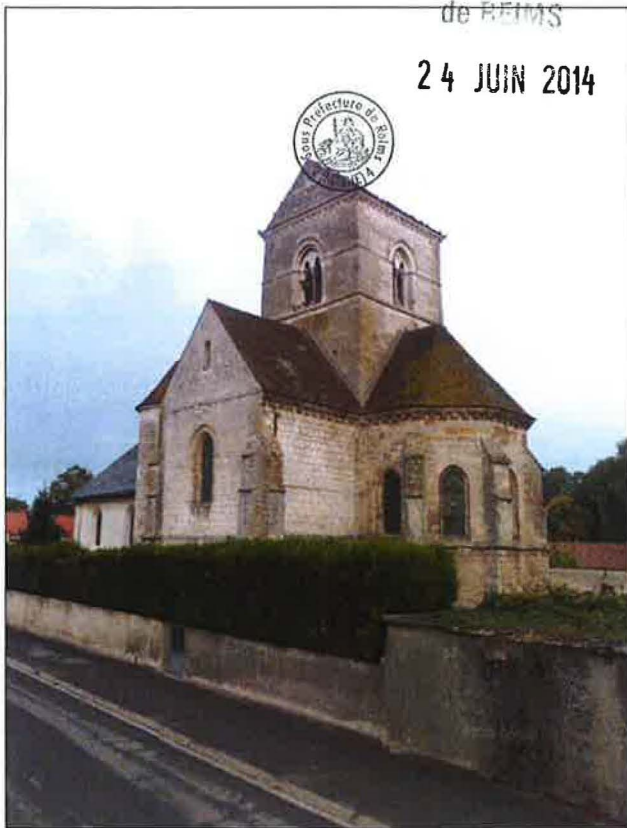




Plan Local d'Urbanisme de SAINT MASMES

REÇU A LA SOUS-PRÉFECTURE
de REIMS

24 JUIN 2014



VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À NOTRE DÉLIBÉRATION EN
DATE DE CE JOUR APPROUVANT LA MODIFICATION
DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE NOTRE COMMUNE.
SAINT MASMES le, **18 JUIN 2014**

Le Maire, Hervé CHEF

Document n°4.1

**Pièce
Écrite**

SOMMAIRE

TITRE I . DISPOSITIONS GÉNÉRALES

TITRE II . DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- CHAPITRE I - Zone UB
- CHAPITRE II - Zone UX

TITRE III . DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

- CHAPITRE I - Zone 1AU
- CHAPITRE II - Zone 1AUX
- CHAPITRE III - Zone 2AU

TITRE IV . DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Zone A

TITRE V . DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

Zone N

TITRE I . DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions législatives et réglementaires du Code de l'Urbanisme.

Article 1. Champ d'application territorial du règlement

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **SAINT MASMES**.

Article 2. Champ d'application matériel du règlement

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

- Les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent au Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.).
- Nonobstant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme, restent applicables les articles suivants du Code de l'Urbanisme :
 - R.111-2 : salubrité et sécurité publique,
 - R.111-4 : sites ou vestiges archéologiques,,
 - R.111-5 et R.111-6 : desserte (sécurité des usagers) – accès – stationnement,
 - R.111-15 : respect des préoccupations d'environnement,
 - R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.
- L'autorité administrative peut surseoir à statuer dans les conditions définies aux articles L 111-9 et L.111-10 du Code de l'Urbanisme, sur les demandes d'autorisation concernant les travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics :
 - dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique d'une opération,
 - dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés par le projet ont été délimités.
- S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols créées en application de législations particulières qui font l'objet de l'Annexe du présent règlement et qui sont reportées à titre indicatif sur le document graphique.

Article 3. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières ou non équipées. Les plans comportent également les emplacements réservés aux voies, aux ouvrages publics et aux installations d'intérêt général ainsi que les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

Deux catégories de zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du règlement

| | | |
|-------------|-----------|---|
| Chapitre I | - Zone UB | zone urbaine correspondant à la partie agglomérée du village sans organisation rigide |
| Chapitre II | - Zone UX | Zone artisanale |

Trois catégories de zones à urbaniser, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du règlement

| | | |
|--------------|-------------|--|
| Chapitre I | - Zone 1AU | zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat |
| Chapitre II | - Zone 1AUX | zone d'urbanisation future à vocation principale d'activités |
| Chapitre III | - Zone 2AU | zone d'urbanisation future non desservie urbanisable suite à une procédure de modification ou de révision. |

Une catégorie de zones agricoles, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du règlement

| | |
|--------|--|
| Zone A | à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles |
|--------|--|

Une catégorie de zones naturelles et forestières, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre V du règlement

| | |
|--------|---|
| Zone N | zone de site à protéger 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. |
|--------|---|

Les terrains classés par le Plan Local d'Urbanisme comme "espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer", sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et ne constituent pas une catégorie spéciale de zones. Leur délimitation est seulement reportée sur le plan de zones, et leur réglementation se trouve prescrite à l'article 13 du règlement des zones auxquelles ils appartiennent.

Article 4. Adaptations mineures (Article L.123-1 du Code de l'Urbanisme)

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

14 Articles pour chacune des zones :

- 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
- 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES SOUS CONDITION
- 3 ACCÈS ET VOIRIE
- 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX
- 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS
- 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
- 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES
- 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ
- 9 EMPRISE AU SOL
- 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS
- 11 ASPECT EXTÉRIEUR
- 12 STATIONNEMENT
- 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS
- 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Caractère de ces zones :

Les zones urbaines (dites zones U) sont des zones urbanisées ou en cours d'urbanisation dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

On distingue sur le territoire de **SAINT MASMES** :

- **une zone UB** : zone urbaine correspondant à la partie agglomérée du village caractérisée par un habitat diversifié sans organisation rigide,
- **une zone UX** : qui correspond à la zone artisanale.

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

Caractère de la zone :

La zone UB est une zone urbaine correspondant à la partie agglomérée du village caractérisée par un habitat diversifié sans organisation rigide

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

UB 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les créations d'installations classées soumises à autorisation et enregistrement.
- 1.2. Les caravanes isolées.
- 1.3. Les carrières.
- 1.4. Les terrains de caravanes.
- 1.5. Les terrains de camping.
- 1.6. Les habitations légères de loisirs.
- 1.7. Les constructions destinées à l'industrie.
- 1.8. Les constructions à usage de commerce, bureaux, artisanat, exploitation agricole ou forestière, hébergement hôtelier susceptibles de générer des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone et le voisinage des constructions.
- 1.9. Les dépôts de toute nature à l'exception de ceux prévus pour le bon fonctionnement des ouvrages techniques nécessaires aux services publics.
- 1.10. Les antennes de téléphonie mobile.
- 1.11. Les aérogénérateurs.
- 1.12. Toute construction à moins de 15m du ruisseau d'Époye.
- 1.13. Les défrichements dans les espaces boisés classés.

UB 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Rappels :
 - 2.1.1. En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
 - 2.1.2. Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.
- 2.2. Les constructions à usage de commerce dont la surface de vente est inférieure à 400m².
- 2.3. Les équipements publics.
- 2.4. Les modifications et les extensions de bâtiments existants, mais sans apport de nuisances (bruits, odeurs etc...), supplémentaires pour le voisinage.
- 2.5. La construction d'abris de jardin à raison d'un par unité foncière et d'une surface maximale de 10m².

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

UB 3 ACCÈS ET VOIRIE

- 3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 3.2. Voirie :
 - 3.2.1. Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.
 - 3.2.2. Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour. En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée devra être réservée. L'emprise correspondante peut faire l'objet d'une occupation temporaire.

UB 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- 4.1. Eau potable :
Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- 4.2. Eaux usées (assainissement) :
En l'attente d'un réseau public, les eaux usées seront évacuées conformément à la réglementation en vigueur.
- 4.3. Eaux pluviales :
Les eaux pluviales sont rejetées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales ou feront l'objet d'un épandage souterrain.

UB 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- 5.1. Pour être constructible un terrain devra pouvoir recevoir un système d'assainissement individuel.
- 5.2. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

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

- 6.1. Les constructions devront être implantées en limite d'emprise du domaine public, et/ou en retrait d'au moins 5m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.
- 6.2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas de reconstruction et/ou d'agrandissement de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, les constructions pourront être implantées à une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.
- 6.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

UB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 7.1. Les constructions devront être réalisées en limites séparatives et/ou à une distance égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3m.
- 7.2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cadre de reconstruction et /ou d'agrandissement de constructions existantes. Les constructions devront alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.
- 7.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

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

Pas de prescription particulière.

UB 9 EMPRISE AU SOL

Pas de prescription particulière.

UB 10 HAUTEUR

- 10.1. La hauteur maximale des constructions principales ne pourra pas excéder :
Un niveau sur rez-de-chaussée plus un niveau en comble aménageable (R + 1 + comble).
- 10.2. La hauteur des bâtiments ne pourra excéder 12m au faîtage par rapport au terrain naturel.
- 10.3. Toutefois, lorsque la construction future sera mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée ci avant, le dépassement de celles-ci pourra être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante.
- 10.4. Toutefois, des hauteurs différentes peuvent être autorisées dans le cadre de reconstruction et /ou d'agrandissement de constructions existantes dépassant les hauteurs fixées ci-avant. Dans ce cas, la hauteur des constructions n'excédera pas la hauteur de la construction existante.
- 10.5. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

UB 11 ASPECT EXTÉRIEUR

- 11.1. Bâtiments :
Par son aspect extérieur, la construction ne devra pas 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 (Code de l'Urbanisme, article R.111-21).
Les matériaux de construction destinés à être recouverts (type carreaux de plâtre, matériaux de placage, briques creuses, agglomérés, parpaings par exemple) doivent être enduits.
- 11.2. Clôtures en limite du domaine public :
Les clôtures seront constituées :
 - soit d'un muret en pierres ou briques apparentes ou tout autre matériau revêtu d'un enduit, d'une hauteur maximale de 1m, surmonté d'un dispositif à claire-voie; la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2m;
 - soit de haies vives constituées d'essences locales, doublées ou non, d'un grillage.
- 11.3. Sont interdits :
 - les couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage,
 - les bardages type tôles ondulées,
 - les couvertures type tôles exceptées sur les bâtiments agricoles existants,
 - les clôtures et garages préfabriqués constitués de plaques type ciment brut sont interdits sur rue.
- 11.3. Dispositions particulières :
Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront implantées de manière à être non visibles de la voie publique ou dissimulées par des végétaux ou enterrées.
Les volets roulants pourront être autorisés sous réserve de réaliser des coffres non visibles de l'extérieur. Pour cela, ils seront soit intégrés dans la maçonnerie, soit dissimulés par des lambrequins sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.
En l'absence de contraintes techniques, les antennes paraboliques seront disposées en dehors des façades donnant sur la rue, côté jardin. En cas de fixation sur les murs d'habitation, elles ne pourront excéder la hauteur des faîtages et seront de dimension modeste et de teinte neutre.
Les panneaux solaires seront intégrés dans la toiture non visible de la rue.
- 11.4. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

UB 12 STATIONNEMENT

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en-dehors des voies publiques.
- 12.2. Pour les constructions à usage d'habitation, chaque logement devra comprendre obligatoirement deux places de stationnement (non compris le garage) sur son terrain. En cas de parking privé donnant sur la rue, les clôtures seront réalisées à l'extérieur des places de parking.
- 12.3. Pour les constructions à usage commercial, il sera exigé une place de stationnement pour 60m² de surface de vente.
- 12.4. Tout parking excédant 250m² de superficie recevra obligatoirement des plantations à raison d'un arbre (planté seul ou en îlot et obligatoirement en pleine terre), pour deux places de stationnement.
- 12.5. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

UB 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Obligation de planter :

Cette zone ne comprend pas d'espaces boisés classés soumis à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

- 13.1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 13.2. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées.
- 13.3. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la superficie des espaces verts communs destinés à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade et de jeux doit être au moins égale à 10% de la superficie des terrains destinés à recevoir les constructions.
- 13.4. Les aires de stationnement devront être plantées.
- 13.5. La plantation d'arbres d'essences locales est obligatoire.
- 13.6. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation des sols

UB 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX

Caractère de la zone :

La zone UX correspond à la zone artisanale.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

UX 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les habitations légères de loisirs.
- 1.2. Les caravanes isolées.
- 1.3. Les terrains de caravanes.
- 1.4. Les terrains de camping.
- 1.5. Les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux.
- 1.6. Les carrières.
- 1.7. Les antennes de téléphonie mobile.
- 1.8. Les aérogénérateurs.

UX 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Rappels :
En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- 2.2. L'extension, la transformation et la reconstruction à l'identique des habitations déjà existantes sur la zone.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

UX 3 ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Accès :

Les terrains devront disposer d'un accès privatif adapté à la circulation des véhicules automobiles Poids Lourds, d'une largeur de 4m sur la voie publique ou privée commune, pour pouvoir faire l'objet des modes d'occupation du sol prévus à la section 1.

Toute construction devra donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

3.2. Voirie :

Les voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques compatibles avec les besoins prévisibles de desserte de la zone (carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile...) Leur largeur minimale sera de 8m d'emprise pour les voies à double sens et d'au moins 4,5m pour les voies à sens unique.

Les voies publiques ou privées en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

UX 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Alimentation en eau potable :

4.1.1. Pour les installations industrielles, le raccordement au réseau d'eau susceptible de fournir, sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévisibles, sera obligatoire.

4.1.2. Pour les bâtiments à usage d'habitation, de repos ou d'agrément prévus à la section 1, le branchement sur le réseau d'eau public sera obligatoire.

4.2. Eaux usées (assainissement) :

4.2.1. Eaux résiduaires industrielles : les installations industrielles ne devront rejeter, au réseau public d'assainissement, que les effluents pré-épurés, conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur.

4.2.2. Eaux usées domestiques : leur rejet au réseau d'assainissement public sera obligatoire.

4.2.3. En l'absence d'un réseau public, les eaux usées industrielles ou domestiques feront l'objet d'un traitement individuel conformément au Code de la Santé Publique. Elles seront évacuées vers le réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

4.3. Eaux pluviales :

Toute construction ou installation riveraine du réseau collectif d'eaux pluviales devra y être raccordée par des canalisations souterraines. Ailleurs, les eaux pluviales seront rejetées au caniveau ou feront l'objet d'un épandage souterrain. Le branchement sur le réseau public sera obligatoire; lorsque celui-ci sera réalisé, il sera à la charge des propriétaires riverains.

UX 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible un terrain devra pouvoir recevoir un système d'assainissement individuel.

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

- 6.1. Toute construction devra être implantée à une distance des limites d'emprise des voies publiques ou privées communes, au moins égale à la moitié de sa hauteur, et jamais inférieure à 5m.
- 6.2. Toutefois l'extension des constructions en limite du domaine public ou à une distance inférieure à 5m pourra être autorisée, notamment pour les O.T.N.F.S.P. et les installations ou constructions nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

UX 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 7.1. Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives de la parcelle au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5m.
- 7.2. Toutefois, la construction à une distance inférieure à 5m (mais sans être inférieure à 3m) pourra être autorisée sous réserve de protection particulière, notamment en matière d'incendie.
- 7.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

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

- 8.1. Entre deux bâtiments, doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.
- 8.2. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

UX 9 EMPRISE AU SOL

Pas de prescription particulière.

UX 10 HAUTEUR

- 10.1. La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder un rez-de-chaussée + un étage + un niveau en comble aménageable (R + 1 + comble).
- 10.2. Pour les autres constructions, la hauteur ne peut excéder 12m au faitage mesurés à partir du terrain naturel sauf contraintes techniques particulières liées à l'activité.
- 10.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

UX 11 ASPECT EXTÉRIEUR

Bâtiments :

- 11.1. Par son aspect extérieur, la construction ne devra pas 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 (Code de l'Urbanisme, article R.111-21).
- 11.2. Clôtures en limite du domaine public :
Les clôtures seront constituées :
 - soit d'un mur ou d'un muret surmonté d'un dispositif à claire-voie; la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2,60m;
 - soit de haies vives constituées d'essences locales, doublées ou non, d'un grillage.
- 11.3. Dispositions particulières :
Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront implantées de manière à être non visibles de la voie publique ou dissimulées par des végétaux ou enterrées.
- 11.4. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

UX 12 STATIONNEMENT

- 12.1. Pour les installations industrielles, il devra être aménagé sur la parcelle des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraisons et de services, ainsi que des véhicules du personnel en-dehors des voies de circulation.
- 12.2. Tout parking excédant 250m² de superficie recevra obligatoirement des plantations à raison d'un arbre (planté seul ou en îlot et obligatoirement en pleine terre), pour deux places de stationnement.
- 12.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

UX 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- 13.1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 13.2. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées.
- 13.4. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation des sols

UX 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE III . DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Ce sont des zones naturelles non desservies par les réseaux et destinées à accueillir l'urbanisation future.

Il convient de distinguer sur le territoire de Saint Mames :

- une zone 1AU : zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat,
- une zone 1AUX : zone d'urbanisation future à vocation principale d'activités,
- une zone 2AU : zone destinée à accueillir l'urbanisation future à plus long terme sous réserve d'une procédure de modification ou de révision du P.L.U.

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

Caractère de la zone :

La zone 1AU est une zone non desservie par les réseaux et destinée à accueillir l'urbanisation future, à vocation principale d'habitat à court ou moyen terme. 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.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

1AU 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les habitations légères de loisirs 'installation.
- 1.2. Les créations d'installations classées soumises à autorisation et enregistrement.
- 1.3. Les caravanes isolées.
- 1.4. Les carrières.
- 1.5. Les travaux, installations et aménagements définis aux articles R.421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme sauf ceux prévus à l'article 2.
- 1.6. Les terrains de caravanes.
- 1.7. Les terrains de camping.
- 1.8. Les constructions destinées à l'industrie.
- 1.9. Les constructions destinées, à l'artisanat l'hébergement hôtelier aux bureaux au commerce, susceptibles de générer des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone et le voisinage des constructions.
- 1.10. La construction de bâtiments à usage agricole.
- 1.11. Les entrepôts et hangars.
- 1.12. Les dépôts de toute nature.
- 1.13. Les antennes de téléphonie mobile.
- 1.14. Les aérogénérateurs.

1AU 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Rappels :
 - 2.1.1. En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
 - 2.1.2. Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.
- 2.2. Les équipements, installations et constructions nécessaires au bon fonctionnement des services publics.
- 2.3. Les parcs d'attraction et espaces de jeux et de sport ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public.
- 2.4. L'agrandissement et la reconstruction des constructions existantes ainsi que l'édification de constructions annexes telles que garages abris, etc...
- 2.5. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.
- 2.6. La construction d'abris de jardin à raison d'un par unité foncière et d'une surface maximale de 10m².

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

1AU 3 ACCÈS ET VOIRIE

- 3.1. Accès dans l'ensemble de la zone :

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

Les accès devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 3.2. Voirie dans l'ensemble de la zone :
 - 3.2.1. Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.
 - 3.2.2. Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour. En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée, devra être réservée. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.
 - 3.2.3. L'emprise des voies sera d'au moins 8m de large.
 - 3.2.4. Les voies en impasse de plus de 40m seront équipées d'une raquette de retournement permettant de faire aisément demi-tour.

1AU 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- 4.1. Eau potable :
Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être raccordée au réseau public de distribution.
- 4.2. Eaux usées (assainissement) :
Les eaux usées issues des constructions ou installations nouvelles seront évacuées vers un dispositif individuel de traitement des eaux usées.
- 4.3. Eaux pluviales :
Les eaux pluviales seront rejetées au réseau public ou feront l'objet d'un épandage souterrain.

1AU 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- 5.1. Pour être constructible un terrain devra pouvoir recevoir un système d'assainissement individuel. La superficie du terrain devra être supérieure ou égale à 650m².
- 5.2. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

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

- 6.1. Les constructions devront être implantées à 6m au moins de la limite d'emprise du domaine public.
- 6.2. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

1AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 7.1. Toute construction devra être édifiée sur une des limites séparatives et/ou à une distance égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4m.
- 7.2. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

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

Il n'est pas fixé de règle.

1AU 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la surface du terrain (y compris les dépendances).

1AU 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. Les bâtiments à usage d'habitation ne devront pas comporter, sur sous-sol aménageable ou non, plus de deux niveaux habitables, soit :
- un rez-de-chaussée et un comble aménageable, ou
 - un rez-de-chaussée, un étage et un comble non aménageable.
- 10.2. La hauteur maximum des constructions à usage d'habitation est fixée à 7m mesurés à l'égout du toit, et 12m au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel.
- 10.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

1AU 11 ASPECT EXTÉRIEUR

- 11.1. Bâtiments :
- Par son aspect extérieur, la construction ne devra pas 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 (Code de l'Urbanisme, article R.111-21).
- Les matériaux de construction destinés à être recouverts (type carreaux de plâtre, matériaux de placage, briques creuses, agglomérés, parpaings par exemple) doivent être enduits.
- 11.2. Clôtures en limite du domaine public :
- Les clôtures seront constituées :
- soit d'un muret en pierres ou briques apparentes ou tout autre matériau revêtu d'un enduit, d'une hauteur maximale de 1m, surmonté d'un dispositif à claire-voie; la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 1,80m;
 - soit de haies vives constituées d'essences locales, doublées ou non, d'un grillage.
- 11.3. Sont interdits :
- les bardages type tôles ondulées,
 - les couvertures en tôles,
 - les couleurs vives apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage,
 - les clôtures et garages préfabriqués constitués de plaques type ciment brut sont interdits sur rue.
- 11.3. Dispositions particulières :
- Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront implantées de manière à être non visibles de la voie publique ou dissimulées par des végétaux ou enterrées.
- Les volets roulants pourront être autorisés sous réserve de réaliser des coffres non visibles de l'extérieur. Pour cela, ils seront soit intégrés dans la maçonnerie, soit dissimulés par des lambrequins.
- En l'absence de contraintes techniques, les antennes paraboliques seront disposées de manière à ce qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique côté jardin. En cas de fixation sur les murs d'habitation, elles ne pourront excéder la hauteur des faîtages et seront de dimension modeste et de teinte neutre.
- Les panneaux solaires seront intégrés dans la toiture non visible de la rue.
- 11.4. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

1AU 12 STATIONNEMENT

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.
- 12.2. Pour les constructions à usage d'habitation, chaque logement devra comprendre obligatoirement deux places de stationnement (non compris le garage) sur sa parcelle. En cas de parking privé donnant sur la rue, les clôtures seront réalisées à l'extérieur des places de parking.
- 12.3. Pour les constructions à usage commercial, il sera exigé une place de stationnement pour 60m² de surface de vente.

1AU 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Obligation de planter :

Cette zone ne comprend pas d'espaces boisés classés soumis à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

- 13.1. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées.
- 13.2. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, une surface au moins égale à 10% de la surface du terrain doit être aménagée en espaces verts, espaces de jeux ou de détente, accompagnement de voirie destinés à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade et de jeux.
- 13.3. Les aires de stationnement devront être plantées. Tout parking excédant 250m² de superficie recevra obligatoirement des plantations à raison d'un arbre (planté seul ou en îlot et obligatoirement en pleine terre), pour deux places de stationnement.
- 13.4. La plantation d'arbres d'essences locales est obligatoire.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation des sols

1AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUX

Caractère de la zone :

La zone 1AUX est une zone non desservie par les réseaux et destinée à accueillir l'urbanisation future, à vocation principale d'activités à court ou moyen terme.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

1AUX 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les caravanes isolées.
- 1.2. Les terrains de caravanes.
- 1.3. Les terrains de camping.
- 1.4. Les carrières.
- 1.5. Les habitations légères de loisirs.

1AUX 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Rappels :
 - 2.1.1. En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
 - 2.1.2. Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.
- 2.2. Les constructions à usage d'habitation, si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux et à condition qu'elles soient intégrées aux bâtiments et sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UX1.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

1AUX 3 ACCÈS ET VOIRIE

- 3.1. Accès :
- 1 seul accès sur la RD. 20 sera autorisé pour l'ensemble de la zone (entrée et sortie de la zone).
Les terrains devront disposer d'un accès privatif adapté à la circulation des véhicules automobiles Poids Lourds, d'une largeur de 4m sur la voie publique ou privée commune, pour pouvoir faire l'objet des modes d'occupation du sol prévus à la Section 1.
Toute construction devra donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- 3.2. Voirie :
- Les voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques compatibles avec les besoins prévisibles de desserte de la zone (carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile...). Leur largeur minimale sera de 8m d'emprise pour les voies à double sens et d'au moins 4,5m pour les voies à sens unique.
Les voies publiques ou privées en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

1AUX 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- 4.1. Alimentation en eau potable :
- 4.1.1. Pour les installations industrielles, le raccordement au réseau d'eau susceptible de fournir, sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévisibles sera obligatoire.
4.1.2. Pour les bâtiments à usage d'habitation, le branchement sur le réseau d'eau public sera obligatoire.
4.1.3. En tout état de cause, le branchement au réseau public d'eau potable est obligatoire pour les installations qui le requiert.
- 4.2. Assainissement :
- 4.2.1. Eaux résiduaires industrielles : les rejets devront être traités par un système d'assainissement autonome.
4.2.2. Eaux usées domestiques : leur rejet au réseau d'assainissement public sera obligatoire.
4.2.3. En l'absence d'un réseau public, les eaux usées industrielles ou domestiques feront l'objet d'un traitement individuel conformément au Code de la Santé Publique. Elles seront évacuées vers le réseau public dès que celui-ci sera réalisé.
- 4.3. Eaux pluviales :
- 4.3.1. Toute construction et installation riveraine du réseau collectif d'eaux pluviales devra y être raccordée par des canalisations souterraines. Ailleurs, les eaux pluviales seront rejetées au caniveau ou feront l'objet d'un épandage souterrain.
4.3.2. Le branchement sur le réseau public sera obligatoire; il sera à la charge des propriétaires riverains.

1AUX 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

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

- 6.1. Toute construction devra être implantée à une distance des limites d'emprise des voies publiques ou privées communes, au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5m.
- 6.2. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

1AUX 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 7.1. Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives de la parcelle au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5m. Toutefois, la construction à une distance inférieure à 5m (mais sans être inférieure à 3m) peut être autorisée sous réserve de protections particulières, notamment en matière d'incendie.
- 7.3. Ces distances ne s'imposent pas aux O.T.N.F.S.P.

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

- 8.1. Entre deux bâtiments, doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.
- 8.2. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

1AUX 9 EMPRISE AU SOL

Pas de prescription particulière.

1AUX 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. Pour les constructions à usage d'activités, la hauteur ne peut excéder 15m au faîtage au faîtage mesurés à partir du terrain naturel sauf contraintes techniques particulières liées à l'activité.
- 10.2. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

1AUX 12 STATIONNEMENT

- 12.1. Pour les installations industrielles, il devra être aménagé sur la parcelle des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraisons et de services, ainsi que des véhicules du personnel en-dehors des voies de circulation.
- 12.2. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

1AUX 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- 13.1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 13.2. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées.
- 13.3. Tout parking excédant 250m² de superficie recevra obligatoirement des plantations à raison d'un arbre (planté seul ou en îlot et obligatoirement en pleine terre), pour deux places de stationnement.
- 13.4. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation des sols

1AUX 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU

Caractère de la zone :

La zone 2AU non desservie par les réseaux est destinée à accueillir l'urbanisation future à plus long terme sous réserve d'une procédure de modification ou de révision du P.L.U.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

2AU 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations du sol qui ne figurent pas à l'article 2AU 2.

2AU 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Rappels :
En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- 2.2. Sont admis sous conditions :
 - 2.2.1. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'aménagement de la zone et respectant la pente naturelle du terrain.
 - 2.2.2. La construction d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

2AU 3 ACCÈS ET VOIRIE

Pas de prescription particulière.

2AU 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Pas de prescription particulière.

2AU 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

~~Il n'est pas fixé de règle.~~ Pas de prescription particulière.

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

- 6.1. Les constructions autorisées par l'article 2AU 2 peuvent être implantées à l'alignement des emprises et des voies publiques, ou avec un retrait minimum de 6m par rapport à l'alignement des voies et emprise publiques.
- 6.2. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

2AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 7.1. Toute construction devra être édifiée sur une des limites séparatives et/ou à une distance égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4m.
- 7.2. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

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

Pas de prescription particulière.

2AU 9 EMPRISE AU SOL

Pas de prescription particulière.

2AU 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription particulière.

2AU 11 ASPECT EXTÉRIEUR

Il n'est pas fixé de règle.

2AU 12 STATIONNEMENT

Pas de prescription particulière.

2AU 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Pas de prescription particulière.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation des sols

2AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. est fixé à 0, hormis pour les O.T.N.F.S.P. pour qui le C.O.S. n'est pas fixé.

TITRE IV . DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES A

Caractère de la zone :

La zone A comprend les secteurs des territoires communaux, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

A 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les habitations légères de loisirs
- 1.2. Les constructions de toute nature qui ne sont pas nécessaires aux activités agricoles.
- 1.3. Les installations classées qui ne sont pas nécessaires aux activités agricoles.
- 1.4. Les caravanes isolées.
- 1.5. Les terrains de caravanes.
- 1.6. Les terrains de camping.
- 1.7. Les carrières.
- 1.8. Les travaux, installations et aménagements définis aux articles R.421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme.

A 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Rappels :
 - 2.1.1. En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
 - 2.1.2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés.
- 2.2. L'agrandissement et la reconstruction de constructions existantes mais affectées à la même destination et dans les limites de la surface de plancher correspondant à celle détruite.
- 2.3. Les affouillements et exhaussements du sol indispensables à la réalisation des occupations ou utilisations du sol admises.
- 2.4. Les installations liées au fonctionnement de la voie ferrée.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

A 3 ACCÈS ET VOIRIE

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

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

Dans tous les cas, ces accès devront être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée.

A 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- 4.1. Eau potable :
Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités, devra être alimentée en eau potable, soit par branchement sur réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.
- 4.2. Eaux usées :
À défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, les eaux usées devront être dirigées, par des canalisations souterraines, sur des fosses septiques et, de là, sur des dispositifs épurateurs, conformément à la réglementation en vigueur.
- 4.3. Eaux pluviales :
Les eaux pluviales seront rejetées au réseau public d'assainissement des eaux pluviales ou feront l'objet d'un épandage souterrain.

A 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

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

- 6.1. Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 15m des voies publiques excepté pour les O.T.N.F.S.P.
- 6.2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cadre de reconstruction et /ou d'agrandissement de constructions existantes. Les constructions devront alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant la construction existante de la limite d'emprise des voies publiques.

A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 7.1. Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives de la parcelle au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, avec un minimum de 10m, excepté pour les O.T.N.F.S.P.
- 7.2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cadre de reconstruction et /ou d'agrandissement de constructions existantes. Les constructions devront alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.

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

Pas de prescription particulière.

A 9 EMPRISE AU SOL

Pas de prescription particulière.

A 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 7m mesurés du terrain naturel à l'égout du toit.
- 10.2. La hauteur des bâtiments nécessaires aux activités agricoles ne pourra excéder 15m mesurés du terrain au faîtage. Les hauteurs ne sont pas réglementées pour les antennes de téléphonie mobile, les aérogénérateurs et les O.T.N.F.S.P.
- 10.3. Toutefois, des hauteurs différentes peuvent être autorisées dans le cadre de reconstruction et /ou d'agrandissement de constructions existantes dépassant les hauteurs fixées ci-avant. Dans ce cas, la hauteur des constructions n'excédera pas la hauteur de la construction existante.

A 11 ASPECT EXTÉRIEUR

- 11.1. Bâtiments et clôtures :
Par son aspect extérieur, la construction ne devra pas 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 (Code de l'Urbanisme, article R.111-21).
Les matériaux de construction destinés à être recouverts (type parpaings par exemple) doivent être enduits.
- 11.2. Clôtures :
Les clôtures devront être constituées d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage. Les clôtures formées de plaques de ciment sont interdites.
- 11.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

A 12 STATIONNEMENT

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré sur la parcelle en-dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
- 12.2. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

A 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Pas de prescription particulière.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation des sols

A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES N

Caractère de la zone :

La zone N correspond en effet aux secteurs des territoires communaux, 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.

La zone N comprend un secteur N1 destiné à accueillir des équipements publics communaux et/ou intercommunaux.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

N 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver ou à créer.
- 1.2. Les constructions, occupations et utilisation du sol de toute nature, sauf celles prévues à l'article N2.
- 1.3. Les habitations légères de loisirs.
- 1.4. Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- 1.5. Les caravanes isolées.
- 1.6. Les terrains de caravanes.
- 1.7. Les terrains de camping.
- 1.8. Les travaux, installations et aménagements définis aux articles R.421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 1.9. Les carrières.

N 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Rappels :
- 2.1.1. En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
 - 2.1.2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés.
- 2.2. Sont admis, dans le respect des bandes d'inconstructibilité de 15 mètres, aux abords des cours d'eau :
- 2.2.1. Les aménagements et les extensions limitées (dans une limite de 50m² de surface de plancher et une seule fois après approbation du P.L.U.) des constructions existantes, dans la limite d'un seul logement.
 - 2.2.2. La reconstruction après sinistre à condition que la construction soit affectée à la même destination, dans les limites des Surfaces de Plancher détruites et sous réserve que cela n'entraîne pas de nuisance pour le voisinage, dans la limite d'un seul logement.
 - 2.2.3. La construction d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général ainsi que les équipements publics en cas de nécessité technique.
 - 2.2.4. Les clôtures limitées à 1,20m de haut.
 - 2.2.5. La remise en état de bâtiments existants et de constructions utilitaires indispensables à l'O.N.F.
 - 2.2.6. Au sein du secteur N1, sont seules autorisées les équipements publics communaux et/ou intercommunaux.
 - 2.2.7. Les piscines et abris de jardin s'ils sont liées à la maison d'habitation.
 - 2.2.8. Les installations liées au fonctionnement de la voie ferrée.
 - 2.2.9. Les aérogénérateurs.
 - 2.10. Les antennes de téléphonie mobile.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

N 3 ACCÈS ET VOIRIE

Pas de prescription particulière.

N 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Pas de prescription particulière.

N 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

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

- 6.1. Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 15m des voies publiques excepté pour les O.T.N.F.S.P.
- 6.2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cadre de reconstruction et /ou d'agrandissement de constructions existantes. Les constructions devront alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant la construction existante de la limite d'emprise des voies publiques.

N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 7.1. Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives de la parcelle au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, avec un minimum de 3m, excepté pour les O.T.N.F.S.P.
- 7.2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cadre de reconstruction et /ou d'agrandissement de constructions existantes. Les constructions devront alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.

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

Pas de prescription particulière.

N 9 EMPRISE AU SOL

Pas de prescription particulière.

N 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur totale des constructions ne pourra excéder 10m.
- 10.2. Toutefois, des hauteurs différentes peuvent être autorisées dans le cadre de reconstruction et /ou d'agrandissement de constructions existantes dépassant les hauteurs fixées ci-avant. Dans ce cas, la hauteur des constructions n'excédera pas la hauteur de la construction existante.

N 11 ASPECT EXTÉRIEUR

Pas de prescription particulière.

N 12 STATIONNEMENT

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

N 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Obligation de planter :

Les espaces boisés classés, figurant au Plan, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans ces espaces, tout défrichement est interdit.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation des sols

N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

