



# PLAN LOCAL D'URBANISME

de la commune de Montsinéry-Tonnégrande

Pièce n° 4

**REGLEMENT**



**PRESCRIT LE : 19 octobre 2001**  
**ARRETE PAR LE CONSEIL MUNICIPAL LE : 3 mai 2007**  
**ENQUETE PUBLIQUE : du 25 février au 25 mars 2008**  
**APPROUVE PAR LE CONSEIL MUNICIPAL LE : 19 décembre 2008**  
**REVISION SIMPLIFIEE 1 APPROUVEE LE : 30 septembre 2010**



# SOMMAIRE

<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>3</b>
1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.....	4
2 - PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS.....	4
3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....	5
4 - ADAPTATIONS MINEURES .....	6
5 - INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES .....	6
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>7</b>
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U <sub>c</sub> et U <sub>ca</sub> .....	8
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U <sub>i</sub> .....	15
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</b>	<b>20</b>
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU, AU <sub>o</sub> et AU <sub>z</sub> .....	21
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU <sub>i</sub> .....	28
CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES II AU.....	33
CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES II AU <sub>ZAD</sub> .....	36
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</b>	<b>38</b>
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	39
<b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....</b>	<b>43</b>
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N.....	44

# TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

## 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Montsinéry-Tonnégrande, Département de la Guyane.

Le règlement s'applique à tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol.

## 2 - PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal, sans que cette liste soit limitative :

- Les articles d'ordre public modifiés par décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007, en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2007.
  
- Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions législatives et réglementaires notamment :
  - Les articles R 150-1, R 150-2 et R 150-3 du Code de l'Urbanisme relatif à l'incidence climatique dans les départements d'outre-mer sur l'implantation et la forme des bâtiments à usage d'habitation ;
  - Le décret 48-633 du 31 mars 1948 relatif au régime des eaux dans les départements de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique et de la Réunion ;
  - Les dispositions de la loi Littoral 86-2 du 3 janvier 1986 relative à la protection et à l'aménagement du littoral ;
  - La loi 91-662 d'aménagement national du territoire relative à l'orientation pour la ville du 13 juillet 1991 ;
  - La loi 92-3 d'aménagement national du territoire relative à la protection des ressources en eau du 3 janvier 1992 ;
  - La loi 92-125 d'orientation relative à l'administration territoriale et à l'intercommunalité du 6 février 1992 ;
  - La loi 93-24 d'aménagement national du territoire relative à la protection et la mise en valeur des paysages du 8 janvier 1993 ;
  - Le décret 95-408 et 95-409 du 18 avril 1995 relatif aux règles propres à préserver la santé de l'homme contre les bruits du voisinage ;
  - Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe sont applicables au territoire communal en complément du règlement de la zone considérée, conformément aux articles R-126-1 à R 126-3 du Code de l'Urbanisme ;
  - Les dispositions de la réglementation en vigueur en matière d'assainissement ;
  - Les articles L 522-3 et suivants du code du patrimoine relatifs à l'archéologie, les articles L 612-3 et suivants du code du patrimoine relatifs aux sites ;
  - La loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques ;
  - La loi du 2 mai 1930 relative à la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque.

### 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire communal en quatre types de zones :

#### 1. Les zones urbaines dites U

Conformément à l'article R 123-5 du code de l'urbanisme, « 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 ».

Le présent règlement d'urbanisme distingue deux types de zones urbaines :

- La zone UC correspondant aux bourgs de Montsinéry et de Tonnégrande, dont le secteur UCa correspond aux extensions programmées du bourg de Montsinéry ;
- La zone Ui correspondant aux espaces d'activités économiques de la ZAE de Quesnel et du site TDF.

#### 2. Les zones à urbaniser dites AU

Conformément à l'article R 123-6 du code de l'urbanisme, peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Le présent règlement d'urbanisme distingue deux types de zones à urbaniser :

**1- Les zones à urbaniser urbanisables immédiatement tel que le définit l'article R 123-6 du Code de l'Urbanisme :** « 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. ».

Il s'agit de :

- La zone AUa secteur de la Savane Marivat, Garin, Champ Virgile-La Carapa ;
- La zone AUj, destinée à l'accueil des activités industrielles et artisanales, située à l'entrée du bourg de Montsinéry et au Nord de la Commune au lieu-dit Quesnel ;
- La zone AUz correspondant à la future zone de vie située à proximité du bourg de Montsinéry.

**2- Les zones à urbaniser dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée soit à une modification soit à une révision du document d'urbanisme tel que le définit l'article R 123-6 du Code de l'Urbanisme :** « 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. ».

2.1 - Les zones à urbaniser dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une **modification du PLU** sont repérées II AU sur les documents graphiques :

- secteur de la crique Lambert, situé en entrée du bourg de Montsinéry, aux abords des RD 14 et RD 5 ;
- les extensions du bourg de Tonnégrande.
- La zone IIAU comprend également un secteur IIAUa, situé en entrée du bourg de Montsinéry, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une modification du PLU dès lors que des données complémentaires relatives à l'inondabilité seront disponibles.

2.2 - Les zones à urbaniser dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une **révision du PLU** sont repérées II AU<sub>ZAD</sub> sur les documents graphiques. Elles correspondent aux terrains qui ont fait l'objet de Zones d'Aménagement Différé, créées par arrêté préfectoral en date du 2 mars 2007. Elles couvrent les secteurs suivants :

- Les Hauts de Montsinéry (ZAD n°1) ;
- L'entrée de bourg de Montsinéry (ZAD n°2) ;
- La Savane Lambert (ZAD n°3) ;
- Les Rivages de Tonnégrande (ZAD n°4) ;
- Le secteur Beauséjour-Galion (ZAD n°5).

### 3. Les zones agricoles dites A

Conformément à l'article R 123-7 du code de l'urbanisme, « peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

Elle recouvre également des espaces qu'il convient de développer en raison du potentiel économique du sol et du sous-sol (carrières).

### 4. Les zones naturelles dites N

Les zones naturelles ont pour vocation la préservation ou la valorisation des sites et espaces naturels de valeurs d'ordre écologique ou patrimonial.

Le Plan Local d'Urbanisme distingue trois types de zones naturelles :

- La zone N a pour vocation le maintien de ces espaces en interdisant toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'y porter atteinte.
- La zone Nf, dite zone naturelle forestière, est réservée aux activités forestières – Domaine Forestier Permanent.
- La zone N<sub>L</sub> où des structures d'hébergement touristique et des équipements de loisirs peuvent être réalisés – secteurs des criques Patate, Deudon, Coco, Petit Mapenbo et des rivières du Tour de l'Ile et de Montsinéry.

## 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet de dérogation, à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés est autorisée. Cette possibilité n'est offerte que pour les constructions régulièrement édifiées.

## 5 - INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

### **ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol est la surface occupée par les constructions sur le terrain. Entrent dans le calcul, toutes les constructions principales et annexes édifiées au-dessus du sol naturel.

L'emprise au sol des ouvrages techniques d'intérêt public n'est pas réglementée (pylônes EDF, transformateurs, ouvrages d'art, châteaux d'eau...).

### **Article 10 : Hauteur**

La hauteur est calculée à l'égout du toit et au faîtage, à partir du sol naturel. Pour les constructions contemporaines, la hauteur peut être calculée à l'acrotère.

### **Article 11 : Aspect extérieur**

L'autorisation d'utilisation ou d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains.

L'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

### **Les obligations liées à la défense contre l'incendie**

Conformément à la circulaire n°465 du 10 décembre 1951, des hydrants normalisés ou des réserves d'eau de 120 m<sup>3</sup> devront être implantés à moins de 200 mètres de tous bâtiments en zone urbaine et 300 mètres en zone rurale. Les hydrants doivent être installés suivant les indications de la norme française de sécurité (NFS 62 200).

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES URBAINES

## CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U<sub>C</sub> et U<sub>Ca</sub>

La **zone U<sub>C</sub>** régit les bourgs de Montsinéry et de Tonnégrande. Le **secteur U<sub>Ca</sub>** régit les secteurs d'extension proche du bourg de Montsinéry.

*Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées ci-après s'appliquent à l'unité foncière et non à l'ensemble du projet.*

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

#### **ARTICLE U. 1** - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usages industriels, d'entrepôt commercial et agricole ;
- Les installations classées pour l'environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne du quartier ;
- Les terrains de camping et caravaning ;
- le stationnement de caravanes tel que défini aux articles R.443-1 à R.443-6 du code de l'urbanisme ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux indispensables aux bâtiments, aménagements et installations admis dans la zone ainsi qu'à leurs dessertes ;
- Les dépôts de véhicules ou de pneus ;
- Les décharges ;
- Les carrières.

**ARTICLE U. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

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

1. Certains établissements de petit artisanat ou dépôts à condition qu'ils respectent l'ensemble des clauses suivantes :
  - Qu'ils offrent toutes garanties de sécurité et de protection contre les nuisances ;
  - Pour les dépôts, qu'ils soient attenants à une activité commerciale de vente au détail.
2. Les changements de destination des constructions existantes sous réserve de ne pas apporter de nuisances ou de gênes aux constructions avoisinantes.
3. Toutes les installations génératrices de nuisances sonores (dancing, salles de spectacle...) ne seront autorisées que si l'isolation phonique ou acoustique est conforme à la législation en vigueur.
4. Tous travaux liés à l'extension, la création, le renforcement des ouvrages fluviaux, et leurs installations annexes.

## **SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE U. 3 - ACCES ET VOIRIES**

#### **1. Accès**

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

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

Les accès seront adaptés aux besoins des opérations et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toute opération doit prendre un minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès devront respecter l'écoulement des eaux des voies publiques et ceux des voies adjacentes.

#### **2. Voirie**

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques adaptées aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour, ainsi que de désenclaver éventuellement les parcelles situées en arrière.

Elles devront notamment :

- Avoir une largeur d'emprise d'au moins 5 mètres avec une chaussée minimale de 3 mètres, lorsqu'il n'y a qu'un ou deux logements à desservir ou si la voie est à sens unique.
- Avoir une largeur d'emprise d'au moins 8 mètres s'il y a plus de deux logements à desservir. L'emprise comportera deux trottoirs d'une largeur minimale de 1 mètre. L'emprise totale de la voie devra être traitée.

### **ARTICLE U. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1. Adduction d'eau**

Toutes les constructions à usage d'habitation ou d'activités ainsi que les lotissements doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

#### **2. Assainissement**

##### ***a) Eaux usées***

Le constructeur se référera au schéma directeur d'assainissement des eaux usées annexé au présent P.L.U.

**Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.**

Si ce réseau collectif d'assainissement n'existe pas, et dans l'attente de sa création, les eaux usées seront dirigées vers des dispositifs d'assainissement non collectif installés conformément aux dispositions de la réglementation sanitaire et aux spécifications techniques fournies par la collectivité en charge de l'assainissement.

- ❑ Pour les maisons individuelles, une notice technique décrivant la filière d'assainissement autonome sera jointe à la demande de permis de construire. Le dispositif d'épandage ou de filtration sera implanté à au moins 5 mètres de la construction, 3 mètres des limites de propriétés et d'arbres, et 35 mètres à l'aval de tout puits, forage ou source.
- ❑ Pour les autres constructions, une étude particulière justifiant les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement et de choix du lieu de rejet des dispositifs d'assainissement sera jointe à la demande de permis de construire et élaborée selon le cahier des charges réalisé par la collectivité en charge de l'assainissement. Les dispositifs seront implantés de manière à ne pas créer de nuisances pour le voisinage ; en particulier, une distance minimum des constructions de 100 mètres pour les lagunes, 50 mètres pour les dispositifs à boues activées et 35 mètres pour les décanteurs-digesteurs sera respectée.

Lorsqu'un dispositif d'assainissement collectif ou une antenne du réseau collectif seront créés, le raccordement des constructions existantes à ceux-ci devra être fait dans un délai maximum de 2 ans.

L'évacuation des eaux usées non domestiques (artisanales ou industrielles) dans le réseau public d'assainissement est soumise à l'autorisation de la collectivité compétente en matière d'assainissement, cette autorisation peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le réseau de collecte des eaux pluviales, puits perdus, marécages et cours d'eau.

***b) Eaux pluviales***

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau collecteur lorsqu'il existe. Les ouvrages devront respecter, dans ce cas, les indications fournies par la collectivité.

**3. Autres réseaux**

Lorsque les parcelles sont desservies par des réseaux enterrés, les branchements créés seront en souterrain.

**ARTICLE U. 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé

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

Les constructions devront s'implanter à un minimum de 25 mètres de l'axe des routes départementales.

**Dans la seule zone U<sub>c</sub>,** les constructions pourront être édifiées soit à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, soit avec un recul de 3 mètres minimum.

**Dans le seul secteur U<sub>ca</sub>,** les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 3 mètres de l'alignement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (conformément à l'article R123-9 du code de l'urbanisme).

**ARTICLE U. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**Dans la seule zone U<sub>c</sub>**

Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur une limite séparative,
- soit de telle manière que la distance horizontale (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives ne doit pouvoir être inférieure à 1,90 mètre ( $L \geq 1,90$  m).

Seuls les débords de toit et auvent pourront déroger à cette règle sans toutefois s'approcher de moins de 0,70 mètre des limites séparatives.

**Dans le seul secteur U<sub>ca</sub>**

Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives ne doit pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L \geq 3$  m).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (conformément à l'article R123-9 du code de l'urbanisme).

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée (H), sans être inférieure à 3 mètres.

$$L \geq H$$

$$L \geq 3 \text{ mètres}$$

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (conformément à l'article R123-9 du code de l'urbanisme).

**ARTICLE U. 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les équipements et installations relevant de l'intérêt général.

**Dans la zone U<sub>c</sub>**

Non réglementé

**Dans le seul secteur U<sub>ca</sub>**

L'emprise au sol est limitée à 60% de l'unité foncière.

**ARTICLE U. 10 - HAUTEUR DES BATIMENTS**

La hauteur des constructions, comptée à partir du sol naturel, ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage, ou 7 mètres à l'acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (conformément à l'article R123-9 du code de l'urbanisme).

## **ARTICLE U. 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les bâtiments doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de la zone, et l'intérêt des lieux avoisinants, basé sur les paramètres d'environnement (climatiques, historiques, sociologiques, humains, etc.).

Les volumes doivent être simples et en harmonie avec les volumes existants.

Les constructions contemporaines sont admises, y compris dans du bâti ancien, dans la mesure où elles présentent une qualité architecturale.

### **1. Les clôtures**

L'utilisation de tôles ou de matériaux de récupération est interdite.

#### *a) Le long des limites séparatives :*

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre, celle des soubassements pleins à 0,40 mètre.

#### *b) En façade sur rue :*

Pour toute construction en retrait du domaine public, une clôture devra être édifiée à l'alignement. Sa hauteur maximale est limitée à 1,80 mètre, celle des soubassements pleins à 0,60 mètre.

### **2. Les toitures**

**Dans la zone U<sub>c</sub>**, les débords sur rue seront au maximum de 1 mètre, cette longueur étant comptée à partir de l'alignement.

**Dans le secteur U<sub>Car</sub>**, de larges débords seront prévus, notamment du côté des vents dominants pour assurer une bonne protection des murs de façade, des ouvertures et des murs pignons.

Les eaux pluviales provenant de la toiture pourront être collectées et évacuées par des gouttières ou infiltrées au moyen de bandes gravillonnées. La bande gravillonnée devra dépasser de 50 cm minimum de chaque côté du droit de la toiture.

### **3. Les couleurs**

Les façades devront présenter un aspect fini et être de tonalité claire et rester en harmonie avec celles des constructions voisines existantes.

Les imitations de matériaux peints ou collés et les revêtements carrelés sont interdits.

### **4. Les saillies**

#### *a) Auvents*

Au niveau du premier étage, la largeur des auvents créés sur le domaine public ne pourra excéder 1 mètre à partir de l'alignement, sans toutefois pouvoir se situer à moins de 3 mètres de haut à l'égout à partir du niveau du trottoir.

Au niveau des autres étages de la construction, la largeur des auvents ne pourra excéder 1,20 mètres à compter de l'alignement et présenter des pentes identiques à celles des coyaux lorsqu'il en existe.

D'une manière générale, les auvents devront être réalisés en matériaux identiques à ceux des toitures ou présentant un même aspect. L'extrémité des auvents ne devra pas comporter de bandeau. Les auvents devront rester des constructions légères.

#### *b) Autres saillies*

Pour les constructions en façade sur rue, aucune autre saillie n'est autorisée.

### **5. Les pilotis**

Les pilotis sont interdits pour les constructions implantées à l'alignement.

Pour les maisons situées en retrait d'alignement, ils peuvent être autorisés sur les deux tiers de la façade visible de la rue. Leur hauteur ne pourra excéder 2,30 mètres sous poutre.

## **6. Les murs pignons**

Les murs pignons devront être enduits.

Les retours des auvents de protection sont autorisés sur les murs pignon.

### **ARTICLE U. 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation des voies publiques dans les conditions fixées ci-après :

- pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement ;
- pour les constructions à usage de bureau et commerce, il est exigé une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette ;
- pour les constructions à usage hôtelier, il est exigé une place de stationnement par chambre,
- pour les constructions à usage de restaurant, il est exigé une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

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

Pour les constructions à usage locatif financées par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être exigé qu'une seule place de stationnement par logement.

### **ARTICLE U. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et entretenues.

Les plantations existantes seront maintenues, les arbres coupés ou morts seront remplacés par d'autres arbres. Les arbres et arbustes seront cependant plantés à au moins 5 mètres de la zone d'épandage ou de filtration du dispositif d'assainissement autonome.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE U. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)**

#### **Dans la zone U<sub>c</sub>**

Non réglementé.

#### **Dans le seul secteur U<sub>ca</sub>**

Le COS est fixé à 0,60.

## CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui

La zone Ui est destinée à recevoir des établissements d'activités liées à l'artisanat, à l'industrie, aux bureaux et aux services. Elle correspond aux sites des scieries et de TDF.

***Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées ci-après s'appliquent à l'unité foncière et non à l'ensemble du projet.***

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

#### **ARTICLE Ui. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, sauf celles visées à l'article Ui.2 ;
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage visés à l'article R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs visés à l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux indispensables aux bâtiments, aménagements et installations admis dans la zone, ainsi qu'à leur desserte ;
- Les décharges ;
- Les carrières.

#### **ARTICLE Ui. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

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

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition :
  - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations autorisées,
  - qu'elles ne soient pas édifiées avant la réalisation des constructions ou installations à usage industriel, commercial ou artisanal auxquelles elles se rattachent,
  - que leur surface hors œuvre nette n'excède pas 100 m<sup>2</sup> par unité foncière.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt général.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE U1. 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les accès et la voirie privés doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité publique, de ramassage des ordures ménagères.

#### **1. Accès**

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

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

#### **2. Voirie**

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

Les voies auront une emprise minimale de 12 mètres.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire demi-tour.

L'emprise totale de la voirie doit être traitée.

### **ARTICLE U1 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1. Adduction d'eau**

Toutes les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

#### **2. Assainissement**

##### ***a) Eaux usées***

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement s'il existe. Dans le cas contraire, les eaux usées seront dirigées vers des dispositifs d'assainissement non collectifs installés conformément aux dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur, aux spécifications techniques fournies par la collectivité, aux dispositions du schéma directeur d'assainissement des eaux usées.

Les rejets d'eaux usées sont interdits dans les réseaux pluviaux, les puits perdus, marécages et cours d'eau.

Lorsqu'un réseau public d'assainissement à usage collectif sera créé, les constructions existantes devront y être raccordées dans le délai de deux ans à compter de sa mise en service.

Les effluents non domestiques pourront :

- soit faire l'objet d'un traitement spécifique,
- soit être rejetés dans le réseau collectif après un pré-traitement éventuel, si les caractéristiques des effluents le permettent, et après autorisation du gestionnaire du réseau.

En cas d'absence du réseau d'assainissement collectif où seul un assainissement autonome est envisageable :

- ❑ Pour les constructions à usage d'habitation admises sous condition dans la zone : une notice technique décrivant la filière d'assainissement autonome sera jointe à la demande de permis de construire. Le dispositif d'épandage ou de filtration sera implanté à au moins 5 mètres de la construction, 3 mètres des limites de propriétés et d'arbres, et 35 mètres à l'aval de tout puits, forage ou source.
- ❑ Pour les autres constructions, une étude particulière justifiant les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement et de choix du lieu de rejet des dispositifs d'assainissement sera jointe à la demande de permis de construire et élaborée selon le cahier des charges réalisé par la collectivité en charge de l'assainissement. Les dispositifs seront implantés de manière à ne pas créer de nuisances pour le voisinage ; en particulier, une distance minimum des constructions de 100 mètres pour les lagunes, 50 mètres pour les dispositifs à boues activées et 35 mètres pour les décanteurs-digesteurs (avec couverture de l'ouvrage) sera respectée.

### ***b) Eaux pluviales***

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, dans le réseau collectif lorsqu'il existe. Les ouvrages devront respecter, dans ce cas, les indications fournies par la collectivité ou le lotisseur.

### **3. Autres réseaux**

Lorsque les réseaux sont enterrés, les raccordements correspondant sur les parcelles privées doivent l'être également.

#### **ARTICLE UI. 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif, la taille minimale des parcelles est fixée à 1000 m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE UI. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter :

- à 35 mètres minimum de l'axe des routes départementales ;
- à 5 mètres minimum de la limite d'emprise des autres voies publiques ou privées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (conformément à l'article R123-9 du code de l'urbanisme).

#### **ARTICLE UI. 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la largeur (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'une limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la hauteur (H) du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

$$L \geq \frac{1}{2} H$$

$$L \geq 5 \text{ mètres}$$

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à 5 mètres.

$$L \geq 5 \text{ mètres}$$

**ARTICLE UI. 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol est limitée à 50 % de l'unité foncière.

**ARTICLE UI. 10 - HAUTEUR DES BATIMENTS**

*La hauteur des constructions est comptée à partir du sol naturel.*

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 7 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage.

La hauteur des constructions à usage industriel est limitée à 16 mètres à l'acrotère.

Pour les autres constructions admises dans la zone, la hauteur des constructions est limitée à 9 mètres à l'acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (conformément à l'article R123-9 du code de l'urbanisme).

**ARTICLE UI. 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les volumes doivent être simples et en harmonie avec les volumes existants.

Les clôtures en tôles de récupération sont interdites.

Les constructions devront présenter un aspect fini.

#### **ARTICLE UI. 12 - STATIONNEMENT**

Les stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans les conditions fixées ci-après :

- pour les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone, il est exigé deux places de stationnement par logement ;
- pour les constructions à usage de bureaux, d'équipements collectifs, d'artisanat et de service, il est exigé une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette ;
- pour les construction à usage industriel, il est exigé une place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette. A ces places s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.
- la règle applicable aux établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissement sont le plus directement assimilable.

Toutes les dispositions doivent être prises pour réserver, sur chaque propriété, les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres des véhicules lourds, de façon que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

#### **ARTICLE UI. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Au moins 20 % de la surface des parcelles ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour deux places de stationnement et convenablement entretenus. Les arbres et arbustes seront cependant plantés à au moins 5 mètres de la zone d'épandage ou de filtration du dispositif d'assainissement autonome.

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traités en espaces verts.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES DE L'OCCUPATION DES SOLS**

#### **ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES A URBANISER

## CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU, AU<sub>a</sub> et AU<sub>z</sub>

**La zone AU<sub>a</sub>** régleme nte le secteur de Savane Marivat – Garin – Champs Virgile – La Carapa. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la mise en œuvre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

**La zone AU<sub>z</sub>** correspond aux extensions du bourg de Montsinéry. Elle a pour vocation la réalisation d'une zone de vie visant à "réarmer" la capacité d'accueil de la commune en confortant la centralité du bourg. Les constructions pourront y être autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

***Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées ci-après s'appliquent à l'unité foncière et non à l'ensemble du projet.***

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

#### **ARTICLE AU. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Les constructions à usages industriel, d'entrepôt commercial et agricole ;
- Les installations classées pour l'environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne du quartier ;
- Les terrains de camping et caravanning ;
- Le stationnement de caravanes tel que défini aux articles R.443-1 à R.443-6 du code de l'urbanisme ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux indispensables aux bâtiments, aménagements et installations admis dans la zone ainsi qu'à leurs dessertes ;
- Les dépôts de véhicules ou de pneus ;
- Les décharges ;
- Les carrières.

## **ARTICLE AU. 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

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

### **Dans les zones AU<sub>a</sub> :**

Les occupations et utilisations du sol non interdites citées ci-après sont autorisées, sous réserve que les secteurs fassent l'objet d'opérations d'aménagement d'ensemble.

### **Dans la zone AU<sub>z</sub> :**

Les occupations et utilisations du sol non interdites citées ci-après sont autorisées, sous réserve que le secteur fasse l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, compatible avec les orientations d'aménagement, annexées au présent document d'urbanisme.

### **Dans l'ensemble des zones AU :**

1. Les commerces et certains établissements de petit artisanat ou dépôts à condition qu'ils respectent l'ensemble des clauses suivantes :
  - Pour les dépôts, qu'ils soient attenants à une activité commerciale de vente au détail ;
  - Pour les commerces, les dépôts et les établissements artisanaux, qu'ils offrent toutes garanties de sécurité et de protection contre les nuisances ;
  - Que les accès et le stationnement des véhicules soient adaptés aux fonctions.
2. Les changements de destination des constructions existantes sous réserve de ne pas apporter de gênes ou de nuisances aux constructions avoisinantes.
3. Toutes les installations génératrices de nuisances sonores (dancing, salles de spectacle...) ne seront autorisées que si l'isolation phonique ou acoustique est conforme à la législation en vigueur.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE AU. 3** - ACCES ET VOIRIE

#### **1. Accès**

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

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

Les accès seront adaptés aux besoins des opérations et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

#### **2. Voirie**

Toute construction, si elle n'est pas desservie directement par une voie publique carrossable, doit être desservie par une voie existante ou prévue, en bon état de viabilité.

Toute voie privée ou publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de la protection civile, ainsi que l'enlèvement des ordures ménagères. Notamment, si ces voies se terminent en impasse, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules précités puissent faire demi-tour.

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques adaptées aux besoins des opérations qu'elles desservent et avoir :

- Une emprise minimale de 5 mètres avec chaussée de 3 mètres lorsqu'il n'y a qu'un ou deux logements à desservir;
- Une emprise minimale de 8 mètres avec chaussée de 5 mètres s'il y a plus de deux logements à desservir.

L'emprise totale de la voirie devra être traitée.

### **ARTICLE AU. 4** - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### **1. Adduction d'eau**

Toute construction doit être alimentée par le réseau public d'eau potable.

Toutefois, en l'absence de réseau public et si la construction est à usage unifamilial, une installation privée d'alimentation en eau potable peut être tolérée sous réserve d'offrir des garanties suffisantes en terme de qualité d'eau et de respecter les prescriptions de la note technique élaborée par la Direction de la santé et du développement social. Une notice décrivant le système d'alimentation en eau potable doit être jointe à la demande de permis de construire.

## **2. Assainissement**

### ***a) Eaux usées***

Le constructeur se référera au schéma directeur d'assainissement des eaux usées annexé au présent PLU.

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.

En cas d'absence du réseau d'assainissement collectif, les eaux usées seront dirigées vers des dispositifs d'assainissement non collectif installés conformément aux dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur et aux dispositions du schéma directeur d'assainissement des eaux usées :

- ❑ Pour les maisons individuelles, une notice technique décrivant la filière d'assainissement autonome sera jointe à la demande de permis de construire. Le dispositif d'épandage ou de filtration sera implanté à au moins 5 mètres de la construction, 3 mètres des limites de propriétés et d'arbres, et 35 mètres à l'aval de tout puits, forage ou source.
- ❑ Pour les autres constructions, une étude particulière justifiant les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement et de choix du lieu de rejet des dispositifs d'assainissement sera jointe à la demande de permis de construire et élaborée selon le cahier des charges réalisé par la collectivité en charge de l'assainissement. Les dispositifs seront implantés de manière à ne pas créer de nuisances pour le voisinage ; en particulier, une distance minimum des constructions de 100 mètres pour les lagunes, 50 mètres pour les dispositifs à boues activées et 35 mètres pour les décanteurs-digesteurs (avec couverture de l'ouvrage) sera respectée.

Les rejets d'eaux usées sont interdits dans les réseaux pluviaux, les puits perdus, marécages et cours d'eau.

Lorsqu'un réseau public d'assainissement sera créé, les constructions existantes devront y être raccordées dans un délai de deux ans à compter de sa mise en service.

Les effluents non domestiques pourront :

- soit faire l'objet d'un traitement ad hoc,
- soit être rejetés dans le réseau collectif après un pré-traitement éventuel, si les caractéristiques des effluents le permettent, et après autorisation du maître d'ouvrage du réseau.

### ***b) Eaux pluviales***

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau collecteur lorsqu'il existe. Les ouvrages devront respecter, dans ce cas, les indications fournies par la collectivité.

## **3. Autres réseaux**

Lorsque les parcelles sont desservies par des réseaux enterrés, les branchements créés seront en souterrain.

**ARTICLE AU. 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

**Dans l'ensemble des zones AU**

Les constructions doivent être édifiées à au moins :

- 25 mètres de l'axe des routes départementales,
- 10 mètres de la limite d'emprise des canaux ou des voies importantes de liaison qui seront créées,
- 3 mètres de l'axe des autres voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (conformément à l'article R123-9 du code de l'urbanisme).

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

Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur une limite séparative,
- soit de telle manière que la distance horizontale (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'une limite séparative ne doit pouvoir être inférieure à 3 mètres.

$$L \geq 3 \text{ mètres}$$

Les débords de toitures ne seront pas pris en compte dans le calcul de (L).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (conformément à l'article R123-9 du code de l'urbanisme).

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée (H), sans être inférieure à 3 mètres.

$$L \geq \frac{1}{2} H$$

$$L \geq 3 \text{ mètres}$$

**ARTICLE AU. 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

## **ARTICLE AU. 10** - HAUTEUR DES BATIMENTS

### **Dans la zone AU<sub>z</sub>**

La hauteur des constructions, comptée à partir du sol naturel, ne pourra pas excéder :

- 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère pour des unités foncières inférieures ou égales à 1 000 m<sup>2</sup> ;
- 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère pour des unités foncières supérieures à 1 000 m<sup>2</sup>.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (conformément à l'article R123-9 du code de l'urbanisme).

### **Dans la zone AU<sub>a</sub>**

Non réglementé

## **ARTICLE AU. 11** - ASPECT EXTERIEUR

Les bâtiments doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de la zone, et l'intérêt des lieux avoisinants, basé sur les paramètres d'environnement (climatiques, historiques, sociologiques, humains, etc.).

Les volumes doivent être simples et en harmonie avec les volumes existants.

L'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

### **1. Clôtures**

L'utilisation de tôles ou matériaux de récupération est interdite (hors phase de chantier).

#### *Le long des limites séparatives*

Elles pourront être édifiées en limite séparative ou en mitoyenneté sur une hauteur maximale de 2 mètres.

#### *En façade sur rue*

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre, celle des soubassements pleins à 0,60 mètre.

Dans le cas de constructions en retrait d'alignement les clôtures devront obligatoirement être édifiées à l'alignement.

### **2. Couleurs**

Par leur aspect extérieur, la nature des matériaux de construction ou leur coloration, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site ou au paysage naturel et urbain.

Les imitations de matériaux, l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts sont interdits.

Les façades devront présenter un aspect fini.

### **3. Toitures**

Les eaux pluviales provenant de la toiture pourront être collectées et évacuées par des gouttières ou infiltrées au moyen de bandes gravillonnées. La bande gravillonnée devra dépasser de 50 cm minimum de chaque côté du droit de la toiture.

## **ARTICLE AU. 12** - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation des voies publiques dans les conditions fixées ci-après :

- pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement ;
- pour les constructions à usage de bureaux et d'équipements collectifs, il est exigé une place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette ;
- pour les établissements commerciaux et artisanaux, il est exigé une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette ;
- pour les constructions à usage hôtelier, il est exigé une place de stationnement par chambre ;
- pour les constructions à usage de restaurant, il est exigé une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

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

Pour les constructions à usage locatif financées par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être exigé qu'une seule place de stationnement par logement.

## **ARTICLE AU. 13** - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues.

Les plantations existantes seront maintenues, les arbres coupés ou morts seront remplacés.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour deux places de stationnement.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE AU. 14** - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S pour les constructions à usage d'équipements relevant de l'intérêt général.

**Dans les zones AU<sub>a</sub> et AU<sub>z</sub> :**

Non réglementé

## CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUi

**La zone AUi** est destinée à recevoir des établissements d'activités liées à l'artisanat, à l'industrie, aux bureaux et aux services. Elle correspond aux sites en entrée de bourg de Montsinéry, entre les RD 5 et 14, et au Nord de la Commune, au lieu-dit Quesnel.

Son ouverture à l'urbanisation (et la délivrance d'une autorisation d'urbanisme) est conditionnée par la réalisation par la commune des équipements nécessaires à la zone.

***Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées ci-après s'appliquent à l'unité foncière et non à l'ensemble du projet.***

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

#### **ARTICLE AUi. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, sauf celles visées à l'article AUi.2 ;
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage visés à l'article R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs visés à l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux indispensables aux bâtiments, aménagements et installations admis dans la zone, ainsi qu'à leur desserte ;
- Les décharges ;
- Les carrières.

**ARTICLE AU1. 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES.**

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

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition :
  - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations autorisées,
  - qu'elles ne soient pas édifiées avant la réalisation des constructions ou installations à usage industriel, commercial ou artisanal auxquelles elles se rattachent,
  - que leur surface hors œuvre nette n'excède pas 100 m<sup>2</sup> par unité foncière.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt général.

**SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

**ARTICLE AU1. 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les accès et la voirie privés doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité publique, de ramassage des ordures ménagères.

**1. Accès**

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

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

Les accès seront adaptés aux besoins des opérations et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

**2. Voirie**

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

Les voies auront une emprise minimale de 12 mètres.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire demi-tour.  
L'emprise totale de la voirie doit être traitée.

## **ARTICLE AUJ. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. Adduction d'eau**

Toute construction doit être alimentée par le réseau public d'eau potable.

Toutefois, en l'absence de réseau public et si la construction est à usage unifamilial, une installation privée d'alimentation en eau potable peut être tolérée sous réserve d'offrir des garanties suffisantes en terme de qualité d'eau et de respecter les prescriptions de la note technique élaborée par la Direction de la Santé et du Développement Social. Une notice décrivant le système d'alimentation en eau potable doit être jointe à la demande de permis de construire.

### **2. Assainissement**

#### ***a) Eaux usées***

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement s'il existe. Dans le cas contraire, les eaux usées seront dirigées vers des dispositifs d'assainissement non collectifs installés conformément aux dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur, aux spécifications techniques fournies par la collectivité, aux dispositions du schéma directeur d'assainissement des eaux usées.

Les rejets d'eaux usées sont interdits dans les réseaux pluviaux, les puits perdus, marécages et cours d'eau.

Lorsqu'un réseau public d'assainissement à usage collectif sera créé, les constructions existantes devront y être raccordées dans le délai de deux ans à compter de sa mise en service.

Les effluents non domestiques pourront :

- soit faire l'objet d'un traitement spécifique,
- soit être rejetés dans le réseau collectif après un pré-traitement éventuel, si les caractéristiques des effluents le permettent, et après autorisation du gestionnaire du réseau.

En cas d'absence du réseau d'assainissement collectif où seul un assainissement autonome est envisageable :

- ❑ Pour les constructions à usage d'habitation admises sous condition dans la zone : une notice technique décrivant la filière d'assainissement autonome sera jointe à la demande de permis de construire. Le dispositif d'épandage ou de filtration sera implanté à au moins 5 mètres de la construction, 3 mètres des limites de propriétés et d'arbres, et 35 mètres à l'aval de tout puits, forage ou source.
- ❑ Pour les autres constructions, une étude particulière justifiant les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement et de choix du lieu de rejet des dispositifs d'assainissement sera jointe à la demande de permis de construire et élaborée selon le cahier des charges réalisé par la collectivité en charge de l'assainissement. Les dispositifs seront implantés de manière à ne pas créer de nuisances pour le voisinage ; en particulier, une distance minimum des constructions de 100 mètres pour les lagunes, 50 mètres pour les dispositifs à boues activées et 35 mètres pour les décanteurs-digesteurs (avec couverture de l'ouvrage) sera respectée.

#### ***b) Eaux pluviales***

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau collecteur lorsqu'il existe. Les ouvrages devront respecter, dans ce cas, les indications fournies par la collectivité.

### **3. Autres réseaux**

Lorsque les parcelles sont desservies par des réseaux enterrés, les branchements créés seront en souterrain.

**ARTICLE AUI. 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif, la taille minimale des parcelles est fixée à 1 000 m<sup>2</sup>.

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

Les constructions doivent être édifiées à au moins :

- 35 mètres de l'axe des routes départementales ;
- 10 mètres de la limite d'emprise des canaux ou des voies importantes de liaison qui seront créées ;
- 5 mètres de l'axe des autres voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (conformément à l'article R123-9 du code de l'urbanisme).

**ARTICLE AUI. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance (L) de tout point du bâtiment au point le plus proche d'une limite séparative ne doit jamais être inférieure à 5 mètres.

$$L \geq 5 \text{ mètres}$$

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (conformément à l'article R123-9 du code de l'urbanisme).

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

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (conformément à l'article R123-9 du code de l'urbanisme).

**ARTICLE AUI. 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol maximale est fixée à 50%.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (conformément à l'article R123-9 du code de l'urbanisme).

#### **ARTICLE AUI. 10 - HAUTEUR DES BATIMENTS**

La hauteur à l'acrotère des constructions à usage industriel ne pourra excéder 16 mètres.

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale est fixée à 7 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage.

Pour les autres constructions admises dans la zone, la hauteur des constructions est limitée à 9 mètres à l'acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (conformément à l'article R123-9 du code de l'urbanisme).

#### **ARTICLE AUI. 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Par leur situation, leur dimension, leur architecture ou leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et au paysage urbain ou naturel.

#### **ARTICLE AUI. 12 - STATIONNEMENT**

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

- Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.
- Pour les établissements commerciaux, il est exigé une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Pour les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone, il est exigé deux places de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage industriel, il est exigé une place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface hors d'œuvre nette. A ces places, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Toutes dispositions doivent être prises pour réserver sur chaque propriété, les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon que les opérations de chargement, de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

#### **ARTICLE AUI. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et convenablement entretenues.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour deux places.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES DE L'OCCUPATION DES SOLS**

#### **ARTICLE AUI. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES II AU

**La zone II AU** a une vocation mixte d’habitat, d’activités, de commerces, d’équipements. L’ouverture à l’urbanisation de cette zone est subordonnée à modification du PLU.

La zone II AU correspond aux secteurs d’extension du bourg de Tonnégrande et ceux situés en entrée de bourg de Montsinéry (crique Lambert).

La zone II AU comprend un **secteur IIAU<sub>a</sub>** – qui régleme les extensions proches du bourg de Montsinéry. Son ouverture à l’urbanisation devra se faire par voie de modification, dès lors que des données complémentaires relatives à l’inondabilité du secteur soient disponibles.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

#### **ARTICLE II AU. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Les terrains de camping et caravanning ;
- Le stationnement de caravanes tel que défini aux articles R.443-1 à R.443-6 du code de l’urbanisme ;
- Les dépôts de véhicules ou de pneus ;
- Les décharges ;
- Les carrières.

#### **ARTICLE II AU. 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES.**

Non réglementé

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE II AU. 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1. Accès**

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

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

Les accès seront adaptés aux besoins des opérations et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès devront respecter l'écoulement des eaux des voies publiques et ceux des voies adjacentes.

#### **2. Voirie**

Les voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de défense contre l'incendie, de sécurité publique, de ramassage des ordures ménagères.

Les voies ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques adaptées aux besoins des opérations qu'elles desservent.

### **ARTICLE II AU. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Non réglementé

### **ARTICLE II AU. 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé

### **ARTICLE II AU. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées à au moins :

- 25 mètres de l'axe des routes départementales ;
- 10 mètres de la limite d'emprise des cours d'eau et des canaux.

#### **En complément, dans la zone II AU<sub>a</sub> :**

Les constructions doivent également être édifiées à au moins :

- 3 mètres de l'axe des autres voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (conformément à l'article R123-9 du code de l'urbanisme).

### **ARTICLE II AU. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions devront s'implanter :

- soit sur une limite séparative,
- soit de telle manière que la distance horizontale (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'une limite séparative ne doit pouvoir être inférieure à 3 mètres.

$$L \geq 3 \text{ mètres}$$

Les débords de toiture ne seront pas pris en compte dans le calcul de L.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (conformément à l'article R123-9 du code de l'urbanisme).

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

Non réglementé

**ARTICLE II AU. 9** - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

**ARTICLE II AU. 10** - HAUTEUR DES BATIMENTS

Non réglementé

**ARTICLE II AU. 11** - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé

**ARTICLE II AU. 12** - STATIONNEMENT

Non réglementé

**ARTICLE II AU. 13** - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES DE L'OCCUPATION DES SOLS**

**ARTICLE II AU. 14** - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

## CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES II AU<sub>ZAD</sub>

La zone II AU<sub>ZAD</sub> correspond aux secteurs qui sont l'objet de Zones d'Aménagement Différé, créées par arrêté préfectoral n°390 en date du 2 mars 2007. Elles ont pour vocation l'habitat ainsi que les équipements, services et activités induits par la construction des logements.

- ZAD repérée par une trame et l'indice 1 au plan : Les Hauts de Montsinéry ;
- ZAD repérée par une trame et l'indice 2 au plan : Entrée de bourg ;
- ZAD repérée par une trame et l'indice 3 au plan : Savane Lambert ;
- ZAD repérée par une trame et l'indice 4 au plan : Les Rivages de Tonnégrande ;
- ZAD repérée par une trame et l'indice 5 au plan : Beauséjour-Galion.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à révision du PLU.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

#### **ARTICLE II AU<sub>ZAD</sub>. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Non réglementé

#### **ARTICLE II AU<sub>ZAD</sub>. 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES.**

##### **Dans la zone II AU<sub>ZAD</sub> 5**

L'ouverture et l'extension de carrières et de mines sont admises, ainsi que les installations annexes, ouvrages techniques et constructions à usage d'habitation nécessaires et directement liées aux besoins des chantiers et à leur gardiennage.

##### **Dans les autres zones**

Non réglementé

### **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

#### **ARTICLE II AU<sub>ZAD</sub>. 3 - ACCES ET VOIRIE**

Non réglementé

#### **ARTICLE II AU<sub>ZAD</sub>. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Non réglementé

#### **ARTICLE II AU<sub>ZAD</sub>. 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé

ARTICLE II AU<sub>ZAD</sub>. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé

ARTICLE II AU<sub>ZAD</sub>. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé

ARTICLE II AU<sub>ZAD</sub>. 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE II AU<sub>ZAD</sub>. 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE II AU<sub>ZAD</sub>. 10 - HAUTEUR DES BATIMENTS

Non réglementé

ARTICLE II AU<sub>ZAD</sub>. 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé

ARTICLE II AU<sub>ZAD</sub>. 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE II AU<sub>ZAD</sub>. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES DE L'OCCUPATION DES SOLS**

ARTICLE II AU<sub>ZAD</sub>. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES AGRICOLES

## CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La **zone A** correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique du sol et du sous-sol.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

#### **ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites :

- Toutes constructions ou installations non liées à l'activité agricole, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

#### **ARTICLE A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

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

- Les constructions à usage d'habitation et leurs extensions mesurées (inférieures à 30% de la S.H.O.N. des bâtiments existants), dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de SHON, et à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer l'exercice de l'activité agricole.
- Les constructions nécessaires au maintien ou au développement d'activités de transformation de produits agricoles et les dépôts liés à la vocation de la zone.
- Les activités liées à la présence d'eaux souterraines et à leur production.
- Les activités et installations induites, dans les conditions prévues à l'article L311-1 du code rural relatif au caractère agricole des activités qui sont dans le prolongement de l'acte de production et qui ont pour support l'exploitation : gîtes ruraux, fermes de séjour, fermes auberges, relais équestre, relais à la ferme. Leur surface hors œuvre nette n'excèdera pas 300 m<sup>2</sup> de SHON, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à l'intégrité des surfaces agricoles.
- Les équipements collectifs à condition qu'ils relèvent de l'intérêt général.
- Les équipements d'intérêt général et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines ainsi que les installations annexes et ouvrages techniques nécessaires et directement liées aux besoins des chantiers de mines et des exploitations de carrières.
- Les locaux et installations à usage d'habitation à condition qu'ils soient liés au gardiennage, à la surveillance et à la direction des activités de carrières et de mines.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux travaux agricoles, aux constructions et occupations du sol admises dans la zone, et leur accès.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE A.3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1. Accès**

Tout nouvel accès doit faire l'objet d'une permission de voirie auprès du gestionnaire de la voie.

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

Les accès à la RN 2 et à la RD 5 ne pourront se faire que par des carrefours aménagés.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les sentiers touristiques.

Les constructions devront être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les accès directs sur les voies publiques sont interdits s'il existe une autre voie desservant l'unité foncière.

L'ouverture de toute nouvelle voie privée non destinée à desservir une installation existante autorisée est interdite.

#### **2. Voirie**

L'emprise minimale des voies est de 12 mètres.

### **ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1. Adduction d'eau**

Toute construction devra être alimentée par le réseau public d'eau potable.

Toutefois, en l'absence de réseau public d'eau potable, une installation privée d'alimentation en eau potable peut être tolérée sous réserve d'offrir des garanties suffisantes en terme de qualité d'eau :

- Si la construction est à usage unifamilial, l'installation devra respecter les prescriptions de la note technique élaborée par la Direction de la santé et du développement social. Une notice décrivant le système d'alimentation en eau potable doit être jointe à la demande de permis de construire.
- Si la construction est à usage de tourisme et loisirs (type accueil à la ferme), la description précise de l'installation projetée ayant reçu l'approbation de la Direction de la Santé et du Développement Social devra être jointe à la demande de permis de construire.

#### **2. Assainissement**

##### ***a) Eaux usées***

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement s'il existe. Dans le cas contraire, les eaux usées seront dirigées vers des dispositifs d'assainissement non collectifs installés conformément aux dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur, aux spécifications techniques fournies par la collectivité, aux dispositions du schéma directeur d'assainissement des eaux usées.

Les rejets d'eaux usées sont interdits dans les réseaux pluviaux, les puits perdus, marécages et cours d'eau.

Lorsqu'un réseau public d'assainissement à usage collectif sera créé, les constructions existantes devront y être raccordées dans le délai de deux ans à compter de sa mise en service.

Les effluents non domestiques pourront :

- soit faire l'objet d'un traitement spécifique,
- soit être rejetés dans le réseau collectif après un pré-traitement éventuel, si les caractéristiques des effluents le permettent, et après autorisation du gestionnaire du réseau.

En cas d'absence du réseau d'assainissement collectif où seul un assainissement autonome est envisageable :

- ❑ Pour les constructions à usage d'habitation admises sous condition dans la zone : une notice technique décrivant la filière d'assainissement autonome sera jointe à la demande de permis de construire. Le dispositif d'épandage ou de filtration sera implanté à au moins 5 mètres de la construction, 3 mètres des limites de propriétés et d'arbres, et 35 mètres à l'aval de tout puits, forage ou source.
- ❑ Pour les autres constructions, une étude particulière justifiant les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement et de choix du lieu de rejet des dispositifs d'assainissement sera jointe à la demande de permis de construire et élaborée selon le cahier des charges réalisé par la collectivité en charge de l'assainissement. Les dispositifs seront implantés de manière à ne pas créer de nuisances pour le voisinage ; en particulier, une distance minimum des constructions de 100 mètres pour les lagunes, 50 mètres pour les dispositifs à boues activées et 35 mètres pour les décanteurs-digesteurs (avec couverture de l'ouvrage) sera respectée.

### ***b) Eaux pluviales***

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. Les ouvrages devront dans ce cas respecter les indications fournies par la collectivité.

### **3. Autres réseaux**

Lorsqu'une ligne publique électrique ou téléphonique sera enterrée, les branchements privés devront être aussi enterrés.

#### **ARTICLE A. 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de :

- 75 mètres de l'axe des routes nationales,
- 35 mètres de l'axe des routes départementales,
- 10 mètres de l'axe des voies communales ou privées,
- 25 mètres des berges des rivières,
- 10 mètres des berges des canaux.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (conformément à l'article R123-9 du code de l'urbanisme).

#### **ARTICLE A. 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions seront implantées à une distance supérieure ou égale à 10 mètres des limites séparatives.  
 $L \geq 10$  mètres

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (conformément à l'article R123-9 du code de l'urbanisme).

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

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus bas et le plus proche d'un autre bâtiment soit égale à la hauteur du plus haut des deux bâtiments.

$$L \geq H$$

Une distance d'au moins 6 mètres est exigée

$$L \geq 6 \text{ mètres}$$

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (conformément à l'article R123-9 du code de l'urbanisme).

**ARTICLE A. 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

**ARTICLE A. 10 - HAUTEUR DES BATIMENTS**

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit. Cette hauteur est mesurée depuis le sol naturel.

La hauteur des autres constructions autorisées dans la zone n'est pas réglementée.

**ARTICLE A. 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

**ARTICLE A. 12 - STATIONNEMENT**

Non réglementé.

**ARTICLE A- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

A l'issue des exploitations de mines et de carrières, les lieux devront être remis en état avec remodelage des terrains et plantations en conformité avec les dispositions prévues lors de la demande de l'installation.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES DE L'OCCUPATION DES SOLS**

**ARTICLE A. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES NATURELLES

## CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

La **zone N** correspond aux zones naturelles à préserver. Elle comprend :

- la zone N doit être préservée et valorisée en raison de la qualité des sites, pour leur intérêt paysager, écologique, faunistique et floristique et/ou de la présence des risques naturels d'inondation,
- la zone Nf réservée aux activités d'exploitations et d'aménagements forestiers de l'ONF (aspect de production de bois, de protection de recherche et d'accueil du public),
- la zone N<sub>L</sub> où des structures d'accueil et d'hébergement touristique et des équipements de loisirs peuvent être réalisés.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

#### **ARTICLE N. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les constructions et installations, ainsi que les travaux divers de quelque nature que ce soit, à l'exception des travaux d'accessibilité, d'hygiène, de sécurité, ou relevant de l'intérêt général, sont soumis aux interdictions suivantes :

- toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article N.2.

**ARTICLE N. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

**1) Dans l'ensemble de la zone naturelle**

Les installations et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt général.

**2) Dans la seule zone N**

- La régularisation, la réhabilitation et l'extension mesurée des constructions existantes avant l'approbation du présent PLU, à condition que ces travaux n'entraînent pas un accroissement supérieur à 30 % de la S.H.O.N. existante.

**3) Dans la zone Nf**

- Les constructions et utilisations du sol liées à l'exploitation forestière, à la recherche forestière et agro-forestière, aux loisirs et au tourisme de nature, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.
- L'édification de structures légères d'accueil et d'hébergement à condition qu'elles soient liées aux activités autorisées.
- La réalisation des pistes et sentiers de découverte à condition qu'ils soient liés aux constructions et utilisations du sol autorisées ou nécessaires pour des opérations d'intérêt général.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines ainsi que les installations annexes nécessaires et directement liées aux besoins des chantiers de mines et des exploitations de carrières, à condition qu'un programme de réarrangement du site en fin d'exploitation est prévu.
- Les locaux et installations à usage d'habitation à condition qu'ils soient liés au gardiennage, à la surveillance et à la direction des activités admises dans la zone.

**4) Dans la zone N<sub>L</sub>**

- Les aménagement et installations et leurs équipements d'accompagnement à condition qu'ils soient liés au développement de l'activité touristique (hébergement de type carbet, valorisation du site, accueil touristique) et de loisirs (cale de mise à l'eau et appontement, équitation, quad, promenade,...).

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE N. 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1. Accès**

Tout nouvel accès doit faire l'objet d'une permission de voirie auprès du gestionnaire de la voie.

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

Les accès devront être adaptés aux besoins des opérations.

#### **2. Voirie**

L'ouverture de toute voie publique ou privée non destinée aux occupations du sol autorisées est interdite.

### **ARTICLE N. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1. Adduction d'eau**

Toute construction hormis les plus légères doivent être alimentées par le réseau public d'eau potable.

Toutefois, en l'absence de réseau public d'eau potable, une installation privée d'alimentation en eau potable peut être tolérée sous réserve d'offrir des garanties suffisantes en terme de qualité d'eau. La description précise de l'installation projetée ayant reçu l'approbation de la Direction de la Santé et du Développement Social devra être jointe à la demande de permis de construire.

#### **2. Assainissement**

##### ***a) Eaux usées***

Toute construction ou installation autorisée doit évacuer ses eaux usées vers des dispositifs d'assainissement installés conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

##### ***b) Eaux pluviales***

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans la zone considérée sans perturber les écoulements naturels.

#### **3. Autres réseaux**

Dans la zone, les réseaux créés, électricité, téléphone, devront être enterrés. Cette disposition ne s'applique pas au secteur Nf et aux réseaux publics d'électricité haute tension.

### **ARTICLE N. 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé

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

Les constructions autorisées devront être implantées à au moins :

- 75 mètres de l'axe des routes nationales,
- 35 mètres de l'axe des routes départementales,
- 20 mètres de l'axe des autres voies,
- 25 mètres des berges des rivières ou criques. Cette clause ne s'applique pas aux aménagements liés aux activités nautiques (cales de mise à l'eau, appontements,...).

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

Les constructions autorisées devront être édifiées à au moins 10 mètres des limites séparatives.

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

Non réglementé

**ARTICLE N. 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

**ARTICLE N. 10 - HAUTEUR DES BATIMENTS**

**Dans la zone N<sub>L</sub> :**

La hauteur maximale est fixée à 7 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage pour les installations à caractère touristique ou de loisirs.

**Dans la zone N<sub>f</sub> :**

Les constructions à usage d'habitation et les structures légères d'hébergement pour le personnel des exploitations ne devront pas excéder 7 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage.

La hauteur des ouvrages techniques liés aux besoins des exploitations ou activités autorisées n'est pas réglementée.

**ARTICLE N. 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions autorisées devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

**ARTICLE N. 12 - STATIONNEMENT**

Non réglementé

**ARTICLE N. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES DE L'OCCUPATION DES SOLS**

**ARTICLE N. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé