

I - DISPOSITIONS GENERALES

- Article 1. Champ d'application territorial du plan
- Article 2. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols
- Article 3. Division du territoire en zones
- Article 4. Principe d'application du présent règlement et plus particulièrement de l'articulation entre les articles 1 et 2 des différentes zones
- Article 5. Le présent règlement a été élaboré à partir de la liste des occupations et utilisations du sol suivantes

II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Dispositions applicables à la zone UA

Dispositions applicables à la zone UB

Dispositions applicables à la zone UX

III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Dispositions applicables à la zone 1 AU

Dispositions applicables à la zone 1 AUL

Dispositions applicables à la zone 1 AUX

Dispositions applicables à la zone 2 AU

IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Dispositions applicables à la zone A

V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Dispositions applicables à la zone N

I

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de CHAMPENOUX délimité sur le plan à l'échelle de 1/5 000 par tireté entrecoupé de croix.

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

I. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1. à R.111-27 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles d'ordre public R.111-2, R.111-3-2., R.111-4, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme qui restent applicables.

II. S'ajoutent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publiques affectant l'utilisation et l'occupation du sol créées en application de législations particulières et qui sont reportées sur le document graphique "servitudes" et récapitulées dans les annexes du P.L.U.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en zones Urbaines "zones U", en zones À Urbaniser "zones AU", en zones Agricoles "zones A" et en zones Naturelles et forestières "zones N".

1 - LES ZONES URBAINES "zones U"

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

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont :

- La zone UA

Il s'agit d'une zone urbaine qui comprend de l'habitat, des services, activités diverses et des équipements publics correspondant à du bâti ancien.

- La zone UB

Il s'agit d'une zone d'extension urbaine récente.

- La zone UX

Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux activités économiques.

2 - LES ZONES A URBANISER "zones AU"

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

- La zone 1 AU

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs.

- La zone 1 AUL

Il s'agit d'une zone destinée à l'accueil des équipements collectifs et de loisirs.

- La zone 1 AUX

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement aux activités économiques.

- La zone 2 AU

Il s'agit d'une zone non équipée, destinée à l'urbanisation future. Pour permettre après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée.

Cette zone ne pourra être mise en oeuvre qu'après modification ou révision du P.L.U.

3 - LES ZONES AGRICOLES : "zones A"

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

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

4 - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES : "zones N"

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur

intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Chacune de ces zones peut être divisée en sous-zones.

Les limites de ces différentes zones et éventuellement des sous-zones figurent sur les documents graphiques ainsi que les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, ordonnés selon la numérotation.

Les plans comportent également les secteurs définis aux articles R.123-11 et R.123-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 - PRINCIPE D'APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT ET PLUS PARTICULIEREMENT DE L'ARTICULATION ENTRE LES ARTICLES 1 ET 2 DES DIFFERENTES ZONES

L'article 1 liste les occupations et utilisations du sol interdites.

Par conséquent les occupations et utilisations non visées à cet article sont implicitement autorisées.

L'article 2 liste les conditions particulières qui s'appliquent aux occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1.

Le non respect des conditions visées dans cet article équivaut à une interdiction.

ARTICLE 5 - LE PRESENT REGLEMENT A ETE ELABORE A PARTIR DE LA LISTE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES

1 - LES CONSTRUCTIONS A USAGE :

d'habitation et leurs dépendances
hôtelier
d'équipement collectif
de bureaux et services
de commerce et d'artisanat
industriel
d'entrepôts
agricole ou forestier

2 - LES LOTISSEMENTS A USAGE :

d'habitation
d'activité

3- LES INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT :

soumises à déclaration
soumises à autorisation

4 - LES CARAVANES ISOLEES

5 - LES TERRAINS AMENAGES DE CAMPING ET DE CARAVANAGE AINSI QUE LES TERRAINS DESTINES UNIQUEMENT A LA RECEPTION DES CARAVANES

6 - LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

7 - LES PARCS RESIDENTIELS DE LOISIRS

8 - LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

les parcs d'attraction
les aires de jeux et de sport ouvertes au public
les dépôts de véhicules (neufs ou usagers) susceptibles de contenir au moins dix unités
les garages collectifs de caravanes
les aires de stationnement ouvertes au public
les affouillements et exhaussements des sols
les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié dans le P.L.U.

9 - LES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE AINSI QUE LES CONSTRUCTIONS LIEES A LA REALISATION ET A L'EXPLOITATION DE CES EQUIPEMENTS

II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine qui correspond au centre du village ancien.

Cette zone comprend de l'habitat, des services, des activités diverses et des équipements collectifs.

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

I- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon les articles L. 441-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme concernant les constructions des alignements de façades en ordre continu repérés au plan par ce symbole (ΔΔΔΔΔΔΔΔΔΔΔΔ).

II- Zones de bruit

S'y appliquent les dispositions rappelées en annexe de l'arrêté préfectoral du 31 août 1998 pris en application de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978, modifié le 23 février 1983.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. LES CONSTRUCTIONS A USAGE :

- industriel à l'exceptions de celles mentionnées à l'article UA 2.
- d'entrepôts
- agricole ou forestier à l'exception de celles mentionnées à l'article UA 2.

2. LES LOTISSEMENTS A USAGE :

- d'activité

3. LES INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT :

- soumises à autorisation

4. LES CARAVANES ISOLEES

5. LES TERRAINS AMENAGES DE CAMPING ET DE CARAVANAGE AINSI QUE LES TERRAINS DESTINES UNIQUEMENT A LA RECEPTION DES CARAVANES

6. LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

7. LES PARCS RESIDENTIELS DE LOISIRS

8. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

- les parcs d'attraction
- les dépôts de véhicules (neufs ou usagers) susceptibles de contenir au moins dix unités
- les garages collectifs de caravanes

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions à usage de commerce, d'artisanat et d'industrie à condition :

a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.

b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

2. Les constructions nouvelles à usage d'habitation à condition :

a) que le premier niveau aménagé soit implanté au niveau ou au-dessus du terrain naturel avant tout remaniement. La cote de référence sera celle du terrain naturel au point bas du polygone d'implantation de la construction.

b) que la construction soit réalisée sur vide sanitaire ou sur sous-sol non aménageable.

3. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

4. Les bâtiments agricoles à usage exclusivement familial.

5. Les changements d'affectation à condition qu'ils n'induisent pas d'occupation ou d'utilisation du sol mentionnée à l'article UA 1.

6. L'agrandissement, la transformation et les annexes techniques de constructions à usage agricole liées à une exploitation agricole existante à la date d'opposabilité du P.L.U.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 m d'emprise.

II- Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 m.

- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès ne sera autorisé que sur celle de ces voies qui présente un moindre risque pour la sécurité.

2. Les accès des riverains sur la RD 70 et la RD 674 sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - Assainissement

1. Eaux usées

Se référer aux dispositions du zonage d'assainissement approuvé.

2. Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales jusqu'à un exutoire naturel ou leur infiltration sur la parcelle. Cette disposition s'applique également concernant les annexes, abris et dépendances ; les eaux pluviales ne peuvent être évacuées vers le fond riverain ou le domaine public.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

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

2. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription

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

I. Les constructions nouvelles doivent être édifiées en recul ou en limite :

1. du plan d'alignement approuvé
2. de l'alignement des voies automobiles
3. du recul d'alignement indiqué au plan

II. Dans les alignements de façades en ordre continu repérés au plan par ce symbole (△△△△△△△△△△△△):

1. Le nu extérieur de la façade principale des constructions nouvelles sera raccordé à celui des maisons voisines.

2. Dans les enfilades présentant des décrochements, la façade principale sera implantée :

- à l'existant
- au même nu ou en retrait de la maison la plus en saillie
- au même nu ou en saillie de la maison la plus éloignée de la voie

3. Ne sont pas considérés comme des décrochements, les retraits ou avancées formés par des constructions faisant figure de pièces rapportées. Si une façade comporte des décrochements en plan sur une même propriété, chaque pan qui la compose sera considéré comme une façade distincte de son voisin.

4. Toutes occupations et utilisations sont interdites entre l'alignement des voies et l'alignement de la façade au-dessus du niveau du sol, à l'exception des trappes de cave, marches d'escalier, murs de soutènement, fontaines et autres constructions de même nature.

5. Lorsqu'une unité foncière présente plusieurs façades sur rue, ces règles d'implantation obligatoire ne s'appliqueront qu'à la façade présentant un intérêt architectural.

6. Il sera autorisé d'édifier d'autres constructions dans la partie arrière de l'unité foncière si et seulement si une façade sur rue est occupée suivant les règles des alinéas ci-dessus à condition que les constructions ne présentent pas une hauteur supérieure aux constructions édifiées en façade.

7. Les extensions des bâtiments existants doivent se conformer aux règles des alinéas ci-dessus.

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

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

1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives d'une même propriété est autorisée.

2. Dans le cas de construction en recul d'une ou plusieurs limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de l'autre limite séparative qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 m. Cette dernière disposition ne s'applique pas aux dépendances, abris et annexes : un recul correspondant aux débords de toitures ou supérieur est toléré. Dans tous les cas, le pétitionnaire doit collecter ses eaux pluviales (rappel article 4 - II - 2).

3. Dans les alignements de façade en ordre continu repérés au plan par ce symbole ($\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta$), la façade sur rue sera implantée d'une limite séparative à l'autre.

4. Toutefois, si la largeur de façade est supérieure à 12 m, la façade sur rue sera implantée obligatoirement sur une limite séparative, en préférant celle où se présente une construction avec un pignon en attente. Sur la largeur de façade libre de construction sera édifiée à l'alignement une clôture opaque d'une hauteur de 2 m minimum.

5. Lorsqu'une construction est édifiée en façade sur rue, les constructions bâties à l'arrière pourront être édifiées en recul par rapport aux limites séparatives en respectant un recul minimum de 3 m. Cette disposition ne s'applique pas pour les abris de jardins, annexes et dépendances. + débords de toiture.

6. Les extensions des bâtiments existants doivent se conformer aux règles des alinéas ci-dessus.

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

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

1. Les constructions nouvelles à usage d'habitation situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

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

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 7 m à l'égout des toits en façade sur rue.
2. Dans une enfilade remarquable où les égouts de toitures sur rue sont alignés et repérés au plan par le symbole ($\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta$) :
 - a. L'égout des toits de la construction projetée doit s'aligner à la hauteur des égouts voisins.
 - b. Entre deux constructions d'inégale hauteur et quelle que soit la hauteur des égouts voisins, l'égout des toits de la construction projetée doit être positionné, soit:
 - à l'existant,
 - à égale hauteur de l'un ou de l'autre des égouts voisins,
 - en-dessous de l'égout le plus haut et au-dessus de l'égout le plus bas.
3. La hauteur absolue est calculée au droit du polygone d'implantation, à partir du point le plus haut jusqu'à l'égout de toiture.
4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des services d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve du respect de prescriptions spéciales édictées pour le cas d'espèce si les constructions, par leur situation, leur dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des paysages urbains ou des sites et paysages naturels.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Pas de prescription.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ZONE UB

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine qui correspond aux zones d'extension récentes du village.

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

I- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon les articles L. 441-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

II- Zones de bruit

S'y appliquent les dispositions rappelées en annexe de l'arrêté préfectoral du 31 août 1998 pris en application de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978, modifié le 23 février 1983.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. LES CONSTRUCTIONS A USAGE :

- industriel à l'exception de celles mentionnées à l'article UB 2
- d'entrepôts
- agricole ou forestier à l'exception de celles mentionnées à l'article UB 2.

2. LES LOTISSEMENTS A USAGE :

- d'activité

3. LES INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT :

- soumises à autorisation

4. LES CARAVANES ISOLEES

5. LES TERRAINS AMENAGES DE CAMPING ET DE CARAVANAGE AINSI QUE LES TERRAINS DESTINES UNIQUEMENT A LA RECEPTION DES CARAVANES

6. LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

7. LES PARCS RESIDENTIELS DE LOISIRS

8. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

- les parcs d'attraction
- les dépôts de véhicules (neufs ou usagers) susceptibles de contenir au moins dix unités
- les garages collectifs de caravanes

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

1. Les constructions à usage de commerce, d'artisanat et d'industrie à condition :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
 - b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
2. Les constructions nouvelles à usage d'habitation à condition :
 - a) que le premier niveau aménagé soit implanté au niveau ou au-dessus du terrain naturel avant tout remaniement. La cote de référence sera celle du terrain naturel au point bas du polygone d'implantation de la construction.
 - b) que la construction soit réalisée sur vide sanitaire ou sur sous-sol non aménageable.
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
4. Les bâtiments agricoles à usage exclusivement familial.
5. Les changements d'affectation à condition qu'ils n'induisent pas d'occupation ou d'utilisation du sol mentionnée à l'article UB 1.
6. L'agrandissement, la transformation et les annexes techniques de constructions à usage agricole liées à une exploitation agricole existant à la date d'opposabilité du P.L.U.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

- 1 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 6 m d'emprise.

II- Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 m.

- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès ne sera autorisé que sur celle de ces voies qui présente un moindre risque pour la sécurité.

2. Les accès des riverains sur la RD 70 et la RD 674 sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - Assainissement

1. Eaux usées

Se référer aux dispositions du zonage d'assainissement approuvé.

2. Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales jusqu'à un exutoire naturel ou leur infiltration sur la parcelle. Cette disposition s'applique également concernant les annexes, abris et dépendances ; les eaux pluviales ne peuvent être évacuées vers le fond riverain ou le domaine public.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

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

2. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction projetée doit être implantée avec un recul minimum de 5 m à compter de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.
2. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des services d'intérêt collectif.

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

1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.
2. Dans le cas de construction en recul d'une ou plusieurs limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de l'autre limite séparative qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 m. Cette dernière disposition ne s'applique pas aux dépendances, abris et annexes : un recul correspondant aux débords de toitures ou supérieur est toléré. Dans tous les cas, le pétitionnaire doit collecter ses eaux pluviales (rappel article 4 - II - 2).
3. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.
4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des services d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

1. Les constructions nouvelles à usage d'habitation situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des services d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximum des constructions sur une unique propriété foncière est fixée à 30 %.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions nouvelles est fixée à 7 m maximum à l'égout de toiture en façade sur rue et 9 m à la faîtière toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages et locaux techniques, tels que les souches de cheminée.
2. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des services d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve du respect de prescriptions spéciales édictées pour le cas d'espèce si les constructions, par leur situation, leur dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des paysages urbains ou des sites et paysages naturels.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Pas de prescription.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1. Le C.O.S. est fixé à 0,4.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
3. En application de l'article L. 128-1 et dans les conditions définies à l'article R. 111-21, un dépassement du C.O.S ; est autorisé dans la limite de 20 % pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

ZONE UX

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone réservée à l'accueil d'activités économiques de type artisanales ou industrielles, commerciales, agricoles ou de services.

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

I - Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon les articles L. 441-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

II- Zones de bruit

S'y appliquent les dispositions rappelées en annexe de l'arrêté préfectoral du 31 août 1998 pris en application de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978, modifié le 23 février 1983.

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. LES CONSTRUCTIONS A USAGE :

- d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article UX 2.
- hôtelier
- d'entrepôts

2. LES LOTISSEMENTS A USAGE :

- d'habitation

4. LES CARAVANES ISOLEES

5. LES TERRAINS AMENAGES DE CAMPING ET DE CARAVANAGE AINSI QUE LES TERRAINS DESTINES UNIQUEMENT A LA RECEPTION DES CARAVANES

6. LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

7. LES PARCS RESIDENTIELS DE LOISIRS

8. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

- les parcs d'attraction
- les aires de jeux et de sport ouvertes au public
- les dépôts de véhicules (neufs ou usagers) susceptibles de contenir au moins dix unités
- les garages collectifs de caravanes
- les aires de stationnement ouvertes au public

ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.
2. Les abris de jardins à condition qu'ils soient attenants au bâtiment à usage d'habitation.
3. Les installations classées à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances (bruit, trépidations, odeurs, fumées, ...) incompatibles avec le caractère des quartiers voisins.
4. Les changements d'affectation à condition qu'ils n'induisent pas d'occupation ou d'utilisation du sol mentionnée à l'article UX 1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 7 m d'emprise.

II- Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 m.
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès ne sera autorisé que sur celle de ces voies qui présente un moindre risque pour la sécurité.

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - Assainissement

1. Eaux usées

Se référer aux dispositions du zonage d'assainissement approuvé.

2. Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

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

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

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

2. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1. La façade sur rue de la construction projetée doit être implantée avec un recul minimum de 10 m de l'alignement de la voie existante, à modifier ou à créer.

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

ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieurs à 3 m.

ARTICLE UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Pas de prescription.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve du respect de prescriptions spéciales édictées pour le cas d'espèce si les constructions, par leur situation, leur dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des paysages urbains ou des sites et paysages naturels.

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

ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.

2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts. Une superficie minimale de 10 % sera consacrée aux espaces verts. Les surfaces occupées par des parcs de matériaux, des stocks ou des dépôts de plein air, ainsi que celles réservées aux circulations internes et au stationnement des véhicules, ne sont pas considérées comme espaces verts.

2. Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives devront comporter des espaces verts composés de rideaux d'arbres de haute tige et d'arbustes.

3. Des écrans boisés (arbres à hautes tiges ou haies vives) seront aménagés autour de toute aire privée ou publique de stationnement de véhicules de plus de 1 000 m². Lorsque la surface excédera 2 000 m², ils seront divisés par des alignements d'arbres ou de haies vives.

4. Pour toute opération d'aménagement d'ensemble, 10 % de la surface totale du terrain sera réservée pour la réalisation d'espaces publics ou d'espaces verts d'accompagnement (terrains d'aventure, place publique, réserve pour équipements).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1 AU

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs.

Cette zone sera urbanisée dans le cadre de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone et en accord avec la municipalité.

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

I - Rappel

1. L'édification des clôtures, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière, est soumise à déclaration préalable selon les articles L. 441-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

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

II- Zones de bruit

1. S'y applique les dispositions rappelées en annexe de l'arrêté préfectoral du 31 août 1998 pris en application l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978, modifié le 23 février 1983.

ARTICLE 1 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. LES CONSTRUCTIONS A USAGE :

- d'artisanat et de commerce à l'exception de celles mentionnées à l'article 1 AU 2.
- industriel
- d'entrepôts
- agricole ou forestier

2. LES LOTISSEMENTS A USAGE :

- d'activités

3. LES INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT :

- soumises à autorisation

4. LES CARAVANES ISOLEES

5. LES TERRAINS AMENAGES DE CAMPING ET DE CARAVANAGE AINSI QUE LES TERRAINS DESTINES UNIQUEMENT A LA RECEPTION DES CARAVANES

6. LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

7. LES PARCS RESIDENTIELS DE LOISIRS

8. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

- les parcs d'attraction
- les dépôts de véhicules (neufs ou usagers) susceptibles de contenir au moins dix unités
- les garages collectifs de caravanes

ARTICLE 1 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Sont admis les équipements d'infrastructure et les constructions liées à leur fonctionnement qui sont nécessaires aux aménagements de la zone ou à la collectivité.

2. Sont admises les constructions (ainsi que leurs dépendances, abris et annexes) non mentionnées à l'article 1 AU 1, à condition :

a) qu'elles soient compatibles avec l'aménagement de la zone prévu par le projet d'aménagement et de développement durable,

b) que soient réalisés, programmés ou en cours de réalisation, les équipements suivants :

- la voirie
- le réseau d'eau
- le réseau de collecte des eaux pluviales
- le réseau d'électricité
- le réseau d'éclairage public
- la protection incendie correcte du secteur

c) qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone,

d) que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.

3. Les constructions nouvelles à usage d'habitation à condition :

a) que le premier niveau aménagé soit implanté au niveau ou au-dessus du terrain naturel avant tout remaniement. La cote de référence sera celle du terrain naturel au point bas du polygone d'implantation de la construction.

b) que la construction soit réalisée sur vide sanitaire ou sur sous-sol non aménageable.

4. Les constructions à usage de commerce, d'artisanat, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition :

a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.

b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

5. Les changements d'affectation à condition qu'ils n'induisent pas d'occupation ou d'utilisation du sol mentionnée à l'article 1 AU 1.

ARTICLE 1 AU 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

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

2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 6 m d'emprise.

3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

II- Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 m.

- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès ne sera autorisé que sur celle de ces voies qui présente un moindre risque pour la sécurité.

ARTICLE 1 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

I - Eau potable

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - Assainissement

1. Eaux usées

Se référer aux dispositions du zonage d'assainissement approuvé.

2. Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales jusqu'à un exutoire naturel ou leur infiltration sur la parcelle. Cette disposition s'applique également concernant les annexes, abris et dépendances ; les eaux pluviales ne peuvent être évacuées vers le fond riverain ou le domaine public.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. Les constructions devront être édifiées en recul ou en limite :

- a. du plan d'alignement approuvé
- b. de l'alignement des voies automobiles
- c. du recul d'alignement indiqué au plan

2. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction projetée doit être implantée avec un recul minimum de 5 m à compter de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer

3. Les extensions des bâtiments existants doivent se conformer aux règles des alinéas ci-dessus.

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

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

1. La construction doit être soit contiguë à une limite séparative, soit en retrait par rapport aux deux limites séparatives.

2. Dans le cas de construction en recul d'une ou plusieurs limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de l'autre limite séparative qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 m. Cette dernière disposition ne s'applique pas aux dépendances, abris et annexes : un recul correspondant aux débords de toitures ou supérieur est toléré. Dans tous les cas, le pétitionnaire doit collecter ses eaux pluviales (rappel article 4 - II - 2).

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

ARTICLE 1 AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE 1 AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximum des constructions sur une unique propriété foncière est fixée à 30 %.

ARTICLE 1 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions nouvelles est fixée à 7 m maximum à l'égout de toiture en façade sur rue et 9 m à la faîtière toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages et locaux techniques, tels que les souches de cheminée.
2. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des services d'intérêt collectif.

ARTICLE 1 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve du respect de prescriptions spéciales édictées pour le cas d'espèce si les constructions, par leur situation, leur dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des paysages urbains ou des sites et paysages naturels.
2. Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

ARTICLE 1 AU 12 - STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques.
2. Pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement sont exigées par logement.

ARTICLE 1 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Pour toute opération d'aménagement d'ensemble, 8 % de la surface totale du terrain sera réservée pour la réalisation d'espaces publics ou d'espaces verts d'accompagnement (terrains d'aventure, place publique, réserve pour équipements).
2. Les emplacements de stationnement ne sont pas considérés comme des espaces libres.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1. Le C.O.S. est fixé à 0,4.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
3. En application de l'article L. 128-1 et dans les conditions définies à l'article R. 111-21, un dépassement du C.O.S ; est autorisé dans la limite de 20 % pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

ZONE 1 AUL

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée à l'accueil des équipements collectifs et de loisirs.

Cette zone sera urbanisée dans le cadre de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

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

I - Rappel

1. L'édification des clôtures, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière, est soumise à déclaration préalable selon les articles L. 441-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

II- Zones de bruit

S'y appliquent les dispositions rappelées en annexe de l'arrêté préfectoral du 31 août 1998 pris en application de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978, modifié le 23 février 1983.

ARTICLE 1 AUL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. LES CONSTRUCTIONS A USAGE :

- d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 1 AUL 2.
- hôtelier
- de bureaux et services
- de commerce et d'artisanat
- industriel
- d'entrepôts
- agricole ou forestier

2. LES LOTISSEMENTS A USAGE :

- d'habitation
- d'activité

3. LES INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT :

- soumises à autorisation

4. LES CARAVANES ISOLEES

5. LES TERRAINS AMENAGES DE CAMPING ET DE CARAVANAGE AINSI QUE LES TERRAINS DESTINES UNIQUEMENT A LA RECEPTION DES CARAVANES

6. LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

7. LES PARCS RESIDENTIELS DE LOISIRS

8. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

- les aires de jeux et de sport ouvertes au public
- les aires de stationnement ouvertes au public

ARTICLE 1 AUL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Sont admis les équipements d'infrastructure et les constructions liées à leur fonctionnement qui sont nécessaires aux aménagements de la zone ou à la collectivité.

2. Sont admises les constructions non mentionnées à l'article 1 AUL 1, à condition :

a) qu'elles soient compatibles avec l'aménagement de la zone prévu par le projet d'aménagement et de développement durable

b) que soient réalisés, programmés ou en cours de réalisation, les équipements suivants :

- la voirie
- le réseau d'eau
- le réseau de collecte des eaux pluviales
- le réseau d'électricité
- le réseau d'éclairage public
- la protection incendie correcte du secteur

c) qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone

d) que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.

3. Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et qu'elles soient intégrées au volume des constructions d'activités,

4. Les changements d'affectation à condition qu'ils n'induisent pas d'occupation ou d'utilisation du sol mentionnée à l'article 1 AUL 1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AUL 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

II- Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 m.
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès ne sera autorisé que sur celle de ces voies qui présente un moindre risque pour la sécurité.

ARTICLE 1 AUL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

I - Eau potable

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - Assainissement

1. Eaux usées

Se référer aux dispositions du zonage d'assainissement approuvé.

2. Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

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

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1 AUL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE 1 AUL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1. La façade sur rue de la construction projetée doit être implantée soit à l'alignement de la voie existante, à modifier ou à créer, soit avec un recul minimum de 3 m par rapport à l'alignement.

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

ARTICLE 1 AUL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieurs à 3 m.

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

ARTICLE 1 AUL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Pas de prescription.

ARTICLE 1 AUL 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 1 AUL 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE 1 AUL 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve du respect de prescriptions spéciales édictées pour le cas d'espèce si les constructions, par leur situation, leur dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des paysages urbains ou des sites et paysages naturels.

ARTICLE 1 AUL 12 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.

2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs, et du trafic lié à l'usage des bâtiments.

ARTICLE 1 AUL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Pas de prescription.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AUL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ZONE 1 AUX

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement aux activités économiques de type commerciales et artisanales.

Cette zone ne pourra être urbanisée que sous la forme d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

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

I - Rappel

1. L'édification des clôtures, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière, est soumise à déclaration préalable selon les articles L. 441-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

II- Zones de bruit

S'y appliquent les dispositions rappelées en annexe de l'arrêté préfectoral du 31 août 1998 pris en application de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978, modifié le 23 février 1983.

ARTICLE 1 AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. LES CONSTRUCTIONS A USAGE :

- d'habitation et leurs dépendances, à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AUX 2
- hôtelier
- agricole ou forestier, à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AUX 2

2. LES LOTISSEMENTS A USAGE :

- d'habitation

3. LES CARAVANES ISOLEES

4. LES TERRAINS AMENAGES DE CAMPING ET DE CARAVANAGE AINSI QUE LES TERRAINS DESTINES UNIQUEMENT A LA RECEPTION DES CARAVANES

5. LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

6. LES PARCS RESIDENTIELS DE LOISIRS

7. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

- les parcs d'attraction
- les aires de jeux et de sport ouvertes au public
- les dépôts de véhicules (neufs ou usagers) susceptibles de contenir au moins dix unités
- les garages collectifs de caravanes

ARTICLE 1 AUX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Sont admis les équipements d'infrastructure et les constructions liées à leur fonctionnement qui sont nécessaires aux aménagements de la zone ou à la collectivité.

2. Sont admises les constructions non mentionnées à l'article 1 AUX 1, à condition :

a) que soient réalisés, programmés ou en cours de réalisation, les équipements suivants :

- la voirie
- le réseau d'eau
- le réseau de collecte des eaux pluviales
- le réseau d'électricité
- le réseau d'éclairage public
- la protection incendie correcte du secteur

b) qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone

c) que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.

3. Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et qu'elles soient intégrées au volume des constructions d'activités,

4. Les constructions à usage de production ou de vente liées à la structure horticole existante.

5. Les changements d'affectation à condition qu'ils n'induisent pas d'occupation ou d'utilisation du sol mentionnée à l'article 1 AUX 1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AUX 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

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

2. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

II- Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 m.

- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès ne sera autorisé que sur celle de ces voies qui présente un moindre risque pour la sécurité.

2. L'accès sur la RD 674 est subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers compte tenu de l'intensité du trafic et des impératifs de sécurité.

ARTICLE 1 AUX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

I - Eau potable

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - Assainissement

1. Eaux usées

Se référer aux dispositions du zonage d'assainissement approuvé.

2. Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

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

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1 AUX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE 1 AUX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1. Sauf prescriptions particulières inscrites sur les documents graphiques (plan de zonage), qui ne s'appliquent cependant pas aux constructions à usage d'habitation, la façade sur rue de la construction projetée doit être implantée avec un recul minimum de 10 mètres de l'alignement de la voie existante, à modifier ou à créer.

2. Les constructions à usage d'habitation ne pourront être implantées à moins de 35 m de l'emprise de la RD 674. Les autres établissements ne pourront être implantés à moins de 25 m de cette même emprise.

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

ARTICLE 1 AUX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

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

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

Pas de prescription.

ARTICLE 1 AUX 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 1 AUX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE 1 AUX 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve du respect de prescriptions spéciales édictées pour le cas d'espèce si les constructions, par leur situation, leur dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des paysages urbains ou des sites et paysages naturels.

ARTICLE 1 AUX 12 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.
2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

ARTICLE 1 AUX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts. Une superficie minimale de 10 % sera consacrée aux espaces verts. Les surfaces occupées par des parcs de matériaux, des stocks ou des dépôts de plein air, ainsi que celles réservées aux circulations internes et au stationnement des véhicules, ne sont pas considérées comme espaces verts.
2. Des écrans boisés (arbres à hautes tiges ou haies vives) seront aménagés autour de toute aire privée ou publique de stationnement de véhicules de plus de 1 000 m². Lorsque la surface excédera 2 000 m², ils seront divisés par des alignements d'arbres ou de haies vives.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AUX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ZONE 2 AU

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non équipée destinée à l'urbanisation future. Pour permettre, après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée.

Toutes les occupations du sol y sont interdites afin de préserver la valeur agricole des terrains jusqu'à son équipement.

Cette zone pourra être mise en oeuvre après procédure d'ouverture à l'urbanisation, prévue par le Code de l'Urbanisme.

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

I - Rappel

1. L'édification des clôtures, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière, est soumise à déclaration préalable selon les articles L. 441-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

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

ARTICLE 2 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 AU 2.

2. Sont également interdits :

- Le changement d'affectation des constructions existantes.

ARTICLE 2 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Sont admis les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

2. Les équipements d'infrastructure ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AU 3 à 2 AU 5

Pas de prescription.

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

1. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la voie ou de l'emprise publique qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

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

ARTICLE 2 AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

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

ARTICLE 2 AU 8 à 2 AU 13

Pas de prescription.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U.

CARACTERE DE LA ZONE

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

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

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

I - Rappel

1. L'édification des clôtures, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière, est soumise à déclaration préalable selon les articles L. 441-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
4. Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

II- Zones de bruit

S'y appliquent les dispositions rappelées en annexe de l'arrêté préfectoral du 31 août 1998 pris en application de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978, modifié le 23 février 1983.

III- Protection des sentiers et des chemins

En application des articles L.123.1.6° et R.123.18.2° du Code de l'Urbanisme, une mesure de protection des sentiers et chemins publics et privés (repérés au plan n°14 par le symbole ■■■■), est mise en oeuvre afin de conserver ces tracés et de maintenir la découverte des sites et des paysages.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. LES CONSTRUCTIONS A USAGE :

- d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article A 2.
- hôtelier à l'exception de celles mentionnées à l'article A 2.

- de bureaux et services à l'exception de celles mentionnées à l'article A 2.
- de commerce et d'artisanat à l'exception de celles mentionnées à l'article A 2.
- d'entrepôts à l'exception de celles mentionnées à l'article A 2.

2. LES LOTISSEMENTS A USAGE :

- d'habitation
- d'activité

3. LES INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT :

- soumises à déclaration à l'exception de celles mentionnées à l'article A 2.
- soumises à autorisation à l'exception de celles mentionnées à l'article A 2.

4. LES CARAVANES ISOLEES

5. LES TERRAINS AMENAGES DE CAMPING ET DE CARAVANAGE AINSI QUE LES TERRAINS DESTINES UNIQUEMENT A LA RECEPTION DES CARAVANES

6. LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

7. LES PARCS RESIDENTIELS DE LOISIRS

8. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

- les parcs d'attraction
- les aires de jeux et de sport ouvertes au public
- les dépôts de véhicules (neufs ou usagers) susceptibles de contenir au moins dix unités
- les garages collectifs de caravanes
- les aires de stationnement ouvertes au public

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions des bâtiments d'exploitation, à condition qu'ils soient destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricoles et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public.

2. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, qu'elles soient situées à proximité d'un ensemble de bâtiments agricoles et qu'elles soient édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités admises dans la zone.

3. Les constructions à usage d'hôtellerie et de restauration, artisanale, commerciale, de bureaux et services à condition qu'elles soient liées à une exploitation et qu'elles concourent à la valorisation de la production agricole.

4. Les installations et dépôts classés, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public.

5. A condition d'être liées à une exploitation agricole et situées à proximité de bâtiments agricoles les constructions à usage de :

- haras,
- centre équestre,
- ferme pédagogique.

6. La réfection, l'adaptation ou l'extension des constructions existantes, en cas de changement de destination, pour les usages de :

- gîte rural,
- ferme auberge,
- centre équestre,

7. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.

8. Les garages collectifs de caravanes s'ils sont intégrés dans un bâtiment existant spécialement aménagé à cet effet.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie carrossable (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

II- Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 m.

- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès ne sera autorisé que sur celle de ces voies qui présente un moindre risque pour la sécurité.

2. Les accès des riverains sur la RD 70 et la RD 674 sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eaux, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

I - Eau potable

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement de dimensions suffisantes sur le réseau public de distribution.

En l'absence de réseau public de distribution, l'alimentation, dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental, pourra être réalisée par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

II - Assainissement

1. Eaux usées

Se référer aux dispositions du zonage d'assainissement approuvé.

2. Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

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

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la voie ou de l'emprise publique qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

2. Les constructions ne peuvent être implantées à moins de :

- 21 m de l'axe des routes départementales,
- 10 m de l'axe des autres voies de circulation.

3. Les constructions d'habitation ne pourront être implantées à moins de 35 m de l'axe de la RD 674. Les autres établissements ne pourront être implantées à moins de 25 m de ce même axe.

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

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

1. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

2. Toute construction non liée à un équipement d'infrastructure devra être édifiée à 30 m minimum de la limite de la zone N.f.

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

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

Pas de prescription.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve du respect de prescriptions spéciales édictées pour le cas d'espèce si les constructions, par leur situation, leur dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des paysages urbains ou des sites et paysages naturels.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Pas de prescription.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. La zone comporte les éléments classés comme espaces boisés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, figurant sur les plans graphiques.

2. Espaces boisés classés :

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

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

3. Sont interdites les plantations qui seraient en contradiction avec la réglementation des boisements.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U.

CARACTERE DE LA ZONE

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone comprend quatre secteurs :

Un secteur N.a, destiné à assurer la transition entre les zones urbaines existantes ou futures et la zone agricole.

Un secteur N.f dans lequel les constructions liées à l'exploitation et à l'entretien de la forêt sont seules admises.

Un secteur N.i correspondant aux espaces naturels liés à l'Amezule qui doit être protégé de toute forme d'urbanisation en raison du risque d'inondation.

Un secteur N.s, qui accueille les équipements de sports et de loisirs de Champenoux ainsi que leurs extensions futures.

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

I - Rappel

1. L'édification des clôtures, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière, est soumise à déclaration préalable selon les articles L. 441-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

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

3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

4. Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

II- Protection des sentiers et des chemins

En application des articles L.123.1.6° et R.123.18.2° du Code de l'Urbanisme, une mesure de protection des sentiers et chemins publics et privés (repérés au plan n°14 par le symbole ■■■■), est mise en oeuvre afin de conserver ces tracés et de maintenir la découverte des sites et des paysages.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles admises à l'article N 2.

1. LES CONSTRUCTIONS A USAGE :

- d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article N 2.
- hôtelier
- d'équipement collectif
- de bureaux et services
- de commerce et d'artisanat
- industriel
- d'entrepôts
- agricole

2. LES LOTISSEMENTS A USAGE :

- d'habitation
- d'activité

3. LES INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT :

- soumises à déclaration
- soumises à autorisation

4. LES CARAVANES ISOLEES à l'exception de celles mentionnées à l'article N 2.

5. LES TERRAINS AMENAGES DE CAMPING ET DE CARAVANAGE AINSI QUE LES TERRAINS DESTINES UNIQUEMENT A LA RECEPTION DES CARAVANES

6. LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS à l'exception de celles mentionnées à l'article N2.

7. LES PARCS RESIDENTIELS DE LOISIRS

8. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS, à l'exception de ceux mentionnées à l'article N 2, :

- les parcs d'attraction
- les aires de jeux et de sport ouvertes au public
- les dépôts de véhicules (neufs ou usagers) susceptibles de contenir au moins dix unités
- les garages collectifs de caravanes
- les aires de stationnement ouvertes au public
- les affouillements et exhaussements des sols
- les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié dans le P.L.U.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

I - Sont admis sous conditions dans l'ensemble de la zone :

1. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
2. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et aux infrastructures de transports terrestres.

II - Sont, en outre, admis sous conditions dans le secteur N.a :

1. Les abris de jardins à condition qu'ils soient implantés sur une unité foncière bâtie.

III - Sont, en outre, admis sous conditions dans le secteur N.f :

1. Les constructions destinées au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la surveillance de la forêt,
2. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de la forêt,
3. Les abris de chasse dans les forêts soumises au régime forestier et seulement dans ce cas.
4. Les carrières dont les matériaux seront nécessaires à l'entretien des chemins forestiers.

IV - Sont, en outre, admis sous conditions dans le secteur N.s :

1. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements du secteur.
2. Les équipements collectifs, aires de stationnement ouvertes au public et le camping et le caravanage à condition d'être liés au caractère du secteur.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

I- Accès

Dans le secteur N.s, les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 m.
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès ne sera autorisé que sur celle de ces voies qui présente un moindre risque pour la sécurité.

2. Les accès des riverains sur la RD 70 sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eaux, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

I - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement de dimensions suffisantes sur le réseau public de distribution.

En l'absence de réseau public de distribution, l'alimentation, dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental, pourra être réalisée par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

II - Assainissement

1. Eaux usées

Se référer aux dispositions du zonage d'assainissement approuvé.

2. Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

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

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. La façade sur rue de la construction ne doit pas être implantée à moins de 10 m de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.

2. Les constructions ne peuvent être implantées à moins de :

- 21 m de l'axe des routes départementales,
- de 25 m de l'axe de la RD 674.

3. Dans le secteur N.s, Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 10 m de l'axe de la RD 70.

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

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

1. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

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

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Pas de prescription.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur N.a, l'emprise au sol des abris de jardin ne doit pas excéder 20 m².

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur N.a, la hauteur au faîtage des constructions nouvelles ne doit pas excéder 3 m.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve du respect de prescriptions spéciales édictées pour le cas d'espèce si les constructions, par leur situation, leur dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des paysages urbains ou des sites et paysages naturels.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

1. Dans le secteur N.s, des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. La zone comporte les éléments classés comme espaces boisés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, figurant sur les plans graphiques.

2. Espaces boisés classés :

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

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

3. Sont interdites les plantations qui seraient en contradiction avec la réglementation des boisements.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.