

Département des Ardennes

Commune de Glaire



SOUS PREFECTURE
de SEDAN
06 DEC. 2017
ARRIVEE

Plan Local d'Urbanisme

4

RÈGLEMENT



Vu pour être annexé à la délibération
du 06-07-2015

Approuvant le Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la mairie
et signature du Maire

André GODIN



Approuvé le : 6 juillet 2015	Exécutoire depuis le :
Modifié le :	Révisé le :

ANGLE ET MONT
GÉOMÈTRE EXPERT

Après modification
simplifiée

Département des Ardennes

Commune de Glaire



Plan Local d'Urbanisme

4

RÈGLEMENT



Vu pour être annexé à la délibération
du 06-07-2015

Approuvant le Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la mairie
et signature du Maire

Approuvé le : 6 juillet 2015	Exécutoire depuis le :
Modifié le :	Révisé le :



*Après modification
simplifiée*

Table des matières

CHAPITRE. I. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA, UB, ET UJ	9
Section 1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	9
Section 2. Conditions de l'occupation du sol	11
Section 3. Possibilités maximales d'occupation des sols	25
CHAPITRE. II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE, UEI, UE_{VF} ET UE_{UDI}	26
Section 1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	26
Section 2. Conditions de l'occupation du sol	28
Section 3. Possibilités maximales d'occupation des sols	34
CHAPITRE. III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES ₁AU ET AUL_T	36
Section 1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	36
Section 2. Conditions de l'occupation du sol	37
Section 3. Possibilités maximales d'occupation des sols	44
CHAPITRE. IV. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE ₂AU	45
Section 1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	45
Section 2. Conditions de l'occupation du sol	45
Section 3. Possibilités maximales d'occupation des sols	46
CHAPITRE. V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A, AT ET AI	48
Section 1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	48
Section 2. Conditions de l'occupation du sol	49
Section 3. Possibilités maximales d'occupation des sols	53
CHAPITRE. VI. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N, NH ET NHI	54
Section 1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	54
Section 2. Conditions de l'occupation du sol	54
Section 3. Possibilités maximales d'occupation des sols	58
PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES	60

DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET
MODALITÉS D'APPLICATION DES
RÈGLEMENTS DE ZONES

Ce règlement est établi conformément aux articles R. 123-9 et R. 123-10 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE I - CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement du P.L.U s'applique à la totalité du territoire de la commune de GLAIRE.

ARTICLE II - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

I- Le territoire couvert par ce Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser et en zones naturelles et agricoles

1) Les zones urbaines :

Les zones urbaines correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la **lettre U**, ce sont :

- Zones UA, secteurs urbains mixtes des centres de Glaire, Villette et de Iges
- Zones UB, secteurs urbains mixtes récents
- Zones UJ, secteurs réservés uniquement à l'implantation d'abris de jardin
- Zone UE, zone d'activités économiques diversifiées et artisanales
- Zone UEI, zone d'activités économiques industrielles
- Zone UE_{VF}, zone d'activités ferroviaires

2) Les zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Il s'agit de zones non équipées (ou insuffisamment équipées) pour qu'on y autorise dès à présent la libre construction. Elles ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'après réalisation (ou renforcement) des réseaux publics nécessaires à leur desserte. Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation :

- Zone 1 AU, zone mixte d'urbanisation future à court terme.
- Zone 1AUE, zone d'urbanisation future à court terme, à vocation d'activités économiques, industrielles et artisanales
- Zone AULt, zone d'urbanisation future à court terme, destinée à recevoir des équipements à usage de tourisme, de loisirs, de sport ou des bâtiments de structure légère.
- Zone 2 AU, zone mixte d'urbanisation future à long terme : son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

3) Les zones agricoles et naturelles :

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone telle que définie ci-dessus, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone « A » comprend des secteurs :

- At délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles à l'exclusion des activités d'élevage relevant d'une réglementation sanitaire spécifique et de l'ouverture de carrières.
- Ai délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles ne nécessitant pas de constructions, en raison des risques d'inondation.

Les zones naturelles sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre N, ce sont des zones de protection des espaces naturels, comprenant :

- un secteur Npv pour la protection du cône de vue sur le château de Villette et sur celui de Bellevue,
- un secteur Ni partiellement inondable.

II- Les documents graphiques font apparaître

- Des terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver ou à créer au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et reportés sur le plan.
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, reportés sur le plan par une trame quadrillée.

ARTICLE III - ADAPTATIONS MINEURES

1. Les règles et servitudes d'urbanisme définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Cependant, les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Ces adaptations font l'objet d'une décision motivée de l'autorité compétente.

2. Bâtiments existants de toute nature :

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

3. Lotissements et opérations groupées :

Des dispositions particulières pour les articles 6, 7 et 8 du règlement sont admises dans le cas de constructions à édifier dans des lotissements ou opérations groupées. Toutefois, demeurent applicables les dispositions de l'article 7 relatif aux règles d'implantation des constructions à édifier dans des lotissements ou opérations groupées. De la même façon, demeurent applicables les dispositions de l'article 7 relatif aux règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain d'assiette.

ARTICLE IV - MISE EN CONCORDANCE D'UN LOTISSEMENT

En ce qui concerne, la mise en concordance d'un lotissement et d'un plan local d'urbanisme qui intervient postérieurement, il est fait application de l'article L.442-11 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE V - APPLICATION DU RÈGLEMENT EN CAS DE DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, **les règles édictées par le présent règlement de PLU ne seront pas appréciées à l'échelle de l'unité foncière initiale mais à celle de chacun des lots issus de l'opération.**

ARTICLE VI - MODALITÉS D'APPLICATION VISANT UN ENSEMBLE D'ARTICLES DU RÈGLEMENT DE ZONE

A - Extension des bâtiments existants à la date de publication du PLU

1) Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles d'urbanisme édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles.

2) Quelles que soient les dispositions des articles 1 et 2 des règlements de zone, mais sous réserve du respect des dispositions du paragraphe 1 ci-dessus, le permis de construire peut être accordé pour assurer la solidité ou améliorer l'aspect des constructions existantes à la date de publication du PLU, et pour permettre une extension mesurée destinée notamment à rendre mieux habitable un logement ou s'il s'agit de bâtiment recevant des activités, particulièrement afin de rendre un exercice plus commode de l'activité sans en changer l'importance.

Toutefois, les dispositions ci-dessus ou une partie d'entre-elles peuvent ne pas être applicables dans certaines zones ou secteurs de zone (îlot à rénover ou à remembrer par exemple).

B - Reconstruction de bâtiments sinistrés

Lorsque la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre peut être autorisée en fonction des dispositions des articles 1 et 2 du règlement de zone et que le propriétaire sinistré ou ses ayants droit à titre gratuit procèdent, dans le délai de deux ans suivant la date du sinistre, à la reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination, la surface de plancher hors œuvre de ce bâtiment peut par exception et sauf restriction éventuellement fixée à l'article 1, être autorisée dans la limite de celle existante avant sinistre. Par ailleurs, le permis de construire peut être accordé nonobstant les prescriptions fixées aux articles 3 à 13 lorsque les travaux permettent d'améliorer la conformité des immeubles reconstruits avec lesdites règles ou que tout au moins ces travaux n'aggravent pas la non conformité des immeubles sinistrés avec ces règles.

C – Le Plan de Prévention du Risque d'Inondation

Dans le département des Ardennes les crues de décembre 1993 et de janvier 1995 ont engendré des dégâts importants. Afin de mettre un frein à la croissance de l'urbanisation en zone inondable et de limiter les dommages et les risques encourus par les biens et les personnes, l'Etat a décidé en 2000 de mettre en place un Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'inondation (PPRi) de la vallée de la Meuse entre Bazeilles et Chalandry-Elaire.

Ce PPRi, établi en application de la loi no 87-565 du 22 juillet 1987 modifiée, a été approuvé le 1er décembre 2003. Il vaut servitude d'utilité publique.

Pour plus de précisions sur l'objet et les modalités d'élaboration de ce document il est possible de se reporter au rapport de présentation du PPRi en question.

En matière de zonage réglementaire, on distingue:

- La « zone inconstructible » (rouge) qui regroupe les secteurs urbanisés où l'aléa est fort (hauteur de submersion atteignant au moins 1m) voire très fort ($H > 1,5m$) et les zones naturelles ou faiblement urbanisées. La zone rouge est inconstructible sauf exceptions exprimées dans le règlement du PPRi.
- La zone urbaine (bleue) dite « zone de construction limitée sous conditions » où l'aléa est faible ($H < 0,5m$) ou modéré (H entre 0,5 et 1m), dans laquelle les possibilités de constructions seront limitées à des extensions de l'existant, sous conditions.

Il convient de se reporter au règlement du PPRi pour plus de précisions sur les mesures d'interdiction et les prescriptions applicables dans chacune des zones.

ARTICLE VII - TRANSPORT D'ÉNERGIE ÉLECTRIQUE

Les ouvrages de transport d'électricité HTB sont des ouvrages techniques spécifiques :

- en hauteur et en tenue mécanique, ils sont soumis à des règles techniques propres en particulier à des distances de sécurités inscrites à l'arrêté interministériel du 17 mai 2001,
- leurs abords doivent faire l'objet d'un entretien spécifique afin de garantir la sécurité des biens et des personnes (élagage et abattage d'arbres) et leurs accès doivent être garantis à tout moment.

Lignes HTB :

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50kV), faisant l'objet d'un report sur le plan et la liste des Servitudes d'Utilité Publique.

Les ouvrages peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE. I. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA, UB, ET UJ

Préambule - extrait du rapport de présentation

Les secteurs UA, UB et UJ définissent une zone urbaine mixte de moyenne densité affectée à l'habitat, aux commerces, aux équipements d'intérêts collectifs, aux services y compris l'hôtellerie. Les activités artisanales y sont autorisées à condition de ne pas remettre en cause ou compromettre la vocation principale de la zone.

La zone U comprend trois secteurs :

- *Le secteur UA, est un secteur urbain mixte des centres anciens de Glaire, Villette et Iges. Le secteur UAi, est un secteur réglementaire correspondant aux sites classés en zones bleue et rouge au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI).*
- *le secteur UB, secteur urbain principalement affectée à l'habitat sous forme de constructions individuelles en ordre discontinu ou jumelées, et de groupes d'habitations individuelles ainsi qu'aux opérations d'habitat intermédiaire. Le secteur UBi est un secteur réglementaire correspondant aux sites classés en zone rouge et bleue au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI),*
- *le secteur UJ, secteur urbain correspondant à une protection des cœurs d'îlots et jardins.*

Les secteurs indicés « i » car en zone inondable (UAi et UBi) sont soumis à minimum aux mêmes contraintes réglementaires que les secteurs dont ils dépendent. Ils peuvent être soumis à des contraintes supplémentaires soient mentionnés dans ce règlement, soient dans le PPRI de la Meuse.

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

ARTICLE U.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. Les constructions et établissements non conformes à la vocation de la zone ou qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la sécurité, la commodité ou le caractère du voisinage; les établissements à usage de commerce de détail et les établissements artisanaux peuvent être interdits en fonction de la gêne qu'ils apportent dans le quartier ou les mouvements de circulation qu'ils suscitent.
2. La création d'établissements à usage d'activité industrielle,
3. La création d'exploitation agricole et de bâtiments d'élevage,
4. L'ouverture de carrières,
5. Les puits et forages
6. Les installations établies depuis plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des abris autres qu'à usage public à l'exception des installations de chantier,

7. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets,
8. l'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisir,
9. Les éoliennes de plus de 12 mètres,
10. La création de stations-services,

En secteur UJ, en plus des interdictions listées précédemment :

11. les constructions à usage d'habitation

Occupations et utilisation du sol protégées :

Immeubles :

1. Les immeubles ou parties d'immeubles, classés ou inscrits au titre des « Monuments Historiques »,
2. Les immeubles "à conserver" doivent être maintenus et, en tant que besoin, restaurés et améliorés.

Protections particulières :

1. Les espaces boisés classés (y compris arbres et haies), les espaces plantés, publics ou privés figurés au plan doivent être conservés.

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

Sont autorisées les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1.

1. Les établissements à usage d'activités artisanales, commerciales ou de services ne comportant pas des installations classées, dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits,
2. les installations et travaux divers suivants :
 - *aire de jeux et de sport.*
 - *garage collectif de caravanes dans les bâtiments anciens existants.*
 - *aires de stationnement de véhicules.*
3. Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
4. Les groupes de garages individuels sous réserve qu'ils ne comportent pas plus de cinq unités, au total.

Dans les sous-secteurs UA et UAa :

La transformation de locaux à usage d'habitation en surfaces commerciales, de dépôt ou de vente, ainsi qu'en surface de bureaux ne sera autorisée en rez-de-chaussée que si le libre accès aux étages supérieurs et aux bâtiments sur cour reste assuré depuis la voie publique. Ces transformations ne seront autorisées en étage que si les deux conditions suivantes sont remplies simultanément :

- les conditions d'habitabilité, d'éclairage et de salubrité ne permettent plus l'utilisation à des fins d'habitation ;
- le libre accès aux étages supérieurs reste assuré depuis la voie publique.

Dans le secteur UBb :

Les constructions n'auront pas de sous-sol et le rez-de-chaussée sera construit à 20cm au-dessus du terrain naturel, en raison des risques de débordement du ru situé à proximité de la zone.

Dans le secteur UBi:

Nonobstant les dispositions de l'article U 01. sont également autorisés :

Les activités de loisirs.

Des constructions légères de loisirs démontables.

L'adaptation et la reconstruction pour mises aux normes des bâtiments existants.

Dans les secteurs UAi et UBj :

Les constructions sont réglementées par le PPRI de la Meuse annexé au PLU.

Dans le secteur UJ:

Nonobstant les dispositions de l'article U 01. sont également autorisés :

Les abris de jardin et abris à bûches ayant une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m² et une hauteur maximale de 3 mètres au faîtage, strictement liés aux besoins de l'immeuble et l'extension des constructions existantes.

Section 2. Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE U.3 : ACCÈS ET VOIRIE**1 - Accès**

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

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et de la circulation des personnes à mobilité réduite.

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

Le profil de la rampe d'accès aux propriétés doit avoir une pente inférieure ou égale à 5% dans les trois premiers mètres à partir de la voie de desserte.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès en sens unique.

Aucun accès ne peut avoir une largeur inférieure à 3 mètres.

2 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

L'avis du gestionnaire de la voirie est requis pour les caractéristiques des débouchés.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères) et doivent être prévues pour être prolongées sans provoquer la destruction de bâtiments.

3 - Accessibilité des secours

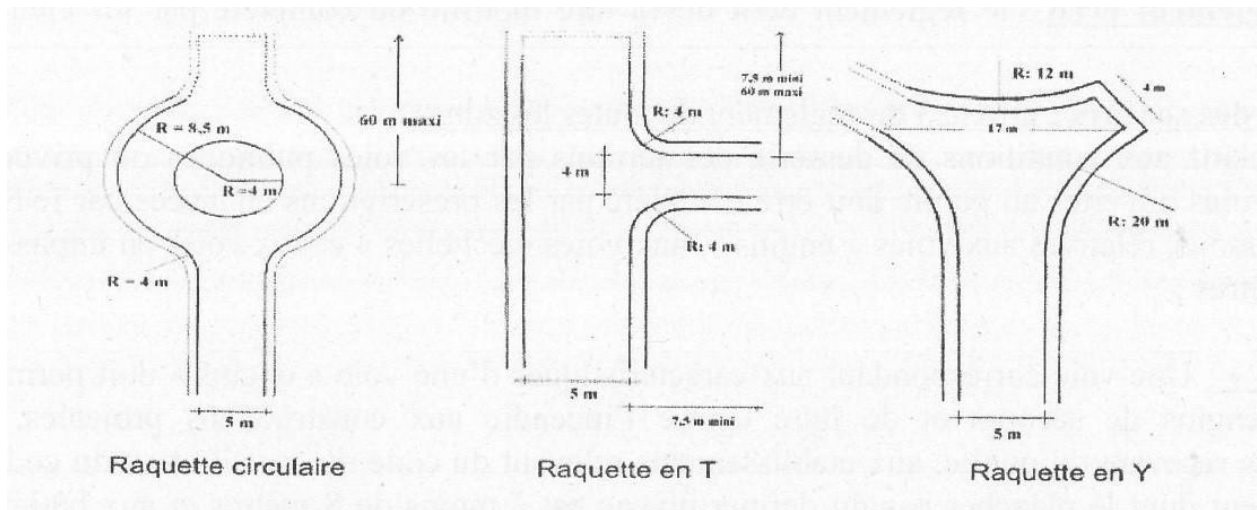
Voie « Engins » : Une voie correspondant aux caractéristiques d'une voie « engins » doit permettre l'accès des engins de secours et de lutte contre l'incendie aux constructions projetées, aux établissements recevant du public, aux établissements relevant du code du travail et/ou du code de l'environnement dont le plancher bas du dernier niveau est à moins de 8 mètres et aux bâtiments d'habitation de la 1^{ère}, 2^e ou 4^e famille (voir caractéristiques ci-dessous) :

- hauteur libre de 3,50 mètres
- largeur libre de 3 mètres minimum, libre de circulation, bandes réservées ou stationnement exclus
- force portante : 160 kN (90 kN maxi par essieu distants de 3,60 m au minimum)
- rayon de braquage intérieur minimal dans les virages : 11 mètres
- sur largeur dans les virages : $S=15/R$ pour les virages de rayon R inférieur à 50 m
- pente inférieur à 15 %

Voie « échelle » : Une voie correspondant aux caractéristiques d'une voie « échelle » doit permettre l'accès des engins de secours et de lutte contre l'incendie aux constructions projetées, aux établissements recevant du public, aux établissements relevant du code du travail et/ou du code de l'environnement dont le plancher bas du dernier niveau est supérieur ou égal à 8 mètres et aux bâtiments d'habitation de la 3^e famille B (voir caractéristiques ci-dessous) :

- longueur minimale de 10 mètres
- largeur minimale de 4 mètres, libre de circulation, bandes réservées ou stationnement exclus
- hauteur libre de 3,50 mètres
- force portante : 160 kN (90 kN maxi par essieu distants de 3,60 m au minimum)
- rayon de braquage intérieur minimal dans les virages : 11 mètres
- sur largeur dans les virages : $S=15/R$ pour les virages de rayon R inférieur à 50 m
- pente inférieure à 10 %
- résistance au poinçonnement de 100 kN sur une surface circulaire de 0,20 mètre

Voie en impasse à plus de 60 mètres : En bout de la voie d'accès, il devra y avoir la possibilité de faire demi-tour. Pour se faire, il y aura lieu de mettre en place une aire de retournement (voir caractéristiques ci-dessous) :



Pour les habitations, la distance entre la voie d'accès et la ou les maisons d'habitation devra être inférieure ou égal à 60 mètres avec un passage supérieur à 1,80 mètre afin de permettre le passage d'un dévidoir ou d'une échelle à coulisse.

ARTICLE U.4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément ou toute installation nouvelle **doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable** par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvées par le gestionnaire du réseau.

- Pour les constructions à usage unifamilial alimentées en eau à partir d'un point d'eau privé, cette alimentation est soumise à déclaration auprès de l'ARS ;
- pour les constructions à usage collectif ou agroalimentaire alimentées en eau à partir d'un point d'eau privé, cette alimentation doit faire l'objet d'une autorisation préfectorale ;
- L'autorisation de construire ne pourra être délivrée qu'après vérification de la qualité de l'eau et de l'adéquation entre la capacité de la ressource et les besoins à satisfaire. Dans ce cas, l'alimentation en eau doit respecter les articles L.1321-1 et suivants du code de la santé publique relatifs aux eaux destinées à la consommation humaine.

Eau à usage non domestique

Les captages, forages (ou prises d'eau) autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

2 - Assainissement

a) Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées, par canalisations souterraines différentes des eaux pluviales, **est obligatoire pour toutes constructions**.

En l'absence de réseau de collecte et de traitement des effluents d'eaux usées, **l'assainissement individuel est obligatoire**. L'installation individuelle est soumise à autorisation des autorités compétentes. Les dispositifs retenus doivent être conformes à la réglementation et aux normes en vigueur.

Les services techniques compétents ont en charge le contrôle de la bonne réalisation, de la vérification des équipements, notamment l'accessibilité, l'entretien et la vidange régulière des installations.

b) Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe. Des techniques d'infiltration des eaux pluviales peuvent être utilisées suivant la nature du sol.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon les dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe, sans stagnation ni résurgence, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales seront préférentiellement traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes, les bassins de rétention, ...

Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit.

3 - Télécommunications / Électricité / Télévision / Radiodiffusion

Dans le domaine privé, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution **doivent être enterrés**.

Tout réseau, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire au cadre de vie et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

ARTICLE U.5 : CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment et la limite des voies et emprises publiques, sauf servitude d'utilité publique en disposant autrement.

Les saillies sur alignement du bâti sont autorisées sur des voies d'une largeur supérieure ou égale à 8 mètres à condition qu'elles ne dépassent pas 0,80 m de profondeur et qu'elles soient situées à 4,30 m du sol naturel ; toutefois la hauteur peut être réduite à 3,50 m si le trottoir est de largeur supérieure à 1,50 m.

Dans les secteurs UA et UAa

Les façades avant des constructions doivent, soit :

- être édifiées dans le prolongement du front bâti existant,
- être adossées à un bâtiment en bon état et sur le même alignement que celui-ci.

Toutefois, les constructions nouvelles peuvent s'implanter en retrait de l'alignement du front bâti :

- pour préserver une cour sur la rue. Dans ce cas, des constructions latérales édifiées à l'alignement seront adossées aux immeubles voisins de façon à ne pas créer de pignons aveugles, et la continuité de l'alignement sera matérialisée par un mur de clôture,...
- dans le cas de grandes parcelles.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles pour :

- les installations techniques type poste de transformation, station de relevage...
- lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public et à l'intérêt collectif, dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques.

Dans les secteurs UB, UBa et UBb

Les façades avant des constructions doivent, soit :

- être adossées à un bâtiment en bon état et sur le même alignement que celui-ci
- observer une marge de recul de 5 mètres minimum à compter des limites d'emprise des voies

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public et à l'intérêt collectif, dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques.

ARTICLE U.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Lorsque la parcelle voisine est une voie privée ouverte à la circulation générale, les règles de prospect applicables (par rapport aux limites de cette voie) sont celles définies à l'article 6.

Toute construction et installation doit respecter **un recul minimum de 5 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.**

Dans les secteurs UA et UAa, **les constructions ou installations devront :**

- Soit être édifiées sur les deux limites séparatives pour les parcelles d'une largeur de façade inférieure ou égale à 10 mètres ;
- Soit être édifiées sur au moins une limite séparative pour les parcelles d'une largeur de façade supérieure à 10 mètres ;
- Soit observer une marge de recul d'au minimum 3 mètres par rapports aux limites séparatives.

Pour les abris de jardins, les abris à bûches, sans fondation et non attenants à l'habitation, une implantation à 1 mètre minimum de la limite séparative est possible à condition que la surface de plancher de l'abri ne dépasse pas 12 m² et que sa hauteur soit inférieure ou égale à 2,50 mètres au faîtage.

Les bords des bassins des piscines s'implanteront à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public.

Dans les secteurs UB, UBa et UBb

a - Implantation en limite

Les constructions en limite devront respecter les règles de sécurité concernant notamment la prévention des incendies.

La construction en limite est autorisée :

- pour les abris de jardin disposant d'une surface de plancher ne dépassant pas 20 m² et d'une hauteur au faîtage ne dépassant pas de 2,50 mètres,
- pour toutes les constructions en limite de zone agricole A ou naturelle N,
- pour toutes constructions n'excédant pas 3 mètres à l'égout de la toiture et située

b - Quand la construction n'est pas implantée en limite

La distance horizontale d'une construction à la limite séparative doit être au moins de 3 mètres.

Les bords des bassins des piscines s'implanteront à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Dans les secteurs UA et UAa

Cette distance doit être au minimum de 3 mètres.

Cette distance est ramenée à 2 mètres lorsqu'un des bâtiments dispose d'une surface de plancher inférieure à 12m² et d'une hauteur au faîtage de 2,50 mètres.

En cas de fenêtre éclairant une pièce d'habitation ou de travail, la distance entre les deux constructions doit être au moins égale à 5 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

Dans les secteurs UB, UBa et UBb

Cette distance doit être au minimum de 3 mètres.

Cette distance est ramenée à 3 mètres lorsqu'un des bâtiments dispose d'une surface de plancher inférieure à 12 m² et d'une hauteur au faîtage de 2,5 mètres.

En cas de fenêtre éclairant une pièce d'habitation ou de travail, la distance entre les deux constructions doit être au moins égale à 5 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE U.9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé d'emprise maximale.

ARTICLE U.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Quand le terrain est en pente, la hauteur est mesurée au-dessus du terrain naturel à mi-distance entre la façade la plus enterrée et la façade la moins enterrée.

Dans les secteurs UA et UAa

La hauteur ne doit pas excéder la hauteur moyenne des bâtiments existants situés sur les parcelles qui lui sont contiguës.

Les constructions à usage principal d'habitation individuelle ne doivent pas comporter plus de trois niveaux : un rez-de-chaussée, un étage et des combles aménageables, avec une hauteur maximale de 7 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des immeubles collectifs et des bâtiments publics, mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement, ne peut excéder 10 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des autres constructions, mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement, ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit.

Toutefois, un dépassement pourra être autorisé pour des raisons architecturales : continuité des lignes de toiture, édification d'un nombre entier d'étages droits dans le cas où la construction nouvelle est à adosser à un bâtiment existant en limite séparative, etc...

Dans les secteurs UB, UBa et UBb

Les abris de jardin isolés doivent avoir une hauteur maximale de 3 mètres au faîtage.

Les abris à bûches isolés doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres par rapport au terrain naturel.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

Dans le secteur UJ

- Les abris de jardin isolés doivent avoir une hauteur maximale de 3,50 mètres au faîtage

- Les abris à bûches isolés doivent avoir une hauteur maximale de 3 mètres par rapport au terrain naturel.

ARTICLE U.11 : ASPECT EXTÉRIEUR

1 - Principe général

Insertion dans l'environnement

- Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'architecture des bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.
- Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.
- Une attention particulière devra être portée :
 - à l'insertion adéquate des constructions dans la topographie du terrain,
 - au traitement soigné des espaces verts et des plantations entourant les bâtiments.
- Les extensions des constructions existantes seront traitées dans le même style que la construction d'origine.
- Les constructions seront bâties de plain-pied. Lorsque la voie d'accès et la parcelle accuseront une importante différence de niveau, les murs apparents du sous-sol enterré seront traités avec les mêmes matériaux et auront le même aspect que les autres parois.
- Le percement ou l'aménagement d'une vitrine en rez-de-chaussée doit être étudié en rapport avec l'ensemble de la façade.
- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, s'ils ne dénaturent pas l'architecture de l'immeuble.
- Une cohérence architecturale sera exigée entre le bâti existant et le bâti créé

Dans les secteurs UA et UAa :

- les sous-sols habitables sont interdits. La cote du rez-de-chaussée doit être située à une cote au moins supérieure de 5 cm à celle de la trace du trottoir avec un minimum de 15 cm par rapport à l'axe de la chaussée au droit des accès.
- les enduits trop clairs, contrastant avec les teintes du bâti local sont interdits

- Dans le secteur UBa :

- Toutes les constructions ou transformations devront respecter les formes traditionnelles en s'inspirant des maisons les plus caractéristiques.
- les enduits trop clairs, contrastant avec les teintes du bâti local sont interdits

2 - Dispositions particulières**Toitures****Forme**

- Les constructions seront couvertes préférentiellement par une toiture à deux versants, de pente équivalente à celle des toitures environnantes
- Dans la mesure du possible, le faîtage sera parallèle à la façade principale.
- Les toitures des extensions en façade seront réalisées dans la mesure du possible en parallèle ou en continuité de la toiture existante.
- Les eaux de toitures seront collectées par des gouttières ou chéneaux.

Forme dans les secteurs UAa et UBa :

- Les accidents de toiture importants sont interdits (chiens-assis, lucarne rampante, "chapeau de gendarme").
- Les lucarnes seront réalisées en charpente bois à capucine (3 pans de couverture avec ou sans débord de toit).
- Les châssis seront traditionnels et de petites dimensions avec un aspect de tabatière.
- La pose de volets extérieurs de tous types est interdite sur les lucarnes.
- Les châssis de toit devront répondre aux critères suivants :

Proportions rectangulaires en hauteur, dimensions 0,80 x 1,00 environ.
Implantation dans les 2/3 inférieurs du versant de couverture.

Parois extérieures

- Dans la mesure du possible, les façades des constructions existantes établies en pierre seront conservées sans crépi.
- Les murs extérieurs des constructions anciennes établies en pierre avec ou sans briques seront conservés de façon permanente dans un aspect satisfaisant.
- Si dans la rue, un matériau de façade est à usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction ou l'extension projetée.
- Lorsque, de par la pente, la surélévation de la voie ou pour l'isolation, des soubassements sont nécessaires, leur hauteur ne pourra excéder 75 cm.
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Parois extérieures dans le secteur UAa :

Les travaux de réfection, de restauration ou de ravalement d'un immeuble ancien devront respecter l'architecture et l'harmonie antérieure des bâtiments. La suppression des éléments décoratifs (moultures, corniches, bandeaux, pilastres, oculus, etc.) est interdite sauf conditions particulières de dégradation.

Parois extérieures dans les secteurs UAa et UBa :

- Les façades des constructions seront obligatoirement de teinte couleur pierre locale s'accordant avec le bâti environnant.
- Les matériaux de façades doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente, un aspect satisfaisant.
- Les soubassements seront traités de la même façon que la partie habitable.
- Les annexes pourront être en bois de teinte naturelle ou foncée.

Constructions annexes

- Les murs et toitures des volumes annexes doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.
- Les vérandas sont autorisées, à condition de s'harmoniser, par leur volume, à celui de la construction principale. Elles doivent être réalisées en matériaux transparents ou translucides. Leur ossature sera d'aspect acier peint, en aluminium teinté, en cuivre ou en bois.

Bâtiments d'activités, de stockage et leurs annexes

- L'harmonie de ton entre les toitures et les façades est à respecter.

Ouvertures et menuiseries

Dans les secteurs UA et UAa:

Si les divers percements dans les immeubles bordant une rue possèdent des linteaux et jambages en briques, il peut être imposé cette même dominante pour les percements de l'immeuble à construire ou pour les extensions.

Les menuiseries des ouvertures seront en bois peint, en métal laqué ou en PVC teinté dans la masse. Elles seront de couleurs pâles.

Les châssis de toit type "velux" ou similaire, ils seront encastrés, sauf impossibilité technique.

Tout élément technique de type caissons des volets roulants, climatiseurs, ventouses des chaudières, ou encore ceux nécessaires aux installations fonctionnant au gaz, à l'électricité,... ne devra pas présenter de saillie par rapport au plan de façade sur rue du bâtiment ou de la clôture.

Les portes de garage seront préférentiellement réalisées en bois, en métal laqué ou en PVC teinté dans la masse. Elles seront de couleurs pâles de même teinte que ci-dessus.

Les portes de garage blanc sont interdites.

Les volets seront sur des tonalités claires et nuancées : beige, gris bleu vert. Les ferrures sont peintes de la même couleur.

Dans le secteur UBa :

- Les volets extérieurs seront peints (de préférence du même ton que les fenêtres). L'utilisation de matériaux composites peut être tolérée, si elle s'inscrit dans un projet à composition architecturale.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si leur réalisation est souhaitée :

Les clôtures sur rue, le long de l'alignement des voies, doivent être :

Soit construites suivant les mêmes caractéristiques que les murs traditionnels murs pleins en moellons, pierres de taille, en brique ou en matériaux enduits. La hauteur ne devra pas dépasser 80 centimètres.

- Soit constituées par un dispositif à claire-voie de 1,20 mètre de haut maximum surmontant un muret dont la hauteur n'excédera pas 0,80 mètre,
- Soit constituées par une haie composée de végétaux d'essences locales. La hauteur ne devra pas dépasser 1,60 mètre. La pose d'un grillage est tolérée à condition qu'il soit posé à l'intérieur de la propriété derrière la haie. La plantation conifères (thuyas, cyprès ou similaire) en bordure du domaine public n'est pas autorisée.
- Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec la construction.
- Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux carrefours.

Les niveaux de référence servant à l'appréciation des hauteurs des clôtures sont pour :

- clôtures sur rue : niveau moyen de la rue relevé sur la limite séparative entre le terrain d'assiette du projet et ladite rue,
- clôtures sur limite séparative : niveau moyen du terrain naturel relevé sur chaque limite.

La hauteur des clôtures sur rue pourra être portée à 2 mètres pour des questions de sécurité et de gardiennage des établissements artisanaux ou commerciaux.

La hauteur des **clôtures sur limite séparative** ne pourra excéder 2 mètres.

Clôtures dans les secteurs UAa et UBa :

Elles seront constituées obligatoirement d'un mur en pierres locales ou en parpaings enduits de teinte identique à celle de l'habitation. La hauteur du mur n'excédera pas 0,80 m et celle des piliers ne dépassera pas 1,80 mètre.

Si le mur est surmonté d'une grille, la hauteur de l'ensemble ne devra pas dépasser 1,60 mètre.

Ce mur pourra éventuellement être doublé d'une haie taillée dont la hauteur n'excédera pas 1,60 m.

Antennes paraboliques

- Elles doivent être d'un diamètre maximum de 1 mètre. Leur implantation doit les rendre non visibles des espaces publics : elles seront, de préférence, installées sur cour ou jardin et, de plus, sur la toiture et leur teinte devra être similaire à celle des toitures.

Technologie de l'information et de la Communication

- Les réseaux publics nouveaux et les branchements à réaliser à l'intérieur des îlots de propriété nécessaires aux T.I.C. (Technologie de l'Information et de la Communication ; ex: téléphone, câble,...) seront enterrés. Sur le domaine privé, en cas d'impossibilité technique immédiate, des gaines devront être néanmoins posées afin de prévoir des branchements enterrés ultérieurs.

Ordures ménagères

- Pour toute construction neuve de plus de 4 logements ou toute activité économique, un emplacement doit être prévu au contact direct du domaine public pour l'accueil des containers destinés à être présentés le jour de la collecte des ordures ménagères.

Cet emplacement obligatoire pour ordures ménagères au contact direct du domaine public devra être clôturé par un dispositif opaque (sauf le long de la limite avec le domaine public).

Mouvements de terrain

- Les mouvements de terrain artificiels et notamment les talus ne pourront être envisagés que s'ils sont de faible importance et s'ils se raccordent harmonieusement avec le terrain naturel dans les limites de la parcelle.
- La pente des mouvements de terrain n'excédera pas 10% (hors rampe d'accès au garage). Sur une bande de 1 mètre au moins compté à partir des limites séparatives, le terrain fini après travaux correspondra à celui existant avant travaux avec une tolérance de + ou - 50 centimètres (sauf à rattraper le niveau du terrain naturel sur limites séparatives du terrain voisin ou en cas d'accord entre les propriétaires de deux parcelles contiguës).

ARTICLE U.12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé :

Dans les secteurs UA et UAa :

- Le nombre de places sera fixé lors de la demande de permis de construire compte tenu du type de construction projeté, de son occupation, de sa localisation et de la nature de l'activité éventuelle qui y sera exercée.

Dans les secteurs UB, UBa et UBb :

Les caractéristiques minimales des équipements sont fixées ainsi qu'il suit :

- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, deux places de stationnement non closes par logement.
- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état, une place de stationnement non close par logement.
- Pour les autres constructions, le nombre de places sera fixé lors de la demande de permis de construire compte tenu du type de construction projeté, de son occupation, de sa localisation et de la nature de l'activité éventuelle qui y sera exercée.

Pour les travaux ayant effet de :

- transformer des surfaces à destination autre que l'habitat en logement,
- d'augmenter le nombre de logements par transformation du bâtiment,

Il doit être créé 2 places par logement supplémentaire ou par logement créé. Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même.

ARTICLE U.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**Espaces libres communs :**

L'autorisation d'aménagement peut être refusée si la conception et la qualité du projet ne sont pas en rapport avec sa destination ou le site environnant.

Les espaces libres de toute construction, circulation et stationnement doivent être aménagés en espaces verts (plantations, espaces verts...).

Les clôtures végétales devront être composées d'arbustes et plantations d'essences locales. Les conifères ne sont pas autorisés en bordure des voies publiques.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures et autres installations techniques doivent être masquées par des écrans de verdure ou enterrés.

En cas de recul par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées supérieur à 2 mètres, les marges de recul doivent être faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivant du code de l'urbanisme.

Les ensembles et éléments paysagers identifiés aux documents graphiques, en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par cette protection doivent être conçues pour garantir la préservation de ces ensembles ou éléments paysagers :

- **les jardins à conserver** : ces espaces localisés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre les constructions, les aménagements de voiries, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle protection doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Toutefois leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale et paysagère initiale du terrain
- **Les arbres et alignements d'arbres à conserver** : leur coupe et abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où les arbres abattus seraient remplacés par de nouvelles plantations de même essence afin de garantir la pérennité de l'alignement et son rôle structurant au sein du paysage.

Section 3. Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE U.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE U.15 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE U.16 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE. II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE, UEI, UE_{VF} ET UE_{UDI}

Préambule -Extrait du rapport de présentation :

Les secteurs UE, UEI, UE_{VF} et UE_{UDI} définissent une zone urbaine équipée à vocation d'activités économiques diversifiées.

Elle comprend 4 secteurs particuliers :

- *un secteur UE, il s'agit d'une zone équipée qui est réservée à l'implantation d'activités économiques diversifiées. Les équipements publics y sont admis.*
- *un secteur UE_{VF} et UE_{VF}i, il s'agit d'une zone réservée aux infrastructures, aux installations et aux équipements ferroviaires.*
- *Un secteur UE_{UDI}, il s'agit d'une zone exclusivement réservée à l'usine de dépollution.*
- *Un secteur UEI, il s'agit d'une zone urbaine équipée qui est réservée à l'implantation d'activités industrielles lourdes.*

Les secteurs UE_{VF}i et UE_{UDI} correspondent à des secteurs inondables du PPRI de la Meuse approuvé le 1er décembre 2003. Dans ce secteur, il y a lieu de se reporter au règlement du PPRI annexé au dossier "SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUES" qui prévoit des règles d'urbanisme, mais aussi de constructions et d'autres liées à la maintenance et aux usages.

Il sera fait application des plus rigoureuses dispositions du PLU et du PPRI.

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

ARTICLE UE.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation
- Les bâtiments et installations agricoles.
- Les exhaussements et affouillements des sols non autorisés à l'article UE 02.
- Le stationnement de caravanes et mobil homes

En secteur UE, en plus des interdictions listées précédemment : Les constructions, installations et aménagements à usage industriel

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

Sont autorisées les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1.

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
2. La reconstruction de même destination sur une même unité foncière,
3. Les clôtures,
4. Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
5. Les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations.

En secteur UE, en plus des occupations et utilisations des sols soumis à des conditions particulières listées précédemment, sont admis :

6. Les constructions, installations et aménagements non classés, à usage commercial et artisanal non polluant, dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et que, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques pour la sécurité ou de nuisances de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.
7. Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est liée au fonctionnement des équipements publics ou nécessaires pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien et la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone, dans la mesure où ces constructions feront partie d'un ensemble architectural avec le bâtiment d'activité,

En secteur UEI, en plus des occupations et utilisations des sols soumis à des conditions particulières listées sur les points 1 à 5, sont admis :

8. Les constructions, installations et aménagements classés ou non, à usage industriel et d'entrepôts, dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et que, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques pour la sécurité ou de nuisances de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone

Dans le secteur Uevf, en plus des occupations et utilisations des sols soumis à des conditions particulières listées sur les points 1 à 5, sont admis :

Les constructions, installations, aménagements et équipements nécessaires à l'activité de transport ferroviaire,

Dans le secteur UEudi sont admis sous réserve du respect des règles du PPRI.:

- Les constructions, installations, aménagements et équipements nécessaires à l'activité de l'usine de dépollution.
- Les clôtures
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés

Section 2. Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UE.3 : ACCÈS ET VOIRIE

1 - Accès

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

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

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

Le profil de la rampe d'accès aux terrains ou aux garages doit avoir une pente inférieure ou égale à 5% dans les trois premiers mètres à partir de la voie de desserte. Au-delà de cette distance, la pente n'excédera pas 15%.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès en sens unique.

Aucun accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

2 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

L'avis du gestionnaire de la voirie est requis pour les caractéristiques des débouchés.

- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères). Elles doivent être prévues pour être prolongées sans provoquer la destruction de bâtiments.
- Les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :
 - Voies de transit et de desserte : largeur minimale de la plate-forme : 10 mètres.
 - Voies tertiaires desservant un petit nombre de constructions : des adaptations pourront être apportées.

3 - Accessibilité des secours

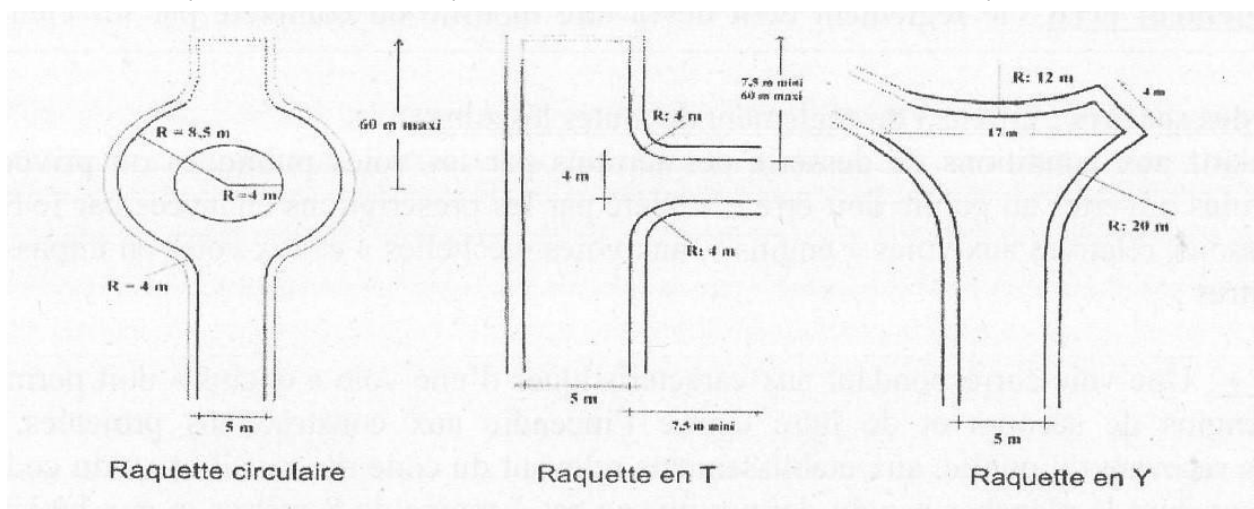
Voie « Engins » : Une voie correspondant aux caractéristiques d'une voie « engins » doit permettre l'accès des engins de secours et de lutte contre l'incendie aux constructions projetées, aux établissements recevant du public, aux établissements relevant du code du travail et/ou du code de l'environnement dont le plancher bas du dernier niveau est à moins de 8 mètres et aux bâtiments d'habitation de la 1^{ère}, 2^e ou 4^e famille (voir caractéristiques ci-dessous) :

- hauteur libre de 3,50 mètres
- largeur libre de 3 mètres minimum, libre de circulation, bandes réservées ou stationnement exclus
- force portante : 160 kN (90 kN maxi par essieu distants de 3,60 m au minimum)
- rayon de braquage intérieur minimal dans les virages : 11 mètres
- sur largeur dans les virages : $S=15/R$ pour les virages de rayon R inférieur à 50 m
- pente inférieure à 15 %

Voie « échelle » : Une voie correspondant aux caractéristiques d'une voie « échelle » doit permettre l'accès des engins de secours et de lutte contre l'incendie aux constructions projetées, aux établissements recevant du public, aux établissements relevant du code du travail et/ou du code de l'environnement dont le plancher bas du dernier niveau est supérieur ou égal à 8 mètres et aux bâtiments d'habitation de la 3^e famille B (voir caractéristiques ci-dessous) :

- longueur minimale de 10 mètres
- largeur minimale de 4 mètres, libre de circulation, bandes réservées ou stationnement exclus
- hauteur libre de 3,50 mètres
- force portante : 160 kN (90 kN maxi par essieu distants de 3,60 m au minimum)
- rayon de braquage intérieur minimal dans les virages : 11 mètres
- sur largeur dans les virages : $S=15/R$ pour les virages de rayon R inférieur à 50 m
- pente inférieure à 10 %
- résistance au poinçonnement de 100 kN sur une surface circulaire de 0,20 mètre

Voie en impasse à plus de 60 mètres : En bout de la voie d'accès, il devra y avoir la possibilité de faire demi-tour. Pour se faire, il y aura lieu de mettre en place une aire de retournement (voir caractéristiques ci-dessous) :



Pour les habitations, la distance entre la voie d'accès et la ou les maisons d'habitation devra être inférieure ou égal à 60 mètres avec un passage supérieur à 1,80 mètre afin de permettre le passage d'un dévidoir ou d'une échelle à coulisse.

ARTICLE UE.4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvée par le gestionnaire du réseau.

- Pour les constructions à usage unifamilial alimentées en eau à partir d'un point d'eau privé, cette alimentation est soumise à déclaration auprès de l'ARS ;
- Pour les constructions à usage collectif ou agroalimentaire alimentées en eau à partir d'un point d'eau privé, cette alimentation doit faire l'objet d'une autorisation préfectorale ;
- L'autorisation de construire ne pourra être délivrée qu'après vérification de la qualité de l'eau et de l'adéquation entre la capacité de la ressource et les besoins à satisfaire. Dans ce cas, l'alimentation en eau doit respecter les articles L.1321-1 et suivants du code de la santé publique relatifs aux eaux destinées à la consommation humaine.

Eau à usage non domestique

Les captages, forages (ou prises d'eau) autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

2 - Assainissement

a) Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, **est obligatoire pour toutes constructions.**

En l'absence de réseau de collecte et de traitement des effluents d'eaux usées, l'assainissement individuel est obligatoire. L'installation individuelle est soumise à autorisation des autorités compétentes. Les dispositifs retenus doivent être conformes à la réglementation et aux normes en vigueur.

Les services techniques compétents ont en charge le contrôle de la bonne réalisation, de la vérification des équipements, notamment l'accessibilité, l'entretien et la vidange régulière des installations.

b) Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

c) Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront préférentiellement traitées par le biais de techniques d'infiltration telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes.

Sinon, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon les dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine **est interdit.**

3 - Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion

Dans le domaine privé, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution **doivent être enterrés.**

ARTICLE UE.5 : CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les règles d'implantation ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les façades des constructions ou installations doivent être implantées :

- avec un recul minimum de 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A34.
- avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à la limite d'emprise des routes départementales,
- avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies.
- La distance minimale à respecter pour toute construction par rapport à l'emprise ferroviaire est de 10 mètres, sauf pour les bâtiments et installations ferroviaires.

Des modulations peuvent être admises si elles sont justifiées ou imposées soit :

- pour l'implantation à l'alignement des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci,
- pour tenir compte de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'accès routiers dénivelés pour descente de garage,
- en fonction d'impératifs architecturaux,
- du fait de la configuration de la parcelle,
- dans les opérations d'aménagement,
- pour des raisons fonctionnelles.

ARTICLE UE.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les règles d'implantation ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

La distance d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne peut être inférieure à cinq mètres.

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites des zones à vocation d'habitat, de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite de ces zones soit au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points, sans être inférieure à 10 mètres.

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. **Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.**

Cette distance est ramenée à 2 mètres lorsqu'un des bâtiments dispose d'une surface de plancher n'excédant pas 20 m² et d'une hauteur au faîtage n'excédant pas 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE UE.9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, souches de cheminées et autres superstructures exclus, **ne doit pas excéder 15 mètres**. Un dépassement de cette hauteur est admis s'il est justifié par des raisons fonctionnelles.

ARTICLE UE.11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments et le site existants. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Par ailleurs

- les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades,
- les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale,
- les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements,
- les façades arrières doivent être traitées en harmonie avec les façades avant.
- Tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou un rideau végétal dense.

Les clôtures :

- Elles doivent être traitées en harmonie avec le milieu environnant.
- Sauf contrainte liée à la sécurité, **la hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,50 mètres.**

Les niveaux de référence sont :

- clôtures sur rue : niveau moyen de la voie de desserte relevé sur la limite séparative entre le terrain d'assiette du projet et ladite voie,
- clôtures sur limite séparative : niveau moyen du terrain naturel relevé sur chaque limite.

En ce qui concerne les enseignes :

Elles doivent être conformes à la réglementation en vigueur. De plus, les prescriptions suivantes devront être respectées :

- l'enseigne commerciale à l'exclusion de toute mention à caractère publicitaire devra être intégrée au volume du bâtiment et respecter la qualité architecturale du bâtiment,
- les autres panneaux et autres signaux de quelque nature qu'ils soient devront respecter la qualité de l'environnement dans lequel ils se situent.

Ordures ménagères

- Toute construction neuve dont la destination implique un ramassage des ordures ménagères par les services compétents, comportera un emplacement au contact direct du domaine public pour l'accueil des containers destinés à être présentés le jour de la collecte des ordures ménagères.

Cet emplacement obligatoire pour ordures ménagères au contact direct du domaine public devra être clôturé par un dispositif opaque (sauf le long de la limite avec le domaine public).

Mouvements de terrain : La pente des mouvements de terrain depuis la voie de desserte n'excédera pas 10%.

Technologie de l'Information et de la Communication

Les réseaux publics nouveaux et les branchements à réaliser à l'intérieur des îlots de propriété nécessaires aux T.I.C. (Technologie de l'Information et de la Communication ; par exemple : téléphone, câble,...) **seront enterrés**. Sur le domaine privé, en cas d'impossibilité technique immédiate, des gaines devront être néanmoins posées afin de prévoir des branchements enterrés ultérieurs.

ARTICLE UE.12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations **doit être réalisé en dehors des voies publiques**.

Pour les constructions à usage d'activité, des surfaces suffisantes doivent être réservées sur chaque parcelle pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service, pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Les extensions d'établissement à usage d'activités industrielles ou artisanales ne pourront être autorisées que si, à l'occasion de ces extensions, sont réalisées des places de stationnement nécessaires.

ARTICLE UE.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Des écrans boisés sous forme de structures végétales denses composées d'arbrisseaux, d'arbustes, et arbres constitués d'essences locales (en bordure de voie publique, les conifères sont interdits) **devront être aménagés de façon à intégrer les constructions et installations dans l'environnement naturel.**

Les espaces libres de toute construction et d'aménagement doivent être aménagés en espaces verts composés d'arbres, arbustes, buissons d'essences locales.

Les citernes de gaz et autres combustibles situées dans les cours, et non enterrés ainsi que les aires de stockage de tout matériel, matériau ou produit fini et containers sont masqués en harmonie avec l'environnement.

Les marges de recul observées le long des zones à vocation d'habitat, devront faire l'objet d'un aménagement paysager composé d'espaces boisés.

Dans les secteurs UE_{VFI} et UE_{UDJ}, les plantations sont réglementées par le PPRi de la Meuse.

Section 3. Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE UE.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE.15 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE.16 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

Département des Ardennes
Commune de Glaire



Plan Local d'Urbanisme
MODIFICATION SIMPLIFIÉE



SOUS PREFECTURE
de SEDAN
22 DEC. 2016
ARRIVEE

2. LES ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les changements apportés par cette première procédure de modification simplifiée du PLU concernent la pièce suivante : le règlement de la zone UE du Plan Local d'Urbanisme

Les ajouts sont indiqués par une police verte

Les suppressions sont indiquées par une police rouge barrée

RÈGLEMENT ACTUEL	RÈGLEMENT FUTUR	JUSTIFICATIONS
<p><u>Article UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u></p> <p>Les règles d'implantation ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.</p> <p>La distance d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne peut être inférieure à cinq mètres.</p> <p>Les constructions et installations doivent être éloignées des limites des zones à vocation d'habitat, de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite de ces zones soit au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points, sans être inférieure à 10 mètres.</p>	<p><u>Article UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u></p> <p>Les règles d'implantation ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.</p> <p>La distance d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne peut être inférieure à cinq mètres.</p> <p>Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives lorsqu'elles viennent s'adosser à une construction existante. (l'adossement consiste à occoler une construction nouvelle à un bâtiment existant. Mais cette obligation n'implique pas nécessairement que les deux constructions soient entièrement adossées) Sinon, la distance d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne peut être inférieure à cinq mètres.</p> <p>Les constructions et installations doivent être éloignées des limites des zones à vocation d'habitat, de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite de ces zones soit au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points, sans être inférieure à 10 mètres.</p>	<p>L'objectif du recul d'implantation par rapport aux limites séparatives est de limiter les nuisances entraînées par une construction nouvelle sur les parcelles riveraines.</p> <p>Toutefois, lorsqu'il existe déjà une implantation en limite séparative entre deux propriétés, la construction d'un bâtiment venant s'adosser à la construction existante ne génère pas de nuisance caractérisée pour la parcelle riveraine concernée.</p>

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE. III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU ET AUL_T

Préambule - Extrait du rapport de présentation :

Les secteurs 1AU et AUL_T définissent des zones non équipées (ou insuffisamment équipées) pour qu'on y autorise dès à présent la libre construction.

- *La zone AUL_T est un secteur destiné à accueillir des activités ayant un rapport direct avec le tourisme, les loisirs ou le sport.*
- *La zone 1AU est une zone à vocation dominante d'habitat, de même caractère que la zone UB, dont elle constitue l'extension.*

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant ou répondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

L'utilisation du sol doit s'intégrer dans une opération d'ensemble de la zone et respecter la cohérence urbaine et la continuité des équipements publics (voirie, réseaux divers, espaces publics).

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

ARTICLE 1AU.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits sur la zone U.
2. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone U mais susceptibles de compromettre un aménagement cohérent ou les possibilités techniques ou financières futures du site à des fins urbaines

En secteur AUL_T, en plus des interdictions listées précédemment :

3. Les constructions à usage d'habitation ou d'activités tertiaires ou commerciales.

ARTICLE 1AU.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Il est rappelé que si les voies publiques et les réseaux d'eau et d'électricité existant à la périphérie de la zone ont une capacité insuffisante, l'ouverture effective de la zone à l'urbanisation est subordonnée au renforcement de ces voies et réseaux.

Sont autorisés sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 et dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération, qu'il s'agisse des équipements publics ou des équipements internes à l'opération est assuré conformément au Code de l'Urbanisme :

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions spéciales de la zone U
2. les constructions et installations à usage d'équipements publics nécessaires à la vie de la zone, sous réserve que le projet apporte la preuve qu'il ne compromettra pas un aménagement rationnel ultérieur de l'ensemble de la zone
3. Les constructions réalisées lors d'une opération d'aménagement d'ensemble et uniquement dans ce cas.

En secteur AULt :

Sont autorisés sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 et dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération, qu'il s'agisse des équipements publics ou des équipements internes à l'opération est assuré conformément au Code de l'Urbanisme

4. Les constructions, installations et travaux divers pour l'aménagement d'équipements sous réserve qu'ils soient destinés aux activités sportives, de loisirs, de plein air, ainsi qu'aux activités culturelles ou éducatives.

Section 2. Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 1AU.3 : ACCÈS ET VOIRIE**1 - Accès**

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

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et de la circulation des personnes à mobilité réduite.

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

Le profil de la rampe d'accès aux terrains ou aux garages doit avoir une pente inférieure ou égale à 5% dans les trois premiers mètres à partir de la voie de desserte. Au-delà de cette distance, la pente n'excédera pas 15%.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès en sens unique.

Aucun accès ne peut avoir une largeur inférieure à 3 mètres.

2 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

L'avis du gestionnaire de la voirie est requis pour les caractéristiques des débouchés.

- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères). Elles doivent être prévues pour être prolongées sans provoquer la destruction de bâtiments.
- Les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :
 - Voies de transit et de desserte : largeur minimale de la plate-forme : 9 mètres, portée à 10 mètres quand le terrain accuse une pente supérieure à 7%.
 - Voies tertiaires desservant cinq constructions au plus : des adaptations pourront être apportées.
 - Aucune voie privée ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

3 - Accessibilité des secours

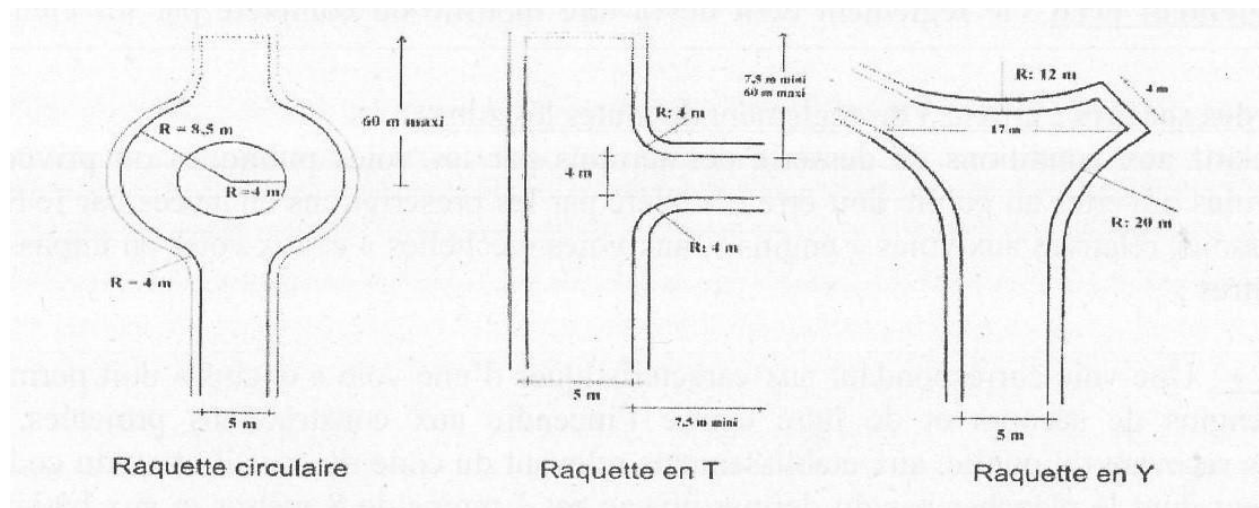
Voie « Engins » : Une voie correspondant aux caractéristiques d'une voie « engins » doit permettre l'accès des engins de secours et de lutte contre l'incendie aux constructions projetées, aux établissements recevant du public, aux établissements relevant du code du travail et/ou du code de l'environnement dont le plancher bas du dernier niveau est à moins de 8 mètres et aux bâtiments d'habitation de la 1^{ère}, 2^e ou 4^e famille (voir caractéristiques ci-dessous) :

- hauteur libre de 3,50 mètres
- largeur libre de 3 mètres minimum, libre de circulation, bandes réservées ou stationnement exclus
- force portante : 160 kN (90 kN maxi par essieu distants de 3,60 m au minimum)
- rayon de braquage intérieur minimal dans les virages : 11 mètres
- sur largeur dans les virages : $S=15/R$ pour les virages de rayon R inférieur à 50 m
- pente inférieur à 15 %

Voie « échelle » : Une voie correspondant aux caractéristiques d'une voie « échelle » doit permettre l'accès des engins de secours et de lutte contre l'incendie aux constructions projetées, aux établissements recevant du public, aux établissements relevant du code du travail et/ou du code de l'environnement dont le plancher bas du dernier niveau est supérieur ou égal à 8 mètres et aux bâtiments d'habitation de la 3^e famille B (voir caractéristiques ci-dessous) :

- longueur minimale de 10 mètres
- largeur minimale de 4 mètres, libre de circulation, bandes réservées ou stationnement exclus
- hauteur libre de 3,50 mètres
- force portante : 160 kN (90 kN maxi par essieu distants de 3,60 m au minimum)
- rayon de braquage intérieur minimal dans les virages : 11 mètres
- sur largeur dans les virages : $S=15/R$ pour les virages de rayon R inférieur à 50 m
- pente inférieure à 10 %
- résistance au poinçonnement de 100 kN sur une surface circulaire de 0,20 mètre

Voie en impasse à plus de 60 mètres : En bout de la voie d'accès, il devra y avoir la possibilité de faire demi-tour. Pour se faire, il y aura lieu de mettre en place une aire de retournement (voir caractéristiques ci-dessous) :



Pour les habitations, la distance entre la voie d'accès et la ou les maisons d'habitation devra être inférieure ou égal à 60 mètres avec un passage supérieur à 1,80 mètre afin de permettre le passage d'un dévidoir ou d'une échelle à coulisse.

ARTICLE 1AU.4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvée par le gestionnaire du réseau.

- Pour les constructions à usage unifamilial alimentées en eau à partir d'un point d'eau privé, cette alimentation est soumise à déclaration auprès de l'ARS ;
- Pour les constructions à usage collectif ou agroalimentaire alimentées en eau à partir d'un point d'eau privé, cette alimentation doit faire l'objet d'une autorisation préfectorale ;
- L'autorisation de construire ne pourra être délivrée qu'après vérification de la qualité de l'eau et de l'adéquation entre la capacité de la ressource et les besoins à satisfaire. Dans ce cas, l'alimentation en eau doit respecter les articles L.1321-1 et suivants du code de la santé publique relatifs aux eaux destinées à la consommation humaine.

Eau à usage non domestique

Les captages, forages (ou prises d'eau) autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

2 - Assainissement

a) Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.

En l'absence de réseau de collecte et de traitement des effluents d'eaux usées, l'assainissement individuel est obligatoire. L'installation individuelle est soumise à autorisation des autorités compétentes. Les dispositifs retenus doivent être conformes à la réglementation et aux normes en vigueur.

Les services techniques compétents ont en charge le contrôle de la bonne réalisation, de la vérification des équipements, notamment l'accessibilité, l'entretien et la vidange régulière des installations.

b) Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

c) Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront préférentiellement traitées par le biais de techniques d'infiltration telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes.

Sinon, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon les dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit.

3 - Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion

Dans le domaine privé, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être enterrés.

Tout réseau, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

ARTICLE 1AU.5 : CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les règles d'implantation ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les constructions doivent être implantées : avec un retrait au moins égal à 5 mètres par rapport à l'alignement - existant ou projeté des voies et emprises publiques (ouverte à la circulation).

Des modulations peuvent être admises, voire imposées, si elles sont justifiées :

- pour l'implantation à l'alignement des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci,
- pour tenir compte de la topographie du terrain adjacent à la route,
- en fonction d'impératifs architecturaux ou d'urbanisme,
- du fait de la configuration de la parcelle,
- dans les opérations groupées (faisant l'objet d'un seul permis de construire ou d'un permis d'aménager),
- pour des raisons fonctionnelles.

Dans la zone AULt :

Il n'est pas fixé de règles

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

Les règles d'implantation ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout du toit et sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Dans la zone AULt :

Il n'est pas fixé de règles

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 1AU.9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1AU.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Quand le terrain est en pente, la hauteur est mesurée au-dessus du terrain naturel à mi-distance entre la façade la plus enterrée et la façade la moins enterrée.

Les constructions à usage principal d'habitation individuelle **ne doivent pas comporter plus de trois niveaux** : un rez-de-chaussée, un étage et des combles aménageables, **avec une hauteur maximale de 7 mètres à l'égout du toit.**

La hauteur des immeubles collectifs et des bâtiments publics, mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement, **ne peut excéder 12 mètres à l'égout du toit.**

La hauteur des autres constructions, mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement, ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit.

Dans la zone AULt :

Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE 1AU.11 : ASPECT EXTÉRIEUR

1 - Principe général

Insertion dans l'environnement

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinant, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter un aspect "relationnel" direct avec les immeubles environnants, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. En particulier, il devra être tenu compte de l'ordonnancement du bâti existant, des matériaux et des proportions des ouvertures. Les éléments de raccordement avec les édifices voisins tiendront compte de la modénature, du niveau, des égouts de toiture et de l'altitude des étages du bâti existant.
- Une cohérence architecturale sera exigée entre le bâti existant et le bâti créé.
- L'architecture des constructions devra s'adapter très étroitement au sol en limitant les mouvements de terre.
- aux seuls terrassements nécessaires à l'implantation et à l'édification des bâtiments.
- **Une attention particulière devra être portée :**
 - à l'insertion adéquate des constructions dans la topographie du terrain,
 - au traitement soigné des espaces verts et des plantations entourant les bâtiments.
- Les sous-sols et les garages en sous-sol ne seront autorisés qu'aux conditions suivantes :
 - La topographie des lieux doit permettre un accès conforme aux dispositions prévues à l'article 1AU 03-1 du présent règlement,
 - Les eaux de ruissellement de l'accès au garage doivent être raccordées gravitairement au réseau d'égout "eaux pluviales",
- Le percement ou l'aménagement d'une vitrine en rez-de-chaussée doit être étudié en rapport avec l'ensemble de la façade.
- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, s'ils ne dénaturent pas l'architecture de l'immeuble.

2 - Dispositions particulières

Technologie de l'information et de la Communication

Les réseaux publics nouveaux et les branchements à réaliser à l'intérieur des îlots de propriété nécessaires aux T.I.C. (Technologie de l'Information et de la Communication ; ex: téléphone, câble,...) seront enterrés. Sur le domaine privé, en cas d'impossibilité technique immédiate, des gaines devront être néanmoins posées afin de prévoir des branchements enterrés ultérieurs.

Ordures ménagères

Pour toute construction neuve de plus de 4 logements ou toute activité économique, un emplacement doit être prévu au contact direct du domaine public pour l'accueil des containers destinés à être présentés le jour de la collecte des ordures ménagères.

Cet emplacement obligatoire pour ordures ménagères au contact direct du domaine public devra être clôturé par un dispositif opaque (sauf le long de la limite avec le domaine public).

Mouvements de terrain

Les mouvements de terrain artificiels et notamment les talus ne pourront être envisagés que s'ils sont de faible importance et s'ils se raccordent harmonieusement avec le terrain naturel dans les limites de la parcelle.

ARTICLE 1AU.12 : STATIONNEMENT

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

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, le nombre de places sera fixé lors de la demande de permis de construire ou du permis d'aménager compte tenu du type de construction projeté, de son occupation, de sa localisation et de la nature de l'activité éventuelle qui y sera exercée.

ARTICLE 1AU.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'arbres de haute tige d'essences régionales.

Les espaces non bâtis - à l'exclusion des aires d'évolution - doivent être aménagés en espaces verts et soigneusement entretenus.

Les clôtures végétales devront être composées d'arbustes et plantations d'essences locales.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures et autres installations techniques doivent être masquées en harmonie avec l'environnement par des écrans de verdure, ou enterrés.

En cas de recul par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées supérieur à 2 mètres, les marges de recul doivent être faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivant du code de l'urbanisme.

Section 3. Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE 1AU.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

ARTICLE 1AU.15 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU.16 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE. IV. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU

Préambule - Extrait du rapport de présentation

La zone 2AU est un secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation à moyen et long terme.

Les voies publiques et les réseaux d'eau et d'électricité situés à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions de la zone.

Ce secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'après modification ou révision du PLU.

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

ARTICLE 2AU.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. Toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif
2. Tout changement de destination pour un usage non conforme aux objectifs relevant de la vocation de la zone
3. Tout type d'occupation ou d'utilisation du sol susceptible de compromettre un aménagement cohérent ou les possibilités techniques ou financières futures du site à des fins urbaines

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

Il n'est pas fixé de règle.

Section 2. Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 2AU.3 : ACCÈS ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.5 : CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.12 : STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSES

Il n'est pas fixé de règle.

Rappel : Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivant du code de l'urbanisme.

Section 3. Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE 2AU.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.15 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.16 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE. V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A, AT ET AI

Préambule - Extrait du rapport de présentation :

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone telle que définie ci-dessus, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone « A » comprend des secteurs :

- *At délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles à l'exclusion des activités d'élevage relevant d'une réglementation sanitaire spécifique et de l'ouverture de carrières.*
- *Ai délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles ne nécessitant pas de constructions, en raison des risques d'inondation.*

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

ARTICLE A.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans les zones A :

- Toute construction ou utilisation du sol non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole ou du sous-sol, ou non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif
- Toute rénovation, reconstruction ou extension de bâtiment existant pour un usage non conforme aux objectifs relevant de la vocation de la zone.
- Tout changement de destination pour un usage non conforme aux objectifs relevant de la vocation de la zone.
- Le stationnement isolé des caravanes à l'exception du camping dit « à la ferme »,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets.

Sont interdits dans les zones Ai et At :

- Toute construction ou utilisation du sol non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif
- Toute rénovation, reconstruction ou extension de bâtiment existant pour un usage non conforme aux objectifs relevant de la vocation de la zone.
- Tout changement de destination pour un usage non conforme aux objectifs relevant de la vocation de la zone.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets.

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

Sont autorisées les constructions ou installations agricoles sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article A 01 :

- La création, l'extension et la transformation de bâtiments ou installations liées à l'exploitation agricole,
- Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve qu'elles soient implantées à l'intérieur du corps de ferme ou à une distance inférieure à 100 mètres des bâtiments,
- La création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations liées aux activités complémentaires de l'activité agricole (chambre d'hôte, camping à la ferme, gîtes ruraux, fermes-auberges, points de vente des produits issus de l'exploitation agricole...), dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux, ne compromettent pas le caractère de la zone,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris l'implantation d'éoliennes, dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux, ne compromettent pas le caractère de la zone,
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ou à la réalisation des infrastructures routières (bassin de rétention...).
- Les constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'entretien et au fonctionnement du service public ferroviaire et des services d'intérêts collectifs.

Section 2. Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE A.3 : ACCÈS ET VOIRIE**1 - Accès**

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

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

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

**Aucun accès sur la RN 43 ne sera autorisé dès lors que la desserte peut être assurée par une autre voie.
Aucun accès sur la D8043 n'est autorisé.**

Aucun accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

2 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. L'avis du gestionnaire de la voirie est requis pour les caractéristiques des débouchés.

ARTICLE A.4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau. Les réseaux divers de distribution seront souterrains.

Les forages sont autorisés lorsqu'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve de la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement

a) Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure si :

- il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et les dispositifs d'épuration,
- les eaux traitées sont évacuées dans le respect des textes réglementaires,
- il est en adéquation avec la nature du sol,
- il est conçu de façon à être mis hors circuit, et la construction doit être raccordée au réseau collectif dès sa mise en service. Cette disposition ne s'applique pas aux zones d'assainissement non collectif approuvées par la commune.

b) Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon les dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales seront préférentiellement traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes.

3 - Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

Tout réseau, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

ARTICLE A.5 : CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

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

Le long des voies d'accès,

Les constructions et installations doivent respecter un recul de 15m par rapport à l'axe de la voie.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public et d'intérêt collectif et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques. Elles ne s'appliquent pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

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

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points **sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.**

Les dépôts, installations diverses et les bâtiments d'élevage doivent respecter la réglementation en vigueur.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques.

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. **Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.**

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE A.9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un niveau sur rez-de-chaussée ou un seul niveau de combles aménageables (R + 1 ou R + un seul niveau de combles aménageables). **La hauteur est limitée à 8 mètres au faîtage.**

La hauteur des constructions à usage agricole est limitée à 12 mètres au faîtage.

ARTICLE A.11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Dispositions générales

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

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

ARTICLE A.12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE A.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Des écrans boisés sous forme de structures végétales denses composées d'arbrisseaux, d'arbustes, et arbres constitués d'essences locales (conifères exclus) devront être aménagés de façon à intégrer les constructions et installations dans l'environnement naturel.

Des plantations d'isolement pourront être imposées autour des bâtiments ayant un impact sur le paysage.

Les dépôts et installations divers, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, doivent être en harmonie avec l'environnement.

Les clôtures végétales devront être composées d'arbustes et plantations d'essences locales.

Dans les espaces boisés classés figurés au PLU, qui sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à une autorisation expresse délivrée par le Préfet (toute demande de défrichement étant refusée de plein droit) (articles L et R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Les ensembles et éléments paysagers identifiés aux documents graphiques, en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par cette protection doivent être conçues pour garantir la préservation de ces ensembles ou éléments paysagers :

- **Les jardins à conserver** : ces espaces localisés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre les constructions, les aménagements de voiries, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle protection doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Toutefois leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale et paysagère initiale du terrain.
- **Les haies à préserver** : leur coupe et abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où la séquence de haies abattues serait remplacée par de nouvelles plantations d'essences adaptées à la proximité des habitations et garantissant leur rôle structurant au sein du paysage.
- **Les arbres et alignements d'arbres à conserver** : leur coupe et abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où les arbres abattus seraient remplacés par de nouvelles plantations de même essence afin de garantir la pérennité de l'alignement et son rôle structurant au sein du paysage.

Dans les secteurs de point de vue indiqués sur les documents graphiques par des cônes de vues, la hauteur des plantations ne devra pas masquer ou altérer le point de vue.

Section 3. Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE A.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.15 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.16 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE. VI. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N, NH ET NHI

Préambule Extrait du rapport de présentation

Il s'agit d'une zone naturelle de protection des espaces naturels, où l'exploitation à des fins agricoles et forestières est admise.

Cette zone comporte :

- *Un secteur Ni, inondable,*
- *Un secteur Nh, d'habitat existant, et Nhi inondable.*

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

ARTICLE N.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toute construction ou utilisation du sol non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2
- Le stationnement isolé des caravanes,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets.

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

- L'extension des bâtiments existants.
- Les annexes (garages, abris non destinés à l'habitation) liées aux constructions et installations autorisées.
- Les constructions à conditions qu'elles soient liées à l'exploitation forestière et à la chasse.

Section 2. Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE N.3 : ACCÈS ET VOIRIE

1 - Accès

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

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

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Aucun accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Aucun accès sur la RN 43 ne sera autorisé dès lors que la desserte peut être assurée par une autre voie.

Aucun accès sur la D8043 n'est autorisé.

2 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

L'avis du gestionnaire de la voirie est requis pour les caractéristiques des débouchés.

ARTICLE N.4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Assainissement

a) Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure si :

- il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et les dispositifs d'épuration,
- les eaux traitées sont évacuées dans le respect des textes réglementaires,
- il est en adéquation avec la nature du sol,
- il est conçu de façon à être mis hors circuit, et la construction doit être raccordée au réseau collectif dès sa mise en service. Cette disposition ne s'applique pas aux zones d'assainissement non collectif approuvées par la commune.

b) Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon les dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales seront préférentiellement traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes.

ARTICLE N.5 : CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Par ailleurs, les façades avant des constructions et installations doivent :

- soit observer une marge de recul de 15 mètres minimum de l'axe des voies,
- soit être adossées à un bâtiment en bon état et sur le même alignement que celui-ci.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public et à l'intérêt collectif, dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques.

ARTICLE N.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout du toit, sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux, y compris aux installations techniques nécessaire au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz, ni aux postes de transformation.

Toutefois, lorsqu'il s'agit de reconstruction après un sinistre d'immeubles existants, d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Pour tous les bâtiments, cette distance est ramenée à 2 mètres lorsqu'il s'agit de locaux disposant de surface de plancher maximale de 12 m² et d'une hauteur maximale de faîtage de 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE N.9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.11 : ASPECT EXTÉRIEUR**Insertion dans l'environnement**

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinant, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter un aspect "relationnel" direct avec les immeubles environnants, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. En particulier, il devra être tenu compte de l'ordonnancement du bâti existant, des matériaux et des proportions des ouvertures. Les éléments de raccordement avec les édifices voisins tiendront compte de la modénature, du niveau, des égouts de toiture et de l'altitude des étages du bâti existant.
- Une cohérence architecturale sera exigée entre le bâti existant et le bâti créé.
- Une attention particulière devra être portée :
 - à l'insertion adéquate des constructions dans la topographie du terrain,
 - au traitement soigné des espaces verts et des plantations entourant les bâtiments.
- Les extensions des constructions existantes seront traitées dans le même style que la construction d'origine.

ARTICLE N.12 : STATIONNEMENT

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

De manière générale, les aires de stationnement et d'évolution devront être situées à l'intérieur des parcelles.

ARTICLE N.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les clôtures végétales devront être composées d'arbustes et de plantations d'essences locales.

Dans les espaces boisés classés figurés au P.L.U., qui sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à une autorisation expresse délivrée par le Préfet (toute demande de défrichement étant refusée de plein droit) (articles L et R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme). Toutefois, ni les coupes entrant dans le cadre d'un plan simple de gestion agréée, ni celles qui ont été autorisées par un arrêté préfectoral pris après avis du centre régional de la propriété forestière, ne nécessitent d'autorisation, conformément à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les ensembles et éléments paysagers identifiés aux documents graphiques, en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par cette protection doivent être conçues pour garantir la préservation de ces ensembles ou éléments paysagers :

- **Les jardins à conserver** : ces espaces localisés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre les constructions, les aménagements de voiries, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle protection doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Toutefois leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale et paysagère initiale du terrain.
- **Les haies à préserver** : leur coupe et abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où la séquence de haies abattues serait remplacée par de nouvelles plantations d'essences adaptées à la proximité des habitations et garantissant leur rôle structurant au sein du paysage.
- **Les arbres et alignements d'arbres à conserver** : leur coupe et abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où les arbres abattus seraient remplacés par de nouvelles plantations de même essence afin de garantir la pérennité de l'alignement et son rôle structurant au sein du paysage.

Section 3. Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE N.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE N.15 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.16 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AU TITRE
DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI
ET PAYSAGER L.123 1 7° DU CODE DE
L'URBANISME

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

Tous les travaux réalisés sur les constructions identifiées doivent être conçus dans le respect des dispositions générales du chapitre 1 et les dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s) contenues dans les chapitres 2 à 6 du règlement et dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :

- des caractéristiques historiques, culturelles ou écologiques qui ont conduit à leur identification,
- de leur ordonnancement et de leur volumétrie,
- des matériaux et des modalités constructives du ou des bâtiments d'origine.

Sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liée(s) à l'état de la ou des constructions (désordres irréversibles dans les structures par exemple), un projet portant sur une démolition (totale ou partielle), une réhabilitation, une extension ou une surélévation des constructions ou ensembles bâtis identifiés peut être refusé dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, aux caractères culturels, historiques ou écologiques des constructions ou sites identifiés.

Le projet doit assurer l'insertion des nouvelles constructions dans le contexte d'ensemble.

Tout aménagement dans les emprises identifiées doit préserver le caractère végétal et/ou arboré du terrain. Les arbres de qualité doivent être conservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen.

1 – LES CHÂTEAUX

> Prescriptions spécifiques

Le projet doit, sauf contraintes techniques fortes liées à l'état des constructions (désordres irréversibles dans les structures par exemple), conserver les dépendances qui présentent un intérêt culturel ou historique (chais, pigeonnier, logements, étable, écurie, puits, hangar, volière, chapelles, fontaines, etc.) ainsi que les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles, etc.), s'ils existent.

Le projet doit dans la mesure du possible préserver les éléments de paysage remarquables du domaine (bosquets, allées plantées, jardins, etc.).

Le projet doit préserver au mieux la composition initiale des façades des constructions identifiées.

Les nouveaux percements sont interdits sur les façades principales et doivent s'intégrer aux compositions d'ensemble sur les façades secondaires.

Dans le cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation, les nouvelles menuiseries doivent respecter la composition et l'épaisseur des montants des menuiseries anciennes, si elles existent.

Dans le cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation, les mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideau de fer) peuvent être interdits. A défaut, les caissons doivent être implantés à l'intérieur des constructions.

Les surélévations ou extensions des constructions et des dépendances sont proscrites dès lors qu'elles portent atteinte aux constructions elles-mêmes et aux compositions d'ensemble (château, dépendances et parc).

> Édifices concernés

Nom	Adresse postale	Planche
CHÂTEAU DE BELLEVUE	ROUTE DÉPARTEMENTALE N° 29	2
CHÂTEAU DE VILLETTE	RUE DU CANAL VILLETTE	2

2 – LES MAISONS BOURGEOISES

> Prescriptions spécifiques

Le projet doit, sauf contraintes techniques fortes liées à l'état des constructions (désordres irréversibles dans les structures par exemple), conserver les dépendances qui présentent un intérêt culturel ou historique.

Les éléments de clôture existants (portails, murs, murets, grilles, etc.) qui constituent un rappel de l'architecture des bâtiments identifiés doivent être, s'ils existent, préservés ou utilisés comme modèles pour les clôtures nouvelles.

Le projet devra respecter et affirmer la morphologie horizontale et linéaire de la construction existante mais aussi préserver les éléments de modénature existants.

Le projet doit dans la mesure du possible préserver les éléments de paysage remarquables de la propriété (bosquets, allées plantées, etc.).

Les surélévations ou extensions des constructions identifiées sont proscrites dès lors qu'elles portent atteinte à ces constructions.

Le projet doit préserver au mieux la composition initiale des façades des constructions identifiées.

Les nouveaux percements sont interdits sur les façades principales et doivent s'intégrer à la composition d'ensemble sur les façades secondaires.

Dans le cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation, les nouvelles menuiseries doivent respecter la composition et l'épaisseur des montants des menuiseries anciennes, si elles existent.

Dans le cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation, les mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideau de fer) sont interdits. A défaut, les caissons doivent être implantés à l'intérieur des constructions.

En cas de création de niveaux supplémentaires ou de modification de la hauteur des niveaux existants dans les constructions identifiées, la re-division des baies de proportion d'origine est interdite.

En ce qui concerne la Maison de Retraite, la composition d'ensemble doit être préservée tout en mettant en valeur les cours intérêt jardins intérieurs ainsi que les bâtiments anciens annexe, en particulier la chapelle.

> Édifices concernés

Nom	Adresse postale	Planche
DEMEURE GUY	17 AVENUE DU MARÉCHAL FOCH	2
DEMEURE	9-11 RUE DE LA RENAISSANCE	2
DEMEURE CHARLOT	2 PLACE DE LA MAIRIE	2
CORPS DE FERME	RUE DE L'ÉGLISE À VILLETTE	2
"PETIT CHÂTEAU"	RUELLE DU PETIT CHÂTEAU À VILLETTE	2
"MAISON BACOT" (IME)	RUE DE LA TOUR	3
"CHÂTEAU DE IGES" (DOAN)	11 RUE DE TRÉFFORT À IGES	3
"MAISON HUSSON" (LAURANT)	24 RUE DE TREFFORT À IGES	3
ENSEMBLE BÂTI ANCIEN DE LA MAISON DE RETRAITE	ROUTE DE SEDAN	2

3 – ÉDIFICES RELIGIEUX**> Prescriptions spécifiques**

Les constructions en lien avec la construction principale ou son usage (calvaire, croix, presbytère, etc.), si elles existent, doivent être dans la mesure du possible préservées.

Les éléments de clôture d'origine (portails, murs, grilles, etc.), s'ils existent, doivent être préservés ou utilisés comme modèles pour les clôtures nouvelles. A défaut, toute clôture nouvelle est interdite.

Nom	Adresse postale	Planche
ÉGLISE DE GLAIRE	AVENUE DU MARÉCHAL FOCH	2
ÉGLISE DE VILLETTE	RUE DE L'ÉGLISE À VILLETTE	2
ÉGLISE DE IGES	RUE DE TRÉFFORT	3
CALVAIRE DE GLAIRE	ROUTE DE SEDAN	2
CALVAIRE DE VILLETTE	RUE DU CANAL	3
CALVAIRE DE IGES	RUE DE TRÉFFORT	3
GROTTE DE IGES	ROUTE DÉPARTEMENTALE N° 29	3

4 – ÉDIFICES PARTICULIERS**> Prescriptions spécifiques**

Le projet doit, sauf contraintes techniques fortes (désordres dans la structure par exemple), conserver les caractéristiques principales notamment des façades qui présentent un intérêt culturel et historique.

La surélévation ou l'extension d'une construction peut être interdite dès lors qu'elle porte atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes.


Sauf contrainte technique forte, les éléments liés à l'usage d'origine des constructions doivent être préservés et mis en valeur.

Les nouvelles menuiseries doivent respecter la composition et l'épaisseur des montants des menuiseries anciennes, si elles existent.


Nom	Adresse postale	Planche	Prescriptions particulières
ANCIENNE GLACIÈRE DE LA BRASSERIE	CHEMIN DE LA FOSSE AUX	3	Les caractéristiques principales de cet édifice doivent être préservées et mises en valeur.
	LOUPS		
	LIEUDIT "BACHY"		

TERRAINS CLASSÉS PAR LE PLAN
COMME ESPACES BOISÉS À
CONSERVER, À PROTÉGER OU À CRÉER

1 – LES PARCS

Village	Lieudit	Planche
GLAIRE	LA TOUR À GLAIRE	3
Intérêt	Intérêt écologique et culturel	
	<p>Parc arboré qui constitue un espace de respiration et contribue à l'embellissement du paysage dans le quartier historique le plus ancien de Glaire.</p> 	
Prescriptions spécifiques	<p>Le projet doit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - protéger les arbres remarquables (hêtres pourpres notamment) avec respect d'un périmètre autour des arbres concernés, suffisant pour la pérennité et leur développement, où imperméabilisation, installations, dépôts et travaux sont proscrits; - proscrire les clôtures opaques. 	
Village	Lieudit	Planche
VILLETTE	Parc et allée du Château	3
Intérêt	Intérêt écologique et culturel	
	<p>Le projet doit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - protéger les arbres de l'allée monumentale; - respecter la composition existante du parc (pleins, vides, perspectives, ouvertures...) à défaut de la présentation d'un projet global de réhabilitation du parc. 	
Village	Lieudit	Planche
Iges	Parc et allée du Château	3
Intérêt	Intérêt écologique et culturel	
	<p>Le projet doit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - protéger les arbres de du parc, - maintenir un espace boisée dans la zone naturelle définie par le parc du château 	

2 – LES ARBRES

Village	Lieudit	Planche
GLAIRE	Rue de la Tour	3
Essence	Hêtres pourpres dans le parc de la Maison Bacot (IME)	
Village	Lieudit	Planche
IGES	"Le Faux Corraix"	3
Essence	Hêtre monumental	
Village	Lieudit	Planche
IGES	22, rue de Tréffort (cadastre : AA 20)	3
Essence	Hêtre pourpre	
		
Village	Lieudit	Planche
IGES	Rue du Bac	3
Essence	Chêne	

3 – LES BOIS ET HAIES

Village	Lieudit	Planche
Entre Vilette et la Tour à Glaire	Les fourches et le journal	3
Intérêt	Intérêt écologique et paysager	
	Le projet doit créer une bande boisée, dans le prolongement de l'espace boisé existant, afin de fournir une protection visuelle le long de la future zone d'urbanisation de la commune.	