



E3C
Bureau d'études

Spécialisé dans l'aménagement et le développement rural en Champagne-Ardenne

Département de l'Aisne
Commune de CHAVONNE



Plan Local d'Urbanisme
APPROBATION
4 – REGLEMENT

Arrêté le : 13/12/2013

Enquête Publique du :
02/06/2014 au 01/07/2014

Vu pour être annexé à la délibération du
conseil municipal en date du :

M. le Maire :

Révisé le					
Modifié le					

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	4
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)	13
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)	26
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLE (A).....	36
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES (N)	41
TITRE VI : ANNEXE « DÉFINITIONS ».....	46
TITRE VII : EMPRISE AU SOL DES BÂTIMENTS EN ZONES NH A DATE D'APPROBATION DU PLU.....	52

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le règlement délimite les zones urbaines et les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R.123-9.

ARTICLE DG 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de CHAVONNE, délimitée aux documents graphiques intitulés « plan de zonage », par des couleurs et dénominations spécifiques.

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

2.1 – Les règles de ce PLU se substituent à celles du titre I – chapitre I – section I de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme (Règlement National d'Urbanisme défini aux articles R.111-2 à R.111-24-2), à l'exception des règles d'ordre public, conformément à l'article R.111-1, définies par les articles suivants qui continuent de s'appliquer :

- R.111-2 du CU = salubrité et sécurité publique
- R.111-4 du CU = sites archéologiques
- R.111-15 du CU = protection de l'environnement
- R.111-21 du CU = respect du caractère des lieux

Les termes et notions employés dans le règlement sont définies dans la partie annexe « définitions » qui constitue partie intégrante du règlement.

2.2. – Se superposent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières, qui seront reportées sur le plan des servitudes annexé au plan local d'urbanisme. Après l'expiration d'un délai d'un an, à compter soit de l'approbation du plan, soit, s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.
- L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le plan local d'urbanisme. Ils respectent les dispositions du présent chapitre relatives à l'extension de l'urbanisation et ne peuvent, en tout état de cause, être installés dans la bande littorale définie à l'article L.146-4.
- Les coupes et abattages d'arbres soumis à autorisation préalable, conformément aux dispositions des articles L 130-1 et suivants, et R 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- Les règles spécifiques des lotissements. Elles s'appliquent concomitamment au plan local d'urbanisme. Les lotissements concernés par le maintien de ces règles spécifiques sont répertoriés en annexe du présent dossier.
- Les dispositions favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions, conformément aux dispositions des articles L.111-6-2, R.111-50 et R.111-50-1.

ARTICLE DG 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.

Ces zones incluent le cas échéant :

- les terrains classés par ce PLU comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer soumis aux dispositions spécifiques définies par les articles L.130-1 à L.130-5 et R.130-1 à R.130-19 du Code de l'Urbanisme.
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts soumis aux dispositions spécifiques définies par les articles L.123-1-5 8°, L.123-2, L.123-17, R.123-10, R.123-11 d) et R.123-12 du Code de l'Urbanisme.

3.1 – Les zones urbaines :

R 123-5 du C.U.

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

La zone urbaine du PLU comporte 2 catégories de zone :

- **Ua** : zone urbaine ancienne correspondante au centre historique du village
- **Ub** : zone urbaine récente correspondante aux extensions d'après-guerre du village.

Les dispositions des chapitres correspondants des titres I et II du présent règlement s'appliquent à l'ensemble de la zone urbaine. Les différentes zones font l'objet d'une délimitation sur le document graphique par des couleurs spécifiques, conformément à la légende y figurant.

3.2 – Les zones à urbaniser :

R 123-6 du C.U.

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

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions

d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

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

La zone à urbaniser du PLU comporte 2 catégories de zone :

- **1 AU** : zone à urbaniser à court et moyen terme à vocation résidentielle
 - **2 AU** : zone à urbaniser à long terme nécessitant une modification ou révision du PLU
- Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure des équipements internes de la zone. Toute opération doit respecter les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Les dispositions des chapitres correspondants des titres I et III du présent règlement s'appliquent à l'ensemble de la zone à urbaniser. Les différentes zones font l'objet d'une délimitation sur le document graphique par des couleurs spécifiques, conformément à la légende y figurant.

3.3. – Les zones agricoles :

R 123-7 du C.U.

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

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.»

La zone agricole du PLU comporte 1 catégorie de zone :

- **A** : correspondant à la vocation de la zone

Les dispositions des chapitres correspondants des titres I et IV du présent règlement s'appliquent à l'ensemble de la zone agricole. Les différentes zones font l'objet d'une délimitation sur le document graphique par des couleurs spécifiques, conformément à la légende y figurant.

3.4. – Les zones naturelles et forestières :

R 123-8 du C.U.

« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

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

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article L. 123-4, ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.»

La zone naturelle du PLU comporte 1 catégorie de zone et 2 secteurs :

- **N** : correspond à la vocation de la zone
- **Nh** : secteur naturel d'habitat isolé
- **Nl** : secteur naturel de loisirs le long de l'Aisne.

Les dispositions des chapitres correspondants des titres I et V du présent règlement s'appliquent à l'ensemble de la zone naturelle. Les différentes zones font l'objet d'une délimitation sur le document graphique par des couleurs spécifiques, conformément à la légende y figurant.

ARTICLE DG 4 – ADAPTATIONS MINEURES

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

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

ARTICLE DG 5 – REGLES GENERALES D'URBANISME

Les règles générales d'urbanisme s'appliquant de façon cumulative avec les dispositions du règlement du PLU sont rappelées ci-après.

5.1 – Article R.111-2 Construction portant atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

5.2 – Article R.111-4 Construction portant atteinte aux sites archéologiques

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

5.3 – Article R.111-15 Construction portant atteinte à l'environnement

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

5.4 – Article R.111-21 Constructions portant atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains,...

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

ARTICLE DG 6 – REGLES PARTICULIERES

6.1 – Reconstruction après sinistre

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

6.2 – Restauration d'un bâtiment ayant un intérêt architectural ou patrimonial

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

6.3 – Bâti existant non conforme

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles et servitudes définies par le PLU, le permis de construire ne peut être accordé que

pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

ARTICLE DG 7 – CLOTURES

L'édification des clôtures doit respecter les articles : R.421-1, R.421-2, R.421-12, R.425-12 et R.431-8 du Code de l'Urbanisme et doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans l'ensemble des zones.

ARTICLE DG 8 – PERMIS DE DEMOLIR

La commune a institué le permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal. Doivent ainsi être obligatoirement précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction conformément aux articles R.421-26 à R.421-29 du code de l'urbanisme. Sont toutefois dispensées de permis de démolir les démolitions visées à l'article R.421-29 du code de l'urbanisme.

ARTICLE DG 9 – VEGETATION, ESPACES BOISES CLASSES ET NON CLASSES (ART. L.130-1)

Les espaces boisés classés figurant au document graphique conformément à la légende sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au document graphique, conformément à l'article L.130-1 3° alinéa du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan, conformément à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application des articles L.311 et L.312 du Livre 3 du Code Forestiers.

ARTICLE DG 11 – DROIT DE PREEMPTION URBAIN

La commune a mis en place le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones U et AU de la commune.

ARTICLE DG 12 – DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER (article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme)

En référence à l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, le PLU peut « *Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection* ».

A ce titre, au-delà des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s) contenues dans les Titres 2 à 5 du règlement, certains éléments paysagers remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques décrites ci-dessous. De plus, A l'intérieur de ces périmètres, il sera fait application des articles R.421-17 (d) et R.421-23 (h) du code de l'urbanisme qui imposent une demande d'autorisation préalable pour tous les travaux portant sur un élément ainsi identifié.

Les éléments remarquables du paysage (réseau de haie et bosquet) repérés au titre d'élément du paysage sur les documents graphiques sont soumis aux règles suivantes :

- Ces éléments végétaux ne doivent pas être détruits, toutefois de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est de nécessité par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques. Dans ce cas, toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise à déclaration préalable.
- Les accès aux propriétés et les voies nouvelles sont admis en tenant compte dans la mesure du possible des arbres ou plantations existantes.

Les jardins identifiés au document graphique seront protégés. Ainsi, il ne sera autorisé aucune construction ou extension, ou création d'aire de stationnement ou d'accès, à l'exception des cas ci-après :

- Voie d'accès à des constructions, lorsqu'aucune autre solution technique n'est possible,
- Piscine découverte,
- Abri de jardin d'une surface au sol maximale de 10 m² (un abri par unité foncière),
- Aménagement de stationnement léger (evergreen, etc.) dans la limite de 10% de la surface du jardin protégé sur la parcelle,
- Aire de jeux ou de sport en herbe (bitume ou matériaux durs interdits),
- Les extensions des constructions existantes ne dépassant pas 20 m² au sol.

Les éléments du paysage à préserver sont représentés sur le document graphique par des points vert. Les jardins identifiés sont représentés sur le document graphique par une bande vert clair.

ARTICLE DG 13 – PLAN DE PREVENTION DE RISQUE NATUREL

La commune est concernée par un Plan de Prévention des Risques Inondations et Coulées de Boue Vallée de l'Aisne entre Montigny-Lengrain et Evergnicourt. (Arrêté préfectoral en date du 21 juillet 2008). Ce document vaut servitude d'utilité publique et à ce titre est annexé au PLU.

Conformément à l'article L562-1 du code de l'environnement, le règlement du PPR définit les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde qui doivent être prises par les collectivités publiques dans le cadre de leurs compétences, ainsi que celles qui incombent aux particuliers.

Ces dispositions s'appliquent aux activités et aux biens existants, ainsi qu'à l'implantation de toutes constructions ou installations nouvelles, à l'exécution de tous les travaux et à l'exercice de toutes activités, sans préjudice de l'application des autres législations ou réglementations en vigueur.

Le PPR précité définit et règlemente six zones :

- Une **zone « rouge »** incluant les zones les plus exposées, où les inondations sont redoutables en raison de l'urbanisation et de l'intensité de leurs paramètres physiques (hauteur d'eau importante, durée de submersion) ; les zones d'expansion des crues, quelle que soit la hauteur d'eau ; les zones de remontées de nappe phréatique.
- Une **zone « orange »** incluant les zones inondables où s'exerce une activité économique, hormis les exploitations de carrières, qui ne pourra être en aucun cas reconvertie en zone d'habitat. Le maintien de l'activité existante prévaut, son agrandissement, sous réserve de prescriptions particulières pour prendre en compte le risque inondation peut être autorisé. Le changement d'activité est permis. Toutes les mesures doivent être mises en œuvre pour limiter la vulnérabilité. Pendant une période de cessation d'activité, les dispositions applicables en zone orange seront remplacées par les dispositions applicables en zone rouge. La reprise d'activité en zone orange demeure possible, dans ce cas, les dispositions de la zone orange seront de nouveau applicables.
- Une **zone « bleue »** incluant les zones urbanisées inondables (sauf degré d'exposition exceptionnel), et joue lors des inondations un rôle important d'expansion et de stockage des eaux de crue. Elle implique de ce fait la mise en œuvre de mesures de prévention administratives et techniques adaptées.
- Une **zone « jaune »** incluant les secteurs d'accumulation des boues et des eaux de ruissellement, ayant pour la plupart déjà fait l'objet de la prise d'arrêtés de reconnaissance de catastrophes naturelles. Cette zone délimite ponctuellement les habitations ayant fait l'objet d'une déclaration de sinistre et les secteurs à risques identifiés par les maires dans les enquêtes communales.
- Une **zone « d'espaces à préserver »** incluant les espaces encore indemnes de toute urbanisation, permettant de maintenir l'occupation actuelle des sols et

contribuant à minimiser les risques en aval. Il s'agit de préserver les versants boisés et les zones humides situées en fond de vallée.

- Une **zone « blanche »** pouvant être bâtie ou non bâtie qui n'est pas considérée comme exposé aux risques d'inondations et de coulées de boue.
- Des **flèches oranges et rouge** identifient des axes de ruissellement respectivement potentiels ou avérés (axes identifiés par les maires dans les enquêtes communales ou cités dans les arrêtés de reconnaissance de catastrophes naturelles).

Les différentes zones inondables (débordement de l'Aisne et débordement de ru) et les ruissellements et coulées de boue sont reportées sur le plan de zonage du PLU conformément à la légende. Il convient de se référer au PPR annexé au PLU pour y connaître les différentes réglementations y afférents.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

CARACTÈRE DE LA ZONE

Zone urbaine mixte, avec une tendance plus prononcée pour le résidentiel, correspondante à une zone urbaine ancienne (centre historique du village).

ARTICLE Ua 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation,
- Les nouvelles constructions à vocation agricole,
- Les dancings et discothèques,
- Les dépôts de véhicules, de déchets et de ferraille,
- Les affouillements et exhaussements des sols sauf celles citées dans l'article Ua 2,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- Les parcs résidentiels de loisir,
- Le stationnement des caravanes isolées.

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

- Les activités admises dans la zone à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel et qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone,
- Les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils sont nécessaires à la construction, qu'ils respectent la pente naturelle du terrain et qu'ils n'excèdent pas un maximum de 2 mètres,
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatible avec la zone,
- Les constructions légères (type abri de jardin, serres, bungalow, etc.) seront autorisées sous conditions d'être amovibles et à raison d'une construction par unité foncière.

ARTICLE Ua 3 : ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Accès

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

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile. L'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

3.2. Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles de plus de 30 mètres se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Une aire de manœuvre d'un diamètre minimal de 15 mètres sera imposée permettant le retournement aisé des engins de secours, de collecte des ordures ménagères ou tout autre dispositif après agrément.

Les voies nouvelles devront avoir au minimum 6 mètres d'emprise.

ARTICLE Ua 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 Alimentation en eau potable

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

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises, à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2 Assainissement

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : l'assainissement individuel est obligatoire et les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Eaux usées et industrielles : dans la mesure où l'évacuation des eaux industrielles n'est pas compatible avec la nature du réseau public d'assainissement, tout rejet de celles-ci est subordonné à un pré-traitement et doit être conforme aux normes en vigueur.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude

d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration à la parcelle ou seront rejetées vers le réseau collectif si existant.

La récupération d'eau de pluie sera autorisée dans la mesure où un système de collecte et de stockage de l'eau pluviale en permet son utilisation ultérieure.

4.3 Autres réseaux

Dans les opérations d'aménagement et dans les lotissements, sur terrains privés, les réseaux seront en souterrain.

ARTICLE Ua 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas règlementé.

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

6.1. Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies,
- soit à l'alignement des constructions voisines,
- soit en prolongement de la façade existante dans le cas d'une extension.

Un recul pourra être autorisé sous réserve qu'un élément bâti (constructions principale ou annexe, etc.) soit implanté en tout ou partie à l'alignement.

6.2 Pour les voies privées, la limite d'emprise se substitue à l'alignement.

6.3. En l'absence de plan d'alignement, la limite d'emprise de la voie se substitue à l'alignement.

6.4. Pour les reconstructions faisant suite à un sinistre, l'implantation des constructions pourra se faire à l'identique.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes.

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

Toute construction doit être implantée :

- soit en limite exacte de propriété,
- soit avec un recul tel que tout point de la construction se trouve éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 3 mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes.

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

Les constructions à usage d'habitation non contiguës sur une même propriété devront respecter une distance de 3 mètres minimum entre elles.

ARTICLE Ua 9 : EMPRISE AU SOL

Les constructions légères définies à l'article Ua2 devront respecter une emprise au sol maximum de 20 m².

ARTICLE Ua 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel au droit du polygone d'implantation au point le plus haut de la construction, cheminées et ouvrages techniques exclus.

10.2. Dans le cas d'un terrain pentu la hauteur des constructions sera mesurée par rapport à la cote moyenne du terrain naturel au droit du polygone d'implantation au point le plus haut de la construction, cheminées et ouvrages techniques exclus.

10.3 La hauteur maximale des constructions d'habitation est limitée à un sous-sol, un Rez-de-Chaussée + 1 niveau de comble aménageable.

10.4. La hauteur maximum des constructions est fixées à :

- en cas de toiture à pentes à plusieurs pans : 10 mètres
- en cas de toitures terrasses ou contemporaines : 7 mètres
- 5 mètres pour les dépendances (abris de jardins, abris à bois, garages, etc.).

10.4 La hauteur des extensions ne devra pas excéder la hauteur de la construction principale.

10.5 La hauteur des mâts et pylônes est fixée à 3 mètres.

10.6 Pour les reconstructions faisant suite à un sinistre, les constructions pourront reprendre les caractéristiques de hauteur d'origine.

ARTICLE Ua 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 Dispositions Générales :

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un équilibre des proportions et une unité d'aspect qui correspondent à l'architecture traditionnelle environnante.
- Tout style de construction étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, maison bretonne, etc.) ou éléments de constructions étranger à la région (colonnes, etc.) ainsi que les styles de constructions atypiques incompatibles avec le site sont interdits.
- Couleurs : les couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc pur (pour les façades et les soubassements des murs de clôture uniquement) sont interdits.
- Des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE[®], de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux atypiques s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.

Les constructions nouvelles, les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale, notamment en ce qui concerne :

- Les volumes et proportions des immeubles,
- La morphologie, la couleur, la pente des toitures,
- Le rythme le traitement et les proportions des ouvertures,
- La coloration des façades.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.2 Les toitures

Les toitures doivent être à plusieurs versants.

Toutefois, il peut être autorisé une toiture à un pan pour les constructions annexes et les dépendances si celles-ci sont adossées à un bâtiment ou un mur existant.

De plus, les toitures terrasses peuvent être autorisées à condition qu'elles favorisent la performance environnementale et qu'elles soient donc végétalisées.

11.3 Les couvertures

Les couvertures seront réalisées en tuiles de teinte « terre cuite » ou aspect similaire, ou ardoise, mais les imitations ardoise seront interdites (couleur noir et grise interdite).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, serres ou aux constructions présentant des innovations technologiques, en particulier en matière de chauffage (ex : énergie solaire) qui pourront être autorisées malgré les règles ci-dessus sous réserve de la prise en compte de l'environnement.

11.4 Enduit des matériaux

L'emploi sans enduit des matériaux destinées à être recouvertes tels que carreaux de plâtres, parpaings agglomérés, etc. est interdit pour les façades et les murs de clôture.

11.5 Les menuiseries

Les menuiseries devront présenter l'aspect du bois peint. Les menuiseries présentant l'aspect de l'aluminium naturel ou anodisé et du PVC sont proscrites. Les volets roulants sont interdits. Néanmoins ils peuvent être autorisés si les volets battants sont conservés et s'ils ne sont pas apparents (intégrés à l'intérieur).

11.6 Eléments extérieurs

Les antennes paraboliques, les climatiseurs, les pompes à chaleur et tout autre équipement extérieur doivent être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminés de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés.

11.7 Les clôtures

Les murs de clôture sur rue doivent être traités avec autant de soin que les façades des constructions.

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec ceux des façades. L'utilisation de plaques d'aspect béton est interdite.

La hauteur maximale des clôtures sur rue ne doit pas dépasser 1,80 mètre. Les clôtures en limite séparative ne pourront dépasser 2 mètres.

ARTICLE Ua 12 : STATIONNEMENT

12.1 Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

12.2 Une place de stationnement par logement d'une largeur minimum de 2,5 mètres est exigée en plus des places du garage sur le terrain privé.

ARTICLE Ua 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations locales mélangées en nombre équivalent, hormis pour les résineux dont la replantation à l'identique n'est pas imposée, et ne devra pas excéder 10 % des plantations existantes.

L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral et végétal).

Les bâtiments à caractère utilitaire et le dépôt doivent faire l'objet d'une intégration paysagère.

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

N'est pas règlementé.

ARTICLE Ua 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas règlementé.

ARTICLE Ua 16 : RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas règlementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

CARACTÈRE DE LA ZONE

Zone urbaine mixte, avec une tendance plus prononcée pour le résidentiel, correspondant aux extensions d'après-guerre du village.

ARTICLE Ub 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation,
- Les dancings et discothèques,
- Les dépôts de véhicules, de déchets et de ferraille,
- Les affouillements et exhaussements des sols sauf celles citées dans l'article Ua 2,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- Les parcs résidentiels de loisir,
- Le stationnement des caravanes isolées.

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

- Les activités admises dans la zone à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel et qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone,
- Les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils sont nécessaires à la construction, qu'ils respectent la pente naturelle du terrain et qu'ils n'excèdent pas un maximum de 2 mètres,
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatible avec la zone,
- Les constructions légères (type abri de jardin, serres, bungalow, etc.) seront autorisées sous conditions d'être amovibles et à raison d'une construction par unité foncière.

ARTICLE Ub 3 : ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Accès

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

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile. L'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être

autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

3.2. Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles de plus de 30 mètres se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Une aire de manœuvre d'un diamètre minimal de 15 mètres sera imposée permettant le retournement aisé des engins de secours, de collecte des ordures ménagères ou tout autre dispositif après agrément.

Les voies nouvelles devront avoir au minimum 6 mètres d'emprise.

ARTICLE Ub 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.2 Alimentation en eau potable

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

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises, à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2 Assainissement

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : l'assainissement individuel est obligatoire et les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Eaux usées et industrielles : dans la mesure où l'évacuation des eaux industrielles n'est pas compatible avec la nature du réseau public d'assainissement, tout rejet de celles-ci est subordonné à un pré-traitement et doit être conforme aux normes en vigueur.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration à la parcelle ou seront rejetées vers le réseau collectif si existant.

La récupération d'eau de pluie sera autorisée dans la mesure où un système de collecte et de stockage de l'eau pluviale en permet son utilisation ultérieure.

4.3 Autres réseaux

Dans les opérations d'aménagement et dans les lotissements, sur terrains privés, les réseaux seront en souterrain.

ARTICLE Ub 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas règlementé.

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

6.1. Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies,
- soit avec un recul minimal de 5 mètres.

6.2. Pour les voies privées, la limite d'emprise se substitue à l'alignement.

6.3. En l'absence de plan d'alignement, la limite d'emprise de la voie se substitue à l'alignement.

6.4. Pour les reconstructions faisant suite à un sinistre, l'implantation des constructions pourra se faire à l'identique.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes.

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

Toute construction doit être implantée :

- soit en limite exacte de propriété,
- soit avec un recul tel que tout point de la construction se trouve éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 3 mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes.

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

Les constructions à usage d'habitation non contiguës sur une même propriété devront respecter une distance de 3 mètres minimum entre elles.

ARTICLE Ub 9 : EMPRISE AU SOL

Les constructions légères définies à l'article Ub2 devront respecter une emprise au sol maximum de 20 m².

ARTICLE Ub 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel au droit du polygone d'implantation au point le plus haut de la construction, cheminées et ouvrages techniques exclus.

10.2. Dans le cas d'un terrain pentu la hauteur des constructions sera mesurée par rapport à la cote moyenne du terrain naturel au droit du polygone d'implantation au point le plus haut de la construction, cheminées et ouvrages techniques exclus.

10.3. La hauteur maximum des constructions est fixée à :

- en cas de toiture à pentes à plusieurs pans : 10 mètres,
- en cas de toiture terrasses ou contemporaines : 7 mètres,
- 5m pour les dépendances (abris de jardins, abris à bois, garages, etc.).

10.4 La hauteur des extensions ne devra pas excéder la hauteur de la construction principale.

10.5 La hauteur des mâts et pylônes est fixée à 3 mètres.

10.6 Pour les reconstructions faisant suite à un sinistre, les constructions pourront reprendre les caractéristiques de hauteur d'origine.

ARTICLE Ub 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 Dispositions Générales :

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un équilibre des proportions et une unité d'aspect qui correspondent à l'architecture traditionnelle environnante.
- Tout style de construction étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, maison bretonne, etc.) ou éléments de constructions étranger à la région (colonnes, etc.) ainsi que les styles de constructions atypiques incompatibles avec le site sont interdits.
- Couleurs : les couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc pur (pour les façades et les soubassements des murs de clôture uniquement) sont interdits.
- Des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE[®], de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux atypiques s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.

Les constructions nouvelles, les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale, notamment en ce qui concerne :

- Les volumes et proportions des immeubles,
- La morphologie, la couleur, la pente des toitures,

- Le rythme le traitement et les proportions des ouvertures,
- La coloration des façades.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.2 Les toitures

Les toitures doivent être à plusieurs versants.

Toutefois, il peut être autorisé une toiture à un pan pour les constructions annexes et les dépendances si celles-ci sont adossées à un bâtiment ou un mur existant.

De plus, les toitures terrasses peuvent être autorisées à condition qu'elles favorisent la performance environnementale et qu'elles soient donc végétalisées.

11.3 Les couvertures

Les couvertures seront réalisées en tuiles de teinte « terre cuite » ou aspect similaire, ou ardoise, mais les imitations ardoise seront interdites (couleur noir et grise interdite).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, serres ou aux constructions présentant des innovations technologiques, en particulier en matière de chauffage (ex : énergie solaire) qui pourront être autorisées malgré les règles ci-dessus sous réserve de la prise en compte de l'environnement.

11.4 Enduit des matériaux

L'emploi sans enduit des matériaux destinées à être recouverts tels que carreaux de plâtres, parpaings agglomérés, etc. est interdit pour les façades et les murs de clôture.

11.5 Les menuiseries

Les menuiseries présentant l'aspect de l'aluminium naturel ou anodisé et du PVC sont autorisés.

11.6 Eléments extérieurs

Les antennes paraboliques, les climatiseurs, les pompes à chaleur et tout autre équipement extérieur doivent être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminés de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés.

11.7 Les clôtures

Les murs de clôture sur rue doivent être traités avec autant de soin que les façades des constructions.

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec ceux des façades. L'utilisation de plaques d'aspect béton est interdite.

La hauteur maximale des clôtures sur rue ne doit pas dépasser 1,80 mètre. Les clôtures en limite séparative ne pourront dépasser 2 mètres.

ARTICLE Ub 12 : STATIONNEMENT

12.1 Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

12.2 Une place de stationnements par logement d'une largeur minimum de 2,5 mètres est exigée en plus des places du garage.

ARTICLE Ub 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations locales mélangées en nombre équivalent, hormis pour les résineux dont la replantation à l'identique n'est pas imposée, et ne devra pas excéder 10 % des plantations existantes.

L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral et végétal).

Les bâtiments à caractère utilitaire et le dépôt doivent faire l'objet d'une intégration paysagère.

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

N'est pas règlementé.

ARTICLE Ub 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas règlementé.

ARTICLE Ub 16 : RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas règlementé.

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

Zone à urbaniser à court terme ou moyen terme à vocation d'habitat. Les constructions y sont autorisées lors d'une opération d'aménagement d'ensemble. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) complètent le règlement. Plusieurs phases de réalisation sont toutefois possibles.

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

- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation,
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'entrepôts,
- Les dancings et discothèques,
- Les dépôts de véhicules, de déchets et de ferraille,
- Les affouillements et exhaussements des sols sauf celles citées dans l'article 1AU 2,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- Les parcs résidentiels de loisir,
- Le stationnement des caravanes isolées.

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

- Toute construction n'est admise que dans le cadre d'une opération cohérente avec l'aménagement ultérieur de l'ensemble de la zone et sous réserve que les équipements publics existants ou prévus soient suffisants compte tenu des constructions projetées, et que les équipements privés puissent s'intégrer à l'équipement d'ensemble de la zone. Plusieurs phases de réalisation sont toutefois possibles.
- Les activités admises dans la zone à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel et qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.

- Les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils sont nécessaires à la construction, qu'ils respectent la pente naturelle du terrain et qu'ils n'excèdent pas un maximum de 2 mètres,
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la zone.
- Les constructions légères (type abri de jardin, serres, bungalow, etc.) seront autorisées sous conditions d'être amovibles et à raison d'une construction par unité foncière.

ARTICLE 1AU 3 : ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Accès

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

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile. L'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

3.2. Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles de plus de 30 mètres se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Une aire de manœuvre d'un diamètre minimal de 15 mètres sera imposée permettant le retournement aisé des engins de secours, de collecte des ordures ménagères ou tout autre dispositif après agrément.

Les voies nouvelles devront avoir au minimum 6 mètres d'emprise.

Les voies piétonnes devront avoir un minimum de 2 mètres d'emprise.

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 Alimentation en eau potable

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

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises, à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2 Assainissement

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : l'assainissement individuel est obligatoire et les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Eaux usées et industrielles : dans la mesure où l'évacuation des eaux industrielles n'est pas compatible avec la nature du réseau public d'assainissement, tout rejet de celles-ci est subordonné à un pré-traitement et doit être conforme aux normes en vigueur.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration à la parcelle ou seront rejetées vers le réseau collectif si existant.

La récupération d'eau de pluie sera autorisée dans la mesure où un système de collecte et de stockage de l'eau pluviale en permet son utilisation ultérieure.

4.3 Autres réseaux

Dans les opérations d'aménagement et dans les lotissements, sur terrains privés, les réseaux seront en souterrain.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

6.1. Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies. Un recul pourra être autorisé sous réserve qu'un élément bâti (constructions principale ou annexe, etc.) soit implanté en tout ou partie à l'alignement.

6.2 Pour les voies privées, la limite d'emprise se substitue à l'alignement.

6.3. En l'absence de plan d'alignement, la limite d'emprise de la voie se substitue à l'alignement.

6.4. Pour les reconstructions faisant suite à un sinistre, l'implantation des constructions pourra se faire à l'identique.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes.

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

Toute construction doit être implantée :

- soit en limite exacte de propriété,
- soit avec un recul tel que tout point de la construction se trouve éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 3 mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes.

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

Les constructions à usage d'habitation non contiguës sur une même propriété devront respecter une distance de 3 mètres minimum entre elles.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

Les constructions légères définies à l'article 1AU 2 devront respecter une emprise au sol maximum de 20 m².

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel au droit du polygone d'implantation au point le plus haut de la construction, cheminées et ouvrages techniques exclus.

10.2. Dans le cas d'un terrain pentu la hauteur des constructions sera mesurée par rapport à la cote moyenne du terrain naturel au droit du polygone d'implantation au point le plus haut de la construction, cheminées et ouvrages techniques exclus.

10.3. La hauteur maximum des constructions est fixée à :

- en cas de toiture à pentes à plusieurs pans : 10 mètres,
- en cas de toiture terrasses ou contemporaines : 7 mètres,
- 5m pour les dépendances (abris de jardins, abris à bois, garages, etc.).

10.4 La hauteur des extensions ne devra pas excéder la hauteur de la construction principale.

10.5 La hauteur des mâts et pylônes est fixée à 3 mètres.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 Dispositions Générales :

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un équilibre des proportions et une unité d'aspect qui correspondent à l'architecture traditionnelle environnante.
- Tout style de construction étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, maison bretonne, etc.) ou éléments de constructions étranger à la région (colonnes, etc.) ainsi que les styles de constructions atypiques incompatibles avec le site sont interdits.
- Couleurs : les couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc pur (pour les façades et les soubassements des murs de clôture uniquement) sont interdits.
- Des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE[®], de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux atypiques s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.

Les constructions nouvelles, les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale, notamment en ce qui concerne :

- Les volumes et proportions des immeubles,
- La morphologie, la couleur, la pente des toitures,
- Le rythme le traitement et les proportions des ouvertures,
- La coloration des façades.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.2 Les toitures

Les toitures doivent être à plusieurs versants.

Toutefois, il peut être autorisé une toiture à un pan pour les constructions annexes et les dépendances si celles-ci sont adossées à un bâtiment ou un mur existant.

De plus, les toitures terrasses peuvent être autorisées à condition qu'elles favorisent la performance environnementale et qu'elles soient donc végétalisées.

11.3 Les couvertures

Les couvertures seront réalisées en tuiles de teinte « terre cuite » ou aspect similaire, ou ardoise, mais les imitations ardoise seront interdites (couleur noir et grise interdite).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, serres ou aux constructions présentant des innovations technologiques, en particulier en matière de chauffage (ex : énergie solaire) qui pourront être autorisées malgré les règles ci-dessus sous réserve de la prise en compte de l'environnement.

11.4 Enduit des matériaux

L'emploi sans enduit des matériaux destinées à être recouvertes tels que carreaux de plâtres, parpaings agglomérés, etc. est interdit pour les façades et les murs de clôture.

11.5 Les menuiseries

Les menuiseries présentant l'aspect de l'aluminium naturel ou anodisé et du PVC sont autorisés.

11.6 Eléments extérieurs

Les antennes paraboliques, les climatiseurs, les pompes à chaleur et tout autre équipement extérieur doivent être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminés de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés.

11.7 Les clôtures

Les murs de clôture sur rue doivent être traités avec autant de soin que les façades des constructions.

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec ceux des façades. L'utilisation de plaques d'aspect béton est interdite.

La hauteur maximale des clôtures sur rue ne doit pas dépasser 1,80 mètre. Les clôtures en limite séparative ne pourront dépasser 2 mètres.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

12.1 Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

12.2 Deux places de stationnements par logement d'une largeur minimum de 2,5 mètres est exigée en plus des places du garage.

12.3 Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement visiteur par tranche de 3 logements.

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour tout lotissement ou ensemble immobilier à usage d'habitation portant sur une surface de terrain supérieure à 5 000 m², 10% au moins de cette surface doit être aménagé en espace collectif planté d'arbres de haute tige. Cet aménagement ne doit pas être relégué sur les délaissés inutilisables pour la construction mais au contraire constituer un élément déterminant de la composition urbaine, en particulier le terrain ainsi aménagé doit être facilement accessible depuis le domaine public et éventuellement incorporé à celui-ci.

Tout lot devra également comporter un minimum de 20 % d'espace vert d'accompagnement.

Pour les aménagements paysagers, il est vivement conseillé de planter des essences locales (chêne, charme, tilleul, arbres fruitiers...).

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

N'est pas règlementé.

ARTICLE 1AU 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas règlementé.

ARTICLE 1AU 16 : RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas règlementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 2AU est réservée à la création de zones d'urbanisation future à vocation mixte d'habitat, de commerces ou d'artisanat et d'équipement public ; cette zone ne peut être ouverte à l'urbanisation que par le biais d'une modification ou d'une révision du PLU précisant les orientations d'aménagement et de programmation de la zone et le règlement.

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

Toutes les constructions et les installations de toute nature sont interdites, sauf celle mentionnées à l'article 2AU 2.

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

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatible avec la zone.

ARTICLE 2AU 3 : ACCÈS ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions, les installations, les infrastructures et les réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt public et collectif, doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement.

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

Les constructions, les installations, les infrastructures et les réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt public et collectif, doivent être implantés :

- soit sur une (ou les) limite(s) séparative(s),
- soit en retrait de celles-ci.

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

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas règlementé.

ARTICLE 2AU 16 : RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas règlementé.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLE (A)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE

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

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celle visées à l'article A 2.

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

Sont admis dans la zone A :

- Toutes les constructions à usage agricole liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les activités d'agro-tourisme qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole.
- Les Installations Classées agricoles pour la Protection de l'Environnement à condition d'être liées à une exploitation agricole et de ne pas compromettre la constructibilité des zones adjacentes ou destinées à l'urbanisation.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, postérieurement au bâtiment agricole, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaire à la construction, ou liés à la réalisation d'un équipement d'assainissement public ou collectif.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatible avec la zone.

ARTICLE A 3 : ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur un fond voisin, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil. Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

3.2. Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules de service.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

En l'absence de réseau public d'eau potable, l'alimentation peut être assurée par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et qu'un accord ait été délivré préalablement par les autorités compétentes.

En cas d'activités grosses consommatrices d'eau, un dispositif doit être mis en place par le demandeur.

4.2. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques, s'il existe. Toutefois en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent :

- garantir le traitement sur la propriété (infiltration)
- ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement établie par les articles 640 et 641 du code civil.

Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées ne peut être admis.

4.2. Défense incendie

Pour recevoir une construction ou une installation qui, par sa destination présente un risque incendie, un terrain doit obligatoirement être desservi par un dispositif technique présentant les caractéristiques suffisantes pour la défense incendie.

ARTICLE A 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux voies. Ce retrait est mesuré à partir de l'axe des voies et doit se situer à au moins :

- 10 mètres de l'axe des voies communales existantes,
- 25 mètres de l'axe des routes départementales.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes.

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

7.1. Constructions à usage d'habitation liées aux activités

Elles devront être édifiées :

- Soit en limite exacte de propriété,
- Soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du terrain naturel avec un minimum de 3m.

7.2. Autres constructions

Sauf sur des limites contiguës aux zones U et AU, pour lesquelles il sera observé un recul $L = H/2$ sans être inférieur à 10m, toute construction dont la hauteur n'excède pas 10 mètres doit être implantée :

- Soit en limite exacte de propriété moyennant des mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies,
- Soit à une distance au moins égale à $L = H/2$ sans être inférieure à 5m. Cette distance pourra être augmentée si les mesures de sécurité l'exigent.

Dans le cas d'une construction dont la hauteur excède 10 m, elle devra être implantée à une distance au moins égale à $L = H$.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel au point le plus haut de la construction, cheminées et ouvrages techniques exclus.

10.2. Dans le cas d'un terrain pentu,, la hauteur des constructions est mesurée par rapport à la cote moyenne du terrain naturel au droit du polygone d'implantation au point le plus haut de la construction, cheminées et ouvrages techniques exclus.

10.3. La hauteur maximum est fixée à :

- 10 m pour les constructions à usage d'habitation
- 5 mètres pour les dépendances, abris de jardins, abris à bois, garages,
- 15 m pour tous les autres bâtiments.

10.4. Les pylônes et ouvrages de grande hauteur sont admis sous réserve d'une bonne insertion dans les sites et les paysages.

10.5 Pour les reconstructions faisant suite à un sinistre, les constructions pourront reprendre les caractéristiques de hauteur d'origine.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. L'autorisation de construire peut être refusée, si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels. Toute construction, restauration, agrandissement doit être conçu de façon à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent ni aux équipements collectifs, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

11.2. Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec les murs de façades principales. Les constructions doivent s'harmoniser avec les couleurs des constructions existantes.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérées, parpaings... d'utiliser l'ardoise en fibro-ciment de grand format disposée en losange, des enduits blancs, des tôles métalliques non teintées, des plaques de fibro-ciment grises, des enduits au ciment gris, des bardages aux couleurs contrastées.

Il est recommandé d'utiliser des enduits de couleurs terre, ocre, sable, beige.

11.3 Dispositions supplémentaires s'appliquant aux constructions à usage d'habitation
Les dispositions doivent reprendre l'article Ub11.

11.4 Dispositions supplémentaires s'appliquant aux constructions non destinées à l'habitat
Les couvertures doivent être composées de tuile ou ardoise ou bien de tôles métalliques teintes ou de tuiles de couleur sombres.
Les constructions avec des bardages en bois sont particulièrement recommandées.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement minimum par logement en plus des places du garage.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les dépôts agricoles doivent être dissimulés par des arbres à croissance rapide s'ils ne sont pas installés dans des endroits déjà bordés de plantations existantes.

Des écrans végétaux composé d'arbres et d'arbustes d'essences locales (pin, chêne, charme, arbres fruitiers,...) seront aménagés autour des constructions.

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas règlementé.

ARTICLE A 16 : RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas règlementé.

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

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE

Zone naturelle à préserver, boisée ou non en raison de leur intérêt paysager ou environnemental.

Elle comprend 1 zone et 2 secteurs :

- **N** : correspond à la vocation de la zone,
- **Nh** : secteur naturel d'habitat isolé,
- **Nl** : secteur naturel de loisirs de long de l'Aisne.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans la **zone N** et tous les **secteurs (Nh et Nl)** :

- Toutes les occupations et utilisations des sols sont interdites sauf celles mentionnées à l'article N 2.

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

Sont autorisées pour l'ensemble de la zone N et du secteur Nh :

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatible avec la zone.
- La reconstruction à l'identique après sinistre des constructions existantes.

En zone N :

- Les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés à la création de bassins de rétention ou liés à la réalisation d'un équipement d'assainissement public ou collectif,
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation du domaine forestier y compris les abris forestiers ou de chasse d'une superficie n'excédant pas 40 m².

En secteur Nh :

- Les extensions mesurées ou construction de dépendance, inférieures ou égales à 30 % de l'emprise au sol d'un bâtiment principal existant et ce, en une fois à la date

d'approbation du PLU. Un tableau disponible en annexe du règlement recense les surfaces de départ à approbation du PLU.

En **secteur NI** :

- Les installations ludiques liées à la présence de l'eau (sports nautiques, etc.) et leurs constructions d'accompagnement, à l'exclusion de tout logement. Ces constructions devront être majoritairement constituées de matériaux naturels et faites de telle façon qu'elles puissent être facilement démontables et laisser une empreinte minimale sur l'environnement en cas de désaffectation. Il est autorisé une construction par activité. Celle-ci ne devra pas excéder une emprise au sol de 30 m².

ARTICLE N 3 : ACCÈS ET VOIRIES

3.1. Accès

Les accès doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (sécurité civile, collecte ordures ménagères) fixées par le service gestionnaire de la voie.

3.2. Voirie

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies, doivent être adaptées aux usagers qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou activité nécessitant l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable ; à défaut de réseau, l'alimentation par puits ou forage est admise sous réserve d'être réalisée conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur et recevoir l'agrément de l'autorité compétente.

4.2. Assainissement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. À défaut, l'assainissement autonome est admis. Il devra être conforme à la réglementation en vigueur et avoir reçu l'agrément de l'autorité compétente.

Eaux pluviales : les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales seront réalisés sur les terrains concernés.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Sauf indication contraire portée au plan de zonage, les constructions doivent être implantées en observant un recul minimum de :

- 5 m de l'emprise des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation,

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes.

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

Toute construction doit être implantée :

- Soit en limite exacte de propriété,
- Soit en observant un recul au moins égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieur à 3 m.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

En zone N : Les constructions autorisées devront respecter une emprise au sol maximum de 30 % de la superficie de la parcelle.

En secteur Nh : Les extensions ou constructions et dépendances devront être inférieures ou égales à 30 % de l'emprise au sol d'un bâtiment principal existant.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 La hauteur maximum est mesurée par rapport au terrain naturel au droit du polygone d'implantation au point le plus haut de la construction.

10.2 Dans le cas d'un terrain pentu, la hauteur maximum est mesurée par rapport à la cote moyenne du terrain naturel au droit du polygone d'implantation au point le plus haut de la construction.

10.3 Cette hauteur est fixée à 10 m pour les bâtiments à usage d'habitation, et à 5 m pour les constructions d'accompagnement des installations ludiques liées à la présence de l'eau, les abris forestiers et de chasse et les annexes et dépendances.

10.4 Les pylônes et ouvrages de grande hauteur sont admis sous réserve d'une bonne insertion dans les sites et les paysages.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 L'autorisation de construire peut être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels. Toute construction, restauration, agrandissement doit être conçu de façon à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

11.2 Les toitures seront de ton mat et sombre.

11.3 Les bardages seront teintés, les matériaux destinés à être revêtus (type parpaing aggloméré, brique creuse, etc...), devront l'être.

11.4 Les abris forestiers et de chasse devront être en matériaux naturels (bois, terre cuite, etc.).

11.5 Les dispositions des constructions à usage d'habitation doivent reprendre l'article Ub11.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

- Les défrichements sont interdits,
- Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable, sauf cas particuliers.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Toute construction devra faire l'objet d'un aménagement paysager "soigné" à base d'essences locales (chêne, charme, tilleul, arbres fruitiers...).

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

Non règlementé.

ARTICLE N 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas règlementé.

ARTICLE N 16 : RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas règlementé.

TITRE VI : ANNEXE « DÉFINITIONS »

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Tous travaux de remblai ou de déblai dont la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 m.

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite entre ce qui est ou qui sera l'emprise d'une voie et le fond privé riverain.

L'alignement sur voie publique est délivré par l'autorité de qui relève la voie publique (en particulier le Maire pour la voirie communale) sur demande adressée par le propriétaire de son ayant-droit.

ACTIVITÉ AGRICOLE

Toute activité non réglementée par le Code Rural L.311-1 utilisant le sol comme moyen de production.

Article L.311-1 du Code Rural : « Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant de ces exploitations. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret.

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

Toutefois, pour la détermination des critères d'affiliation aux régimes de protection sociale des non-salariés et des salariés des professions agricoles, sont considérées comme agricoles les activités mentionnées respectivement aux articles L. 722-1 et L. 722-20 »

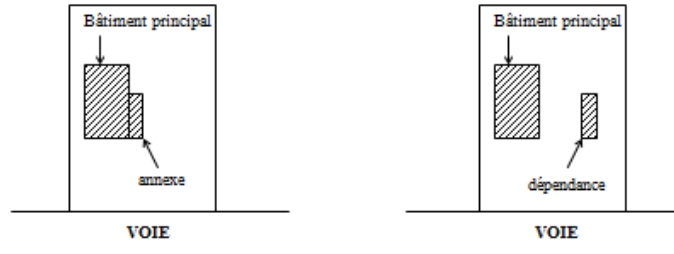
ACTIVITÉ FORESTIÈRE

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

ANNEXES ET DEPENDANCES

L'annexe est l'ensemble des constructions rattachées fonctionnellement à la construction principale (garage, abris, locaux techniques des piscines, etc.).

La dépendance est une construction séparée du bâtiment principal : remises, abris de jardins, garages, granges, etc.



ARBRE DE HAUTE TIGE

Arbre ayant une taille moyenne de 7 mètres à l'âge adulte.

BÂTIMENT PRINCIPAL

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

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Article L.123-10 du Code de l'Urbanisme : « Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface de plancher ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1-5 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9. Il peut également prévoir, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-11, la limitation des droits à construire en cas de division du terrain à bâtir.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre

délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées ».

COMMERCES

Etablissements dont l'activité consiste en la vente, la distribution de produits finis.

DIFFERENTES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

L'article R.123-9 du code de l'urbanisme différencie 9 destinations des constructions : à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.

EMPLACEMENTS RESERVES

L'emplacement réservé est destiné à accueillir des équipements d'intérêt public (voierie, ouvrage publics d'infrastructure ou de superstructure, installations d'intérêt général, espaces verts, logement social). Toute construction ou occupation du sol non compatible avec leur destination future y est interdite.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

EQUIPEMENT PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF / GENERAL

L'ensemble des ouvrages de superstructure destinés à un usage collectif, réalisés par une personne publique ou par une personne privée dans le but de servir un intérêt général.

ESPACES BOISES CLASSES

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

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

EXTENSION

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

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

HAUTEUR DE FACADE

Différence d'altitude entre tout point du terrain naturel ou de la chaussée et le point le plus haut de la façade de la construction, au droit du polygone d'implantation

HAUTEUR TOTALE (OU MAXIMALE)

La hauteur totale d'un immeuble est la différence d'altitude mesurée, au droit du polygone d'implantation, entre tout point du terrain naturel et le point le plus haut de l'immeuble (cheminées et ouvrages techniques exclus).

INSTALLATIONS TECHNIQUES

Toute installation nécessaire à un service public et d'intérêt collectif, exemples d'installations techniques :

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

LIGNE D'IMPLANTATION

Une ligne d'implantation est un axe précisément défini sur les documents graphiques et sur lequel l'implantation des bâtiments est obligatoire.

Une ligne d'implantation en ordre continu est un axe précisément défini sur les documents graphiques et sur lequel l'implantation des bâtiments est obligatoire de manière continue, d'une limite latérale à l'autre.

LIMITE DE LA VOIE

En présence d'un plan d'alignement approuvé :

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

En l'absence de plan d'alignement :

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

LIMITES SEPARATIVES

Ligne qui sépare deux unités foncières contiguës.

LOTISSEMENT

C'est la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière, en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la propriété.

N'est pas considérée comme lotissement la division résultant d'un partage successoral lorsque le nombre de terrains issus de la propriété concernée n'excède pas quatre.

La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

MARGE DE RECULEMENT

La marge de recul est un retrait par rapport à l'alignement et se substitue audit alignement pour l'application des règles d'implantation par rapport aux voies.

OPERATION D'AMENAGEMENT

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

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

PLEINE TERRE

Terre qui n'est pas située sur des constructions (dalle, toit, etc.)

PROSPECT

Distance d'implantation du bâtiment par rapport à la voie ou aux limites séparatives. Le prospect peut être fixe (ex. $L = 4$ m), ou être relatif à la hauteur du bâtiment (ex. $L = H$, $L = H/2$), ou cumuler les deux règles d'urbanisme.

SECTEUR

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valables pour toute la zone, certaines règles particulières.

SINISTRE

Evènement fortuit pouvant entraîner des pertes matérielles ou humaines et des dégradations de biens plus ou moins importantes.

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.

TERRAIN NATUREL

Le terrain naturel est l'état du sol avant tous travaux d'aménagement.

Le niveau du terrain naturel est déterminé par le relevé topographique du géomètre.

D'une manière générale, le terrain naturel est défini par la cote de la limite latérale de la voie ouverte à la circulation publique desservant la plus proche, ou de la cote du terrain avant travaux dans le cas de terrain en pente.

UNITE FONCIERE

Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou une même indivision et formant une unité foncière indépendante.

VOIE ET EMPRISE PUBLIQUE

L'emprise d'une voie correspond à l'ensemble composé par : la chaussée, les accotements ou trottoirs éventuels, les fossés ou caniveaux et les talus nécessaires.

L'emprise d'une voie désigne en général la surface du terrain appartenant à la collectivité publique et affectée à la voie ainsi qu'à ses dépendances.

L'emprise d'une voie dans son état futur, c'est-à-dire prévu dans un document d'urbanisme, est la surface de terrain que la collectivité publique peut être amenée à acquérir dans les conditions légales (par rétrocession, acquisition amiable, procédure de cession gratuite, expropriation) pour l'affecter à cette voie, ainsi qu'à ses dépendances.

Le terme d'emprise publique désigne toutes les surfaces publiques ou à usage public : les espaces publics d'une manière générale (places, jardins, squares, etc.), certains cours d'eau, y compris les propriétés de la ville à usage public, etc.

VOIE PRIVEE

Voie n'ayant fait l'objet ni d'une acquisition ni d'une réalisation par une collectivité, et dont la mise en œuvre est assurée dans le cadre d'une opération d'aménagement privée (lotissement, permis groupé, ensemble collectif, etc.).

ZONAGE

Le territoire de la commune est découpé en 4 zones (U, AU, A, N). A chaque grande zone est attribuée une vocation des sols particulière délimitant une zone, exprimées par un sigle (ex. : Ua, Ub, etc.). Des conditions particulières de règles à l'intérieur d'une zone peuvent être édictée, à ce moment-là on parlera de secteur (ex. : Uap, Nt, etc.).

ZONE

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles. Les zones sont ensuite divisées en secteur. Les limites de zones ou de secteur ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

TITRE VII : EMPRISE AU SOL DES BÂTIMENTS EN ZONES Nh A DATE D'APPROBATION DU PLU

Bâtiment	Surface en m ²	Classement zonage
B1	171 m ²	Nh
B2	180 m ²	Nh
B3	96 m ²	Nh
B4	140 m ²	Nh
B5	92 m ²	Nh
B6	141 m ²	Nh
TOTAL	820 m²	

