéa de l'article R.122-22.

- **Article R.111-21** : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- **Articles L.315-2-1 et L.315-3** : Lorsqu'un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L.315-3, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports des colotis entre eux contenus dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes en vigueur.

B - Les servitudes d'utilité publiques décrites au document annexé au présent P.L.U.

1.3 Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles :

Les zones urbaines:

U : Zone urbaine centrale et ses faubourgs (habitats et services) ;

Les zones à urbaniser:

AU : Zone à urbaniser ;

Les zones agricoles :

A : Zone naturelle agricole ;

Les zones naturelles:

N : Zone naturelle de protection ;

Nh : Zone naturelle à caractère urbain.

Nx : Zone ferroviaire.

Leur délimitation est reportée au document graphique dit "plan de zonage".

Le document graphique fait en outre apparaître :

- Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements ou d'ouvrages publics auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-17 et 230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les espaces boisés ou parcs à conserver (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme). Ce 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.

Les secteurs soumis à des nuisances de bruit, où les constructions à usage d'habitation ou assimilé, sont soumis à des normes d'isolement acoustique, conformément aux textes réglementaires en vigueur.

1.4 Bâtiments existants

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles d'urbanisme édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles, ou qui tout au moins n'aggravent pas la non conformité de l'immeuble avec lesdites règles (assurer la solidité, améliorer l'aspect des constructions, permettre une extension mesurée).

1.5 Bâtiments sinistrés

Lorsque la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre peut être autorisée en fonction des dispositions des articles 1 et 2 des règlements de zone et que le propriétaire sinistré, ou ses ayants droits à titre gratuit, procèdent, dans le délai de deux ans suivant la date du sinistre, à la reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination, les possibilités maximales d'occupation du sol fixées à l'article 14 desdits règlements peuvent être dépassées pour permettre d'atteindre une surface de plancher développée hors œuvre correspondant à celle existante avant destruction.

De même, des modulations aux prescriptions d'emprise et de hauteur peuvent être admises dans la limite des caractéristiques des constructions sinistrées.

1.6 Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par un P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles sont accordées par le Maire.

1.7 Patrimoine archéologique - rappel réglementaire

A - Textes généraux

Loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques :

Titre Premier - De la surveillance des fouilles par l'État

Article premier.- Nul ne peut effectuer sur un terrain lui appartenant ou appartenant à autrui des fouilles ou des sondages à l'effet de recherches de monuments ou d'objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art ou l'archéologie sans en avoir au préalable obtenu l'autorisation.

Titre III - Des découvertes archéologiques

Art. 14 - « Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune qui doit la transmettre sans délai au Préfet. Celui-ci avise le Ministre des Affaires Culturelles ou son représentant » (...).

« Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.

Le Ministre des Affaires Culturelles peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été effectuées, ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes mesures utiles pour leur conservation ».

Loi n° 80-532 du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

Les articles 257.1 et 257.2 du Code Pénal sont remplacés par l'article 322.2 du nouveau Code Pénal.

Art. 322.1 - La destruction, la dégradation ou la détérioration d'un bien appartenant à autrui sont punis de deux ans d'emprisonnement et de 200 000 F d'amende, sauf s'il n'en est résulté qu'un dommage léger (...).

Art. 322.2 - L'infraction définie au premier alinéa de l'article 322.1 est punie de trois ans d'emprisonnement et de 300 000 F d'amende et celle définie au deuxième alinéa de même article de 50 000 F d'amende, lorsque le bien détruit, dégradé ou détérioré est (...) un immeuble ou un objet immobilier classé ou inscrit, une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques ou un objet habituellement conservé ou déposé dans des musées, bibliothèques ou archives appartenant à une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique.

Dans le cas prévu par le 3° du présent article, l'infraction est également constituée si son auteur est propriétaire du bien détruit, dégradé ou détérioré.

B - Urbanisme

- Article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme (décret 77-755 du 7 juillet 1977)

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

- Article R.442-6 du Code de l'Urbanisme relatif aux installations et travaux divers

« L'autorisation (des installations et travaux divers) peut être refusée ou subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales (...) si (elles) sont de nature à porter atteinte à (...) des vestiges ou sites archéologiques ».

- Décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme (J.O. du 11 février 1986)

« Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison

de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Commissaire de la République, qui consulte le Directeur des Antiquités » (...).

- Article 2 - Le 1, 2 de l'article R.123-18 du Code de l'Urbanisme est modifié comme suit :

« Les zones, dites zones N, à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment au point de vue esthétique, historique ou écologique ».

C - PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

- Décret n° 93-245 du 25 février 1993 relatif aux études d'impact et au champ d'application des enquêtes publiques et modifiant le décret n°

77-1141 du 12 octobre 1977 pris pour l'application de l'article 2 de la loi n° 76-623 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature et l'annexe du décret n° 85-453 du 25 avril 1985 pris pour l'application de la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement

Article 2 - Le 2° du deuxième alinéa de l'article 2 du décret du 12 octobre 1977 susvisé est modifié comme suit :

« 2° Une analyse des effets directs et indirects, temporaires et permanents du projet sur l'environnement, et en particulier sur la faune et la flore, les sites et paysages, le sol, l'eau, l'air, le climat, les milieux naturels et les équilibres biologiques, sur la protection des biens et du patrimoine culturel et, le cas échéant, sur la commodité du voisinage (bruits, vibrations, odeurs, émissions lumineuses) ou sur l'hygiène, la sécurité et la salubrité publique ».

- Loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement (J.O. du 3 février 1995)

« Article 4 - Le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique est ainsi modifié : (...) Il est inséré, après l'article L.123-1, un article L.23-2 ainsi rédigé : « Dans les cas où les atteintes à l'environnement ou au patrimoine culturel que risque de provoquer un projet d'aménagement ou d'ouvrage le justifient, la déclaration d'utilité publique peut comporter des prescriptions particulières destinées à réduire ou à compenser les conséquences dommageables de ces aménagements ou ouvrages pour l'environnement ».

1.8 Article 38 II de la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992

Cet article impose que soient délimitées au P.L.U. les zones visées à l'article L.372-3 du code des communes. Les communes délimitent après enquête publique :

- Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées.

- Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont seulement tenues, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elles le décident, leur entretien.

- Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

1.9 Loi n°93-24 du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des paysages

Cette loi modifie l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme.

Les Plans Locaux d'Urbanisme doivent, à cette fin, prendret en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution :

A ce titre, ils peuvent « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Le décret n°94-408 du 18 mai 1994 relatif au volet paysager du permis de construire prévoit notamment « *deux documents photographiques au moins permettant de situer le terrain respectivement dans le paysage proche et lointain et d'apprécier la place qu'il occupe (...)* ».

1.10 Loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement

L'article 16 de la loi institue les Plans de Prévention des Risques

Naturels prévisibles, dits P.P.R. Ceux-ci visent à limiter, dans une perspective de développement durable, les conséquences humaines et financières des catastrophes naturelles pour la collectivité nationale. Ce document est élaboré et mis en application par l'État.

Les articles 30 et 31 de la loi instituent un inventaire départemental du patrimoine naturel et un rapport d'orientation qui intègrent notamment les paysages. Cet inventaire recense :

« - *Les sites, paysages et milieux naturels définis en application de textes dont la liste est fixée par décret ;*

- Les mesures de protection de l'environnement (...) »

« *Un rapport d'orientation élaboré par l'État énonce les mesures prévues, dans le cadre de ses compétences, pour assurer la protection et la gestion des sites, paysages et milieux naturels (...)* ».

L'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme a été modifié. Dans le

Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), il prévoit une marge de recul de 100 ou 75 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes et routes à grande circulation. Le quatrième alinéa ajoute :

« *Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones contenues dans le plan d'occupation des sols, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages* ».

TITRE 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE U

Il s'agit de la zone urbaine dense et de ses faubourgs affectés essentiellement à l'habitat, aux commerces, services et activités qui en sont le complément normal.

C'est une unité paysagère à sauvegarder.

La zone urbaine dite « U » est définie à l'article R. 123-5 : « *peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* ».

La zone Ua concerne le hameau de Sauronnet pour des contraintes d'assainissement.

La Zone Ui concerne le Bourg au niveau de la salle des fêtes. Aucune construction d'habitat n'est autorisée dans cette zone.

I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappel :

Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- Les installations et travaux divers selon l'article L.442-1 et suivant du Code de l'Urbanisme ;
- Les démolitions selon les dispositions de l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme ;
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés ;
- Les clôtures selon l'article L.444-1 et suivant du Code de l'Urbanisme à l'exception de celles qui sont nécessaires à l'activité agricole.

Article U 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdits :

Sont énumérées toutes les occupations et utilisations du sol interdites dans la zone. La liste est limitative.

- Les installations classées (loi du 19 juillet 1976) soumises à autorisation ou déclaration qui risquent d'apporter des nuisances (bruits, fumées, surcharges de réseaux,...) à la tranquillité et à l'animation de la zone ;
- Les constructions à usage industriel ;
- Les bâtiments à usage agricole et les nouveaux sièges d'exploitation agricole ;
- Les constructions destinées à l'élevage des animaux ;
- Les caravanes isolées (art. R.443-4 du Code de l'Urbanisme) ;
- Les terrains de camping et caravanage (art. R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme) ;
- Les installations et travaux divers (art. R.442.1 à 13 du Code de l'Urbanisme), exceptées les aires de jeux, de loisirs, de sports, de manifestations ainsi que les aires de stationnement ;
- Les carrières ;
- Les parcs résidentiels de loisirs (décret du 4 septembre 1980) ;
- Les habitations légères de loisirs (décret du 4 septembre 1980) ;
- Les dépôts de véhicules hors d'usage, les dépôts de ferrailles, matériaux...
- En zone Ui, aucune construction d'habitat n'est admise ;

- En zone Ua, toute construction nouvelle à usage industriel ou agricole est interdit.

Article U 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières.

Les constructions à usage artisanal et les installations classées liées à l'activité urbaine, à condition que :

- Les dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion) ;
- Les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs.

L'extension des installations classées non liées à l'activité urbaine à condition que :

- Les améliorations soient apportées afin de diminuer les nuisances ;
- Les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs.

Les constructions légères (construction ne nécessitant pas la mise en oeuvre de maçonnerie), telles que les abris de jardin, cabanes de pêche, cabanons, à condition que leur emprise au sol n'excède pas 12 m², que leur hauteur soit limitée à 3 mètres, et que leur nombre soit limité à une par parcelle.

Les annexes à la résidence principales à condition que celles-ci n'excèdent pas 60 m².

Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain et rendu nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.

II- Conditions de l'occupation du sol

Article U 3 – Accès et voirie

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers...).

Lorsque les accès se font à partir de la Route Départementale numéro 3, ils devront être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité. L'accès sur cette voie est interdit s'il existe des possibilités d'accès indirects.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La création de voies privées carrossables peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

Les garages privés, ouvrant sur la voie publique, ainsi que les places de stationnement privées, disposées sur la voie publique, qui présenteraient une gêne ou en risque pour la circulation sont interdits.

Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Article U 4 – Desserte par les réseaux :

4.1 – Eau potable :

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

4.2 – Assainissement :

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement (s'il existe et si les caractéristiques techniques et topographiques le permettent), en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil.

En tout état de cause, indépendamment de l'épuration de ces eaux, il conviendra de solliciter une autorisation du rejet auprès du gestionnaire concerné.

4.3 – Electricité – Téléphone :

Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux, sur les domaines publics et privés, devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions qui seront imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

Le cas échéant, ils devront être scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans les opérations groupées, les réseaux seront souterrains.

Article U 5 : Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article U 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques. Cette prescription ne s'applique qu'aux constructions à édifier en bordure de voies déjà construites à l'alignement.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante ayant une implantation différente et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci ;
- dans le cadre d'une étude d'ensemble permettant la réalisation de constructions groupées ;
- Lorsqu'il s'agit d'extension de bâtiments existants ou de construction de bâtiments annexes ;
- Lorsque le projet de construction revêt un intérêt public où l'implantation à l'alignement causerait des nuisances incompatibles avec la fonction de ces bâtiments (écoles, hôpitaux, ouvrages techniques d'infrastructure tels que poste de transformation, station de relevage, ...).

Article U 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions peuvent s'implanter :

- Soit en jouxtant la limite séparative,
- Soit en recul par rapport à l'une ou aux deux limites séparatives. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au 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 3 mètres.

Article U 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

- Sur un même terrain, entre deux façades de bâtiments d'habitation comportant des ouvertures éclairant des pièces principales, il devra être respecté une distance égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, sans être inférieure à 3 mètres.
- Dans les autres cas deux constructions non contiguës devront respecter une distance au moins égale à 3 mètres.

Article U 9 : Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article U 10 – Hauteur maximum des constructions :

10.1 – Hauteur relative

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures exclus.

Lorsqu'un bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement du 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.

Il sera toutefois possible de ne pas appliquer cette règle lorsque la construction se situe dans les rues étroites du bourg, localisées sur le plan ci-dessous (symbole trame) :

Trame

10.2 – Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne doit pas dépasser 18 mètres au point le plus haut avec une tolérance de dépassement pour les éléments de superstructure.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques et équipements d'infrastructures reconnus d'intérêt général.

Article U 11 – Aspect extérieur :

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si l'architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à la mise en valeur des lieux avoisinants, naturels ou urbains.

Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.

Les constructions neuves devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage urbain et naturel avoisinant, de façon à s'intégrer au tissu ancien. Le rythme des volumes sera en accord avec celui du bâti ancien. L'emploi à nu de matériaux faits pour être enduits est à proscrire.

Les murs seront traités en matériaux du pays laissés apparents ou en matériaux faits pour être enduits.

Les couleurs des façades seront recherchées dans une gamme de tons en harmonie avec la nature des matériaux mis en oeuvre sur les bâtiments anciens.

L'aménagement des commerces devra se faire dans le respect de la composition de l'immeuble.

Le plan et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter le strict nécessaire les terrassements extérieurs.

Toutefois, les constructions qui ne répondraient pas à certaines conditions ci-dessus énoncées, peuvent être autorisées dans la mesure où elles font appel à la mise en oeuvre de techniques nouvelles.

Article U 12 – Stationnement :

Les normes suivantes devront être respectées :

- pour les constructions d'habitation :

Il n'est pas fixé de norme pour les habitations individuelles. Le stationnement des véhicules particuliers doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les opérations d'ensemble, il pourra être prévu des espaces de stationnement collectif correspondant à 0,5 place par logement.

- pour les constructions à usage de commerce :

1 place de stationnement par tranche entière de 25 m² de surface de vente minimum pourra être instituée s'il n'existe pas d'aire de stationnement pouvant répondre à ces besoins dans un rayon de 50 mètres. S'il existe une aire de stationnement pouvant répondre à ces besoins, 1 place de stationnement par tranche entière de 50 m² pourra tout de même être mise en place.

Si besoin est, 1 espace de livraison (inclus dans le stationnement ou non) devra permettre l'approvisionnement du commerce sans entraver la libre circulation des différents usagers de l'espace public.

- pour les constructions à usage de bureau :

1 place de stationnement par tranche entière de 50 m² de surface de plancher hors oeuvre minimum.

- dans le cas d'opérations de réhabilitation d'immeubles existants, y compris avec changement de destination compatible avec la vocation de la zone, aucune contrainte de stationnement ne sera exigée compte tenu de la densité du bâti ancien.

- en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui leur font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 421-3 (alinéas 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Article U 13 – Espaces libres et plantations – espaces boisés classés :

Dans le cas de réalisation de groupes d'habitation ou de lotissements comportant plus de 5 logements, il est demandé un espace commun aménagé (hors stationnement) représentant au moins 10 % de la surface de l'opération.

III – Possibilité maximale d'occupation du sol

Article U 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

TITRE 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AU

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à être ouverte à l'urbanisation (article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme). Elle est susceptible d'accueillir des constructions à usage d'habitation, commerces, services et équipements publics.

Cette zone peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction compatible avec un aménagement cohérent de la zone. Un projet d'aménagement d'ensemble par zone devra être réalisé pour toutes opérations. Ce projet d'aménagement d'ensemble conduira à une modification du PLU.

I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappel :

sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- Les installations et travaux divers selon l'article L.442-1 et suivant du Code de l'Urbanisme ;
- Les démolitions selon les dispositions de l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme ;
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés ;
- Les défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés ;
- Les clôtures selon l'article L.441-1 et suivant du Code de l'Urbanisme à l'exception de celles qui sont nécessaires à l'activité agricole.

Article AU 1 – occupations et utilisations du sol interdites :

Sont interdits :

Sont énumérées toutes les occupations et utilisations du sol interdites dans la zone. La liste est limitative.

- Les installations classées (loi du 19 juillet 1976) soumises à autorisation ou déclaration qui risquent d'apporter des nuisances (bruits, fumées, surcharges de réseaux,...) à la tranquillité et à l'animation de la zone ;
- Les constructions à usage industriel ;
- Les bâtiments à usage agricole et les nouveaux sièges d'exploitation agricole ;
- Les constructions destinées à l'élevage des animaux ;
- Les caravanes isolées (art. R.443-4 du Code de l'Urbanisme) ;
- Les terrains de camping et caravanage (art. R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme)
- Les installations et travaux divers (art. R.442.1 à 13 du Code de l'Urbanisme), exceptées les aires de jeux, de loisirs, de sports ainsi que les aires de stationnement ;
- Les carrières ;
- Les parcs résidentiels de loisirs (décret du 4 septembre 1980) ;
- Les habitations légères de loisirs (décret du 4 septembre 1980) ;
- Les dépôts de véhicules hors d'usage, les dépôts de ferrailles, matériaux...

Article AU 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions à usage artisanal et les installations classées liées à l'activité urbaine, à condition que :
 - Les dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion) ;
 - Les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs.
- L'extension des installations classées non liées à l'activité urbaine à condition que :
 - Les améliorations soient apportées afin de diminuer les nuisances ;
 - Les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs.
- Les constructions légères (construction ne nécessitant pas la mise en oeuvre de maçonnerie), telles que les abris de jardin, cabanes de pêche, cabanons, à condition que leur emprise au sol n'excède pas 12 m², que leur hauteur soit limitée à 3 mètres, et que leur nombre soit limité à une par parcelle.
- Les annexes à la résidence principales sur une même unité foncière à condition que celles-ci n'excèdent pas 60 m².

Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain et rendu nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.

II – Conditions de l'occupation du sol

Article AU 3 – Accès et voirie

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile. Les voies en impasse desservant plus de 5 logements doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers...). Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Lorsque les accès se font à partir de la Route Départementale 3, ils devront être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité. L'accès sur la RD 3 est interdit s'il existe des possibilités d'accès indirects.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La création de voies privées carrossables peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

Les garages privés, ouvrant sur la voirie publique, ainsi que les places de stationnement privées, disposées sur la voie publique, qui présenteraient une gêne ou en risque pour la circulation sont interdits.

Ils ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

AU 4 – Desserte par les réseaux :

4.1 – Eau potable :

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

4.2 – Assainissement :

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, s'il existe et si le raccordement est techniquement réalisable, en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil.

En tout état de cause, indépendamment de l'épuration des ces eaux, il conviendra de solliciter une autorisation du rejet auprès du gestionnaire concerné.

4.3 – Electricité – Téléphone :

Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux, sur les domaines publics et privés, devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions qui seront imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

Le cas échéant, ils devront être scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible. Dans les opérations groupées, les réseaux seront souterrains.

Article AU 5 : Caractéristiques des terrains

Néant

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

Toute construction nouvelle devra s'implanter au moins à 3 mètres de l'alignement ou 6 mètres au moins de l'axe des voies.

Ce recul est porté à 10 mètres par rapport à l'alignement de la R.D. 3.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante ayant une implantation différente et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci ;

- en cas de constructions voisines implantées différemment, l'implantation dans le prolongement de ces constructions sera possible ;
- dans le cadre d'une étude d'ensemble permettant la réalisation de constructions groupées ;
- Lorsqu'il s'agit d'extension de bâtiments existants ou de construction de bâtiments annexes ;
- Lorsque le projet de construction revêt un intérêt public où l'implantation à l'alignement causerait des nuisances incompatibles avec la fonction de ces bâtiments (écoles, hôpitaux, ouvrages techniques d'infrastructure tels que poste de transformation, station de relevage,...).

Article AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions peuvent s'implanter :

- Soit en jouxtant la limite séparative,
- Soit en recul par rapport à l'une ou aux deux limites séparatives. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au 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 3 mètres.

Article AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

- Sur un même terrain, entre deux façades de bâtiments d'habitation comportant des ouvertures éclairant des pièces principales, il devra être respecté une distance égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, sans être inférieure à 3 mètres.
- Dans les autres cas deux constructions non contiguës devront respecter une distance au moins égale à 3mètres.

Article AU 9 : Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article AU 10 – Hauteur maximum des constructions :

10.1 – Hauteur relative

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures exclus.

Si la morphologie urbaine le permet, lorsqu'un bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement du 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.

Il sera toutefois possible de ne pas appliquer cette règle lorsqu'elle risque de rompre une ordonnance architecturale intéressante.

10.2 – Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne soit pas dépasser 18 mètres au point le plus haut de la construction avec une tolérance de dépassement pour les éléments de superstructure.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques et équipements d'infrastructure reconnus d'intérêt général.

Article AU 11 – Aspect extérieur :

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si l'architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à la mise en valeur des lieux avoisinants, naturels ou urbains.

Les constructions neuves devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage urbain et naturel avoisinant, de façon à s'intégrer au tissu ancien. Le rythme des volumes sera en accord avec celui du bâti ancien. L'emploi à nu de matériaux faits pour être enduits est à proscrire. Les murs seront traités en matériaux du pays laissés apparents ou en matériaux faits pour être enduits.

Les couleurs des façades seront recherchées dans une gamme de tons en harmonie avec la nature des matériaux mis en oeuvre sur les bâtiments anciens.

L'aménagement des commerces devra se faire dans le respect de la composition de l'immeuble.

Le plan et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter le strict nécessaire les terrassements extérieurs.

Dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, indiqués sur le plan des servitudes, les constructions sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Toutefois, les constructions qui ne répondraient pas à certaines conditions ci-dessus énoncées, peuvent être autorisées dans la mesure où elles font appel à la mise en oeuvre de techniques nouvelles.

Article AU 12 – Stationnement

Les normes suivantes devront être respectées :

- pour les constructions d'habitation :

Il n'est pas fixé de norme pour les habitations individuelles. Le stationnement des véhicules particuliers doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les opérations d'ensemble, il pourra être prévu des espaces de stationnement collectif correspondant à 0,5 place par logement.

- pour les constructions à usage de commerce :

1 place de stationnement par tranche entière de 25 m² de surface de vente minimum pourra être instituée s'il n'existe pas d'aire de stationnement pouvant répondre à ces besoins dans un rayon de 50 mètres. S'il existe une aire de stationnement pouvant répondre à ces besoins, 1 place de stationnement par tranche entière de 50 m² pourra tout de même être mise en place.

Si besoin est, 1 espace de livraison (inclus dans le stationnement ou non) devra permettre l'approvisionnement du commerce sans entraver la libre circulation des différents usagers de l'espace public.

- pour les constructions à usage de bureau :

1 place de stationnement par tranche entière de 50 m² de surface de plancher minimum.

- dans le cas d'opérations de réhabilitation d'immeubles existants, y compris avec changement de destination compatible avec la vocation de la zone, aucune contrainte de stationnement ne sera exigée compte tenu de la densité du bâti ancien.

- en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui leur font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 421-3 (alinéas 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Article AU 13 – Espaces libres et plantations – espaces boisés classés :

Dans le cas de réalisation de groupes d'habitation ou de lotissements comportant plus de 5 logements, il sera demandé un espace commun aménagé (hors stationnement) représentant au moins 10 % de la surface de l'opération.

Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

Il pourra en outre, dans le cadre d'une opération d'ensemble de plus de 5 logements, être exigé la réalisation par le constructeur d'une aire de jeux et de loisirs (hors stationnement) située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

III – Possibilité maximale d'occupation du sol

Article AU 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

TITRE 4 : Dispositions applicables aux zones agricoles

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A

La zone A est une zone à vocation agricole qu'il convient de protéger, en raison notamment de son potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Sa vocation est à dominante agricole.

La constructibilité de cette zone est strictement limitée aux « *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricoles* » (Article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme).

I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappel :

sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- Les installations et travaux divers selon l'article L.442-1 et suivant du Code de l'Urbanisme ;
- Les démolitions selon les dispositions de l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme ;
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés ;
- Les défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés ;
- Les clôtures selon l'article L.441-1 et suivant du Code de l'Urbanisme à l'exception de celles qui sont nécessaires à l'activité agricole.

Article A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites :

Sont interdits toutes les occupations, constructions et utilisations du sol non liées à une exploitation agricole.

Article A 2 : Occupation ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les réseaux d'intérêt publics (transformateurs, antennes, pylônes,...) sous réserve de leur bonne intégration paysagère.

II – Conditions de l'occupation du sol

Article A 3 – Accès et voirie

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

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

Lorsque les accès se font à partir de la RD 3, ils devront être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité. Les accès sur cette voie seront interdits s'il existe des possibilités d'accès indirects.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers...).

Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Article A 4 – Desserte par les réseaux :

4.1 – Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation et tout établissement occupant du personnel doivent être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.2 – Assainissement :

Toutes les eaux usées et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformément aux exigences des textes réglementaires et des prescriptions de l'étude de zonage et d'assainissement.

L'évacuation des eaux non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

En tout état de cause, indépendamment de l'épuration des ces eaux, il conviendra de solliciter une autorisation du rejet auprès du gestionnaire concerné.

Il est interdit de déverser les eaux usées dans les dépendances du chemin de fer.

4.3 – Electricité – Téléphone :

Néant

Article A 5 : Caractéristiques des terrains

Néant.

Article A 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle devra s'implanter à 6 mètres au moins de l'alignement des voies.

Ce recul est porté à 25 mètres par rapport à l'alignement de la R.D. 3.

Des implantations différentes sont possibles pour des ouvrages techniques de faibles dimensions.

Article A 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

A moins qu'elle ne soit édiflée sur la limite séparative toute construction nouvelle devra respecter par rapport à la dite limité, une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur totale avec un minimum de 3 mètres.

Article A 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Sauf en cas de problèmes particuliers de fonctionnement, deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété devront être distantes d'au moins 3 mètres.

Article A 9 : Emprise au sol

Néant.

Article A 10 – Hauteur maximum des constructions :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 10 mètres au point le plus haut de la construction.

La hauteur des autres constructions n'est pas limitée.

Article A 11 – Aspect extérieur :

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Sont notamment interdits :

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit ;

Les façades uniformément blanches ;

Les imitations de matériaux.

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

Article A 12 – Stationnement :

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

Article A 13 – Espaces libres et plantations – espaces boisés classés :

Il n'est pas fixé de règles particulières.

III– Possibilité maximale d'occupation du sol

Article A 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Aha

La zone A est à vocation strictement agricole dans laquelle la constructibilité est limitée au « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole » selon l'article R 123-7 du code de l'urbanisme.

Toutefois en application de l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter les zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourrait être autorisé.

I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappel :

Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- Les installations et travaux divers selon l'article L.442-1 et suivant du Code de l'urbanisme ;
- Les démolitions selon les dispositions de l'article L.430-1 du code de l'Urbanisme ;
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés ;
- Les défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés ;
- Les clôtures selon l'article L.441-1 et suivant du Code de l'Urbanisme à l'exception de celles qui sont nécessaires à l'activité agricole.

Article Aha1 – Occupations et utilisations du sol interdites :

Sont interdits :

Sont énumérées toutes les occupations et utilisations du sol interdites dans la zone.

La liste est limitative.

- Les installations classées (loi du 19 juillet 1976) soumises à autorisation ou déclaration qui risquent d'apporter des nuisances (bruits, fumées, surcharges de réseaux,...) à la tranquillité et à l'animation de la zone ;
- Les constructions à usages industrielles ;
- Les caravanes isolées (article R.443.4 du Code de l'Urbanisme) ;
- Les terrains de camping et caravanage (article R.443-7 et suivant du Code de l'Urbanisme) ;
- Les installations et travaux divers (article. R.442.1 à 13 du Code de l'Urbanisme), exceptées les aires de jeux, de loisirs, de sports ainsi que les aires de stationnement ;
- Les carrières ;
- Les parcs résidentiels de loisirs (décret du 4 septembre 1980) ;
- Les habitations légères de loisirs (décret du 4 septembre 1980) ;
- Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferrailles, matériaux...
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation qui ne correspondent pas à une extension ou à une annexe d'un bâtiment déjà existant pour la zone Aha.

Article Aha2 – Occupations ou utilisation soumises à des conditions particulières

- Les constructions à usage artisanale et les installations classées liées à l'activité urbaine, à condition que :
 - Les dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion) ;
 - Les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs.

- L'extension des installations classées non liées à l'activité urbaine à condition que :
 - Les améliorations soient apportées afin de diminuer les nuisances ;
 - Les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs.

- Les constructions légères (construction ne nécessitant pas la mise en œuvre de maçonnerie), telles que les abris de jardin, cabanes de pêche, cabanons, à condition que leur emprise au sol n'excède pas 12 m², que leur hauteur soit limitée à 3 mètres, et que leur nombre soit limité à une par parcelle.
- Les annexes disjointes à la résidence principale sur une même unité foncière à condition que celles-ci n'excèdent pas 60 m².
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain et rendu nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.

II – Conditions de l'occupation du sol

Article Ah3 – Accès et voirie

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile. Les voies en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour notamment pour les véhicules de lutte contre l'incendie, la collecte des déchets ménagers... Les garages privées, ouvrant sur la voie publique, ainsi que les places de stationnement privées, disposées sur la voie publique, qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits. Ils ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

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

Lorsque les accès se font à partir de la RD3, ils devront être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité. Les accès seront interdits s'il existe des possibilités d'accès indirects.

Lorsque le terrain est riverains de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La création de voies privées carrossables peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Article Aha4 – Desserte par les réseaux

4.1 – Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'eau potable s'il existe. Il en va de même pour toute autre occupation ou utilisation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en eau.

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau par captage, puits ou forage privé est admise, à condition qu'elle soit réalisée avant toute demande de permis de construire et que le débit et la qualité des eaux correspondent à l'usage et à l'importance des activités prévues.

4.2 – Assainissement :

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques.

En absence d'un tel réseau, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilités de raccordement ultérieur au réseau collectif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés ou collecteur d'eaux pluviales est interdite.

En tout état de cause, indépendamment de l'épuration des eaux, il conviendra de solliciter une autorisation du rejet auprès du gestionnaire concerné.

4.3 – Electricité - Téléphone :

Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux, sur les domaines publics et privés, devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions qui seront imposées par le gestionnaire lors que dépôts du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

Le cas échéant, ils devront être scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Article Aha5 – Caractéristiques des terrains

Néant

Article Aha6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Toute construction nouvelle devra s'implanter à 3 mètres au moins de l'alignement ou 6 mètres au moins de l'axe des voies si la parcelle en question est supérieure ou égale à 1500 m².

Ce recul est porté à 10 m par rapport à la RD 3.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante ayant une implantation différente et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
- Dans le cadre d'une étude d'ensemble permettant la réalisation de constructions groupées.
- Lorsqu'il s'agit d'extension de bâtiment existants ou de construction de bâtiments annexes.
- Lorsque le projet de construction revêt un intérêt public où l'implantation à l'alignement causerait des nuisances incompatibles avec la fonction de ces bâtiments (écoles, hôpitaux, ouvrages techniques d'infrastructures tels que poste de transformation, station de relevage...).

Article Aha7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

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 la plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Article Aha8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Sur un même terrain, entre deux façades de bâtiments d'habitation comportant des ouvertures éclairant des pièces principales, il devra être respecté une distance égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, sans être inférieure à 3 mètres.
- Dans les autres cas deux constructions non contiguës devront respecter une distance au moins égale à 3 mètres.

Article Aha9 – Emprise au sol

Néant

Article Aha10 – Hauteur maximum des constructions.

10.1 – Hauteur relative

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures exclus.

Lorsqu'un bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement du 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.

Il sera toutefois possible de ne pas appliquer cette règle lorsqu'elle risque de rompre une ordonnance architecturale intéressante.

10.2 – Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne doit pas dépasser 15 mètres au point le plus haut de la construction avec une tolérance de dépassement pour les éléments de superstructure.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques et équipements d'infrastructure reconnus d'intérêt général.

Article Aha11 – Aspect extérieur

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si l'architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à la mise en valeur des lieux avoisinants, naturels ou urbains.

Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.

Les constructions neuves devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage urbain et naturel avoisinant, de façon à s'intégrer au tissu ancien. Le rythme des volumes sera en accord avec celui du bâti ancien.

Les couleurs des façades seront recherchées dans une gamme de tons en harmonie avec la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens.

Le plan et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les terrassements extérieurs.

Toutefois, les constructions qui ne répondraient pas à certaines conditions ci-dessus énoncées, peuvent être autorisées dans la mesure où elles font appel à la mise en œuvre de techniques nouvelles.

Article Aha12 – Stationnement

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

Article Aha13 – Espaces libres et plantations – espaces boisés classés

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

III – Possibilités maximales d'occupation des sols

Article Aha14 – Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

TITRE 5 – Dispositions applicables aux zones naturelles

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière, équipée ou non, qui doit être protégée en raison :

- de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- de l'existence d'une exploitation forestière,
- de leur caractère d'espaces naturels.

I– Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappel :

sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- Les installations et travaux divers selon l'article L.442-1 et suivant du Code de l'Urbanisme ;
- Les démolitions selon les dispositions de l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme ;
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés ;
- Les défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés ;
- Les clôtures selon l'article L.441-1 et suivant du Code de l'Urbanisme à l'exception de celles qui sont nécessaires à l'activité agricole.

Article N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites :

Aucune construction n'est admise, sauf les dispositions de l'article N2.

Article N 2 : Occupation ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les réseaux d'intérêts publics (transformateurs, antennes, pylônes...) en veillant à leur bonne intégration dans la zone naturelle,
- Les constructions et ouvrages destinés à améliorer l'écoulement des eaux sous réserve du respect de l'environnement de la zone,
- L'aménagement d'aires de stationnement liées à un intérêt touristique ou économique particulier, permettant d'améliorer l'accès et, ou, d'en assurer la sauvegarde.

II – Conditions de l'occupation du sol

Article N 3 – Accès et voirie

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

Lorsque les accès se font à partir de la RD 3, ils devront être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité. Les accès seront interdits s'il existe des possibilités d'accès indirects.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers...).

Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Article N 4 : Desserte par les réseaux

Cet article n'est pas réglementé.

4.3 – Electricité – Téléphone :

Néant

Article N 5 : Caractéristiques des terrains

Néant.

Article N 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Cet article n'est pas réglementé.

Article N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

:

Cet article n'est pas réglementé.

Article N 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Cet article n'est pas réglementé.

Article N 9 : Emprise au sol

Néant

Article N 10 – Hauteur maximum des constructions :

Cet article n'est pas réglementé.

Article N 11 – Aspect extérieur :

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si l'architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à la mise en valeur des lieux avoisinants, naturels ou urbains.

Toutefois, les constructions qui ne répondraient pas à certaines conditions ci-dessus énoncées, peuvent être autorisées dans la mesure où elles font appel à la mise en oeuvre de techniques nouvelles.

Article N 12 – Stationnement :

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

Article N 13 – Espaces libres et plantations – espaces boisés classés :

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

III – Possibilité maximale d'occupation du sol

Article N 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Nh

La zone Nh englobe un certain nombre de hameaux où l'activité agricole n'est plus prépondérante.

Il s'agit de zones partiellement desservies par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer dans l'immédiat mais dans lesquelles des constructions sont déjà édifiées. Elles sont destinées à recevoir de l'habitat avec une occupation du sol modérée.

Dans ces zones, l'assainissement individuel est autorisé.

Dans la zone Nha, seule l'extension et les annexes des bâtiments existants sont autorisées ainsi que la construction ou l'extension de bâtiments agricoles ou forestiers de stockage uniquement.

I– Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappel :

sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- Les installations et travaux divers selon l'article L.442-1 et suivant du Code de l'Urbanisme ;
- Les démolitions selon les dispositions de l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme ;
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés ;
- Les défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés ;
- Les clôtures selon l'article L.441-1 et suivant du Code de l'Urbanisme à l'exception de celles qui sont nécessaires à l'activité agricole.

Article Nh 1 – Occupations et utilisations du sol interdites :

Sont interdits :

Sont énumérées toutes les occupations et utilisations du sol interdites dans la zone. La liste est limitative.

- Les installations classées (loi du 19 juillet 1976) soumises à autorisation ou déclaration qui risquent d'apporter des nuisances (bruits, fumées, surcharges de réseaux,...) à la tranquillité et à l'animation de la zone ;
- Les constructions à usage industrielles ;
- Les bâtiments à usage agricole destinés à abriter des animaux et les nouveaux sièges d'exploitation agricole ;
- Les constructions destinées à l'élevage des animaux ;
- Les caravanes isolées (art. R.443-4 du Code de l'Urbanisme) ;
- Les terrains de camping et caravanage (art. R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme),
- Les installations et travaux divers (art. R.442.1 à 13 du Code de l'Urbanisme), exceptées les aires de jeux, de loisirs, de sports ainsi que les aires de stationnement ;
- Les carrières ;
- Les parcs résidentiels de loisirs (décret du 4 septembre 1980) ;
- Les habitations légères de loisirs (décret du 4 septembre 1980) ;
- Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferrailles, matériaux...
- En zone Nha : Les constructions nouvelles qui ne correspondent pas à une extension ou à une annexe d'un bâtiment déjà existant ou bien à un bâtiment agricole ou forestier de stockage.

Article Nh 2 : Occupation ou utilisation soumises à des conditions particulières

- Les constructions à usage artisanal et les installations classées liées à l'activité urbaine, à condition que :
 - Les dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion) ;
 - Les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs.
- Les bâtiments à usage agricole ou forestier à condition qu'ils ne soient pas destinés à abriter des animaux.
- L'extension des installations classées non liées à l'activité urbaine à condition que :
 - Les améliorations soient apportées afin de diminuer les nuisances ;
 - Les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs.
- Les constructions légères (construction ne nécessitant pas la mise en oeuvre de maçonnerie), telles que les abris de jardin, cabanes de pêche, cabanons, à condition que leur emprise au sol n'excède pas 12 m², que leur hauteur soit limitée à 3 mètres, et que leur nombre soit limité à une par parcelle.
- Les annexes disjointes à la résidence principale sur une même unité foncière à condition que celles-ci n'excèdent pas 60 m².
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain et rendu nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.
- En zone Nha : Les constructions à condition qu'il s'agisse soit :
 - D'une extension ou à une annexe d'un bâtiment déjà existant soit,
 - D'un bâtiment agricole ou forestier de stockage n'abritant pas des animaux.

II – Conditions de l'occupation du sol

Article Nh 3 – Accès et voirie

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile. Les voies en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour notamment pour les véhicules de lutte contre l'incendie, la collecte des déchets ménagers ... Les garages privés, ouvrant sur la voirie publique, ainsi que les places de stationnement privées, disposées sur la voie publique, qui présenteraient une gêne ou en risque pour la circulation sont interdits. Ils ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

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

Lorsque les accès se font à partir de la RD3, ils devront être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité. Les accès seront interdits s'il existe des possibilités d'accès indirects.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La création de voies privées carrossables peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Article Nh 4 – Desserte par les réseaux :

4.1 – Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'eau potable de caractéristiques suffisantes. Il en va de même pour toute autre occupation ou utilisation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en eau.

4.2 – Assainissement :

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques.

En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilités de raccordement ultérieur au réseau collectif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés ou collecteur d'eau pluviales est interdite.

En tout état de cause, indépendamment de l'épuration des eaux, il conviendra de solliciter une autorisation du rejet auprès du gestionnaire concerné.

4.3 – Electricité – Téléphone :

Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux, sur les domaines publics et privés, devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions qui seront imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

Le cas échéant, ils devront être scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Article Nh 5 : Caractéristiques des terrains

Néant

Article Nh 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Toute construction nouvelle devra s'implanter à 3 mètres au moins de l'alignement ou 6 mètres au moins de l'axe des voies si la parcelle en question est supérieure ou égale à 1500 m².

Ce recul est porté à 10 m par rapport à la RD 3.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante ayant une implantation différente et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
- Dans le cadre d'une étude d'ensemble permettant la réalisation de constructions groupées.

- Lorsqu'il s'agit d'extension de bâtiments existants ou de construction de bâtiments annexes.
- Lorsque le projet de construction revêt un intérêt public où l'implantation à l'alignement causerait des nuisances incompatibles avec la fonction de ces bâtiments (écoles, hôpitaux, ouvrages techniques d'infrastructures tels que poste de transformation, station de relevage...).

Article Nh 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

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 la plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Article Nh 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

- Sur un même terrain, entre deux façades de bâtiments d'habitation comportant des ouvertures éclairant des pièces principales, il devra être respecté une distance égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, sans être inférieure à 3 mètres.
- Dans les autres cas deux constructions non contiguës devront respecter une distance au moins égale à 3mètres.

Article Nh 9 : Emprise au sol

Néant.

Article Nh 10 – Hauteur maximum des constructions :

10.1 – Hauteur relative

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures exclus.

Lorsqu'un bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement du 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.

Il sera toutefois possible de ne pas appliquer cette règle lorsqu'elle risque de rompre une ordonnance architecturale intéressante.

10.2 – Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne soit pas dépasser 15 mètres au point le plus haut de la construction avec une tolérance de dépassement pour les éléments de superstructure.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques et équipements d'infrastructure reconnus d'intérêt général.

Article Nh 11 – Aspect extérieur :

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si l'architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à la mise en valeur des lieux avoisinants, naturels ou urbains.

Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.

Les constructions neuves devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage urbain et naturel avoisinant, de façon à s'intégrer au tissu ancien. Le rythme des volumes sera en accord avec celui du bâti ancien.

Les couleurs des façades seront recherchées dans une gamme de tons en harmonie avec la nature des matériaux mis en oeuvre sur les bâtiments anciens.

L'aménagement des commerces devra se faire dans le respect de la composition de l'immeuble.

Le plan et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les terrassements extérieurs.

Toutefois, les constructions qui ne répondraient pas à certaines conditions ci-dessus énoncées, peuvent être autorisées dans la mesure où elles font appel à la mise en oeuvre de techniques nouvelles.

Article Nh 12 – Stationnement :

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

Article Nh 13 – Espaces libres et plantations – espaces boisés classés :

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

III – Possibilités maximales d'occupation des sols

Article Nh 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Nx

Cette zone urbaine d'équipements ferroviaires comprend l'ensemble du domaine public S.N.C.F. et notamment les emprises des gares, les emplacements concédés aux clients du Chemin de fer, les grands chantiers et les plates-formes des voies.

I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappel :

sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- Les installations et travaux divers selon l'article L.442-1 et suivant du Code de l'Urbanisme ;
- Les démolitions selon les dispositions de l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme ;
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés ;
- Les défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés ;
- Les clôtures selon l'article L.444-1 et suivant du Code de l'Urbanisme à l'exception de celles qui sont nécessaires à l'activité agricole.

Article Nx 1 – occupations et utilisations du sol interdites :

Sont interdits toutes constructions non directement liées à l'exploitation du domaine ferroviaire.

Article Nx 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.

Néant.

II – Conditions d'occupation des sols

Article Nx 3 – Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée. L'aménagement des accès doit être tel qu'ils soient adaptés au mode d'occupation du sol envisagé. Ils doivent être aménagés de manière, d'une part, à ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation et, d'autre part, à permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Article Nx 4 – Desserte par les réseaux :

3.1 – Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation et tout établissement occupant du personnel doivent être raccordée au réseau public d'eau potable.

3.2 – Assainissement :

Toutes les eaux usées doivent être évacuées par des dispositifs de traitement respectant les textes réglementaires.

Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas un pré-traitement, pourront être rejetées en milieu naturel, dans les conditions prévues par les textes réglementaires.

En l'absence de réseau public d'assainissement, les constructions ou installations ne pourront être édifiées que si le dispositif particulier envisagé pour l'assainissement a reçu l'agrément nécessaire eu égard aux normes en vigueur.

Article Nx 5 : Caractéristiques des terrains

Néant

Article Nx 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toutes les constructions, autres que celles indispensables au fonctionnement du Service Public et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire, doivent être édifiées à 5 mètres de l'alignement. Des implantations différentes pourront être autorisées pour des ouvrages techniques de faibles dimensions.

Article Nx 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Selon zones adjacentes pour les constructions autres que celles indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par ces impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

Article Nx 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Néant.

Article Nx 9 : Emprise au sol

Néant.

Article Nx 10 – Hauteur maximum des constructions :

Néant.

Article Nx 11 – Aspect extérieur :

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si l'architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à la mise en valeur des lieux avoisinants, naturels ou urbains. Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.

Les constructions neuves devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage naturel avoisinant. Les couleurs des façades seront recherchées dans une gamme de tons limitant l'impact visuel du bâti dans son espace naturel.

Toutefois, les constructions qui ne répondraient pas à certaines conditions ci-dessus énoncées, peuvent être autorisées dans la mesure où elles font appel à la mise en oeuvre de techniques nouvelles.

Article Nx 12 – Stationnement :

Néant.

Article Nx 13 – Espaces libres et plantations – espaces boisés classés :
Il n'est pas fixé de règles particulières.

III – Possibilité maximale d'occupation du sol
Article Nx 14 : Coefficient d'occupation du sol
Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.