

Département de : l'Aube

3A

Commune de : JUVANCOURT

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement

Vu pour être annexé
à la délibération

du 13 Avril 2018

approuvant le
Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et
signature du Maire :



Prescription du PLU le 05 Juin 2015

POS approuvé le 08 Septembre 1993, modifié le 05 Juin 1996

Diffusion du dossier suite délai contrôle de la légalité

Dossier du PLU réalisé par :

PERSPECTIVES
2, rue de la Gare
10 150 CHARMONT s/B.
Tél : 03.25.40.05.90.
Mail : perspectives@perspectives-urba.com



SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES	2
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	2
ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	2
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	5
ARTICLE 4 – DEROGATIONS AU PLU	7
ARTICLE 5 – DEFINITIONS.....	7
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	8
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	13
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	18
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	22
TITRE VI - TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER	25
TITRE VII - EMBLEMES RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS.....	26
TITRE VIII - ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME	27
TITRE IX – MARGE DE REcul.....	28
TITRE X - ANNEXES	29

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de JUVANCOURT, délimité aux documents graphiques intitulés « zonage », par un trait épais.

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

2.1. - REGLES GENERALES D'URBANISME APPLICABLES AU TERRITOIRE

Article R111-1 du Code de l'Urbanisme :

Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

1° Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

2° Les dispositions de l'article R. 111-27 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1.

Les termes utilisés par le règlement national d'urbanisme peuvent être définis par un lexique national d'urbanisme, pris par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Article R111-2 du Code de l'Urbanisme :

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

Article R111-4 du Code de l'Urbanisme :

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

Article R111-26 du Code de l'Urbanisme :

(ancien article Art. R.111-15)

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

Article R111-27 du Code de l'Urbanisme :

(ancien article Art. R.111-21)

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

2.2. - DISPOSITIONS DIVERSES DU CODE DE L'URBANISME

S'ajoutent aux règles propres au Plan Local d'Urbanisme les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :

A) Les servitudes d'utilité publique

Conformément à l'article L151-43 du code de l'urbanisme, le PLU présente en annexe les servitudes d'utilité publique notifiées selon l'article L151-43. Conformément à l'article L152-7 du code de l'urbanisme, après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme soit, s'il s'agit d'une servitude d'utilité publique nouvelle définie à l'article L. 151-43, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste mentionnée à l'article L. 151-43, le délai d'un an court à compter de cette publication.

B) Les clôtures

L'édification des clôtures doit respecter les articles : R.421-1, R.421-2, R.421-12 du code de l'urbanisme.

C) Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre de l'article R. 421-18 du code de l'urbanisme, à l'exception :

- a) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;
- b) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

D) Camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes

Article R111-31 du code de l'urbanisme

Les dispositions de la présente section ne sont applicables ni sur les foires, marchés, voies et places publiques, ni sur les aires de stationnement créées en application de la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.

D.1. Camping

Le camping est règlementé par les articles R111-32 à R111-35 du Code de l'Urbanisme.

D.2. Parcs résidentiels de loisirs

Les Parcs résidentiels de loisirs sont règlementés par l'article R111-36 du Code de l'Urbanisme.

D.3. Les habitations légères de loisirs (H.L.L.)

La définition et l'implantation des HLL - habitations légères de loisirs sont définies par les articles R111-37 et R111-38 à R111-40 du Code de l'Urbanisme.

D.4. Les résidences mobiles de loisirs

La définition et l'implantation des résidences mobiles de loisirs sont définies par les articles R111-41 à R111-46 du Code de l'Urbanisme.

D.5. Caravanes

La définition et l'implantation des caravanes sont définies par les articles R111-47 à R111-50 du Code de l'Urbanisme.

E) Dispositions relatives aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs sont définies par l'article R111-51 du Code de l'Urbanisme.

F) Les coupes et abattages d'arbres (espaces boisés classés)

Les espaces boisés classés sont définis par l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

G) Permis de démolir

Les démolitions sont soumises au permis de démolir par application des articles R421-27 et R.421-28 du code de l'urbanisme, notamment pour les constructions identifiées comme devant être protégées en étant situées à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23.

H) Archéologie préventive

En application des articles L 531-14 et R 531-18 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent impérativement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne.

L'article R 523-1 du code du patrimoine prévoit que : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que par des demandes de modifications de la consistance des opérations ».

Conformément à l'article R 523-8 du code du même code : « En dehors des cas prévus au 1° de l'article R 523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R 523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

I) Reconstruction à l'identique

Conformément à l'article L. 111-15 du code de l'urbanisme « Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

J) Aléa retrait gonflement des argiles

La commune est concernée par l'aléa retrait gonflement des argiles. Il convient de se référer à la carte et la notice présentées en annexe et de respecter les prescriptions décrites dans ces documents pour les zones concernées.

I) Réseaux

Toute construction ne pouvant être raccordée au réseau collectif d'assainissement devra avoir un dispositif d'assainissement non collectif qui requière la mise en œuvre d'une filière adaptée au contexte afin de ne pas porter atteinte à la qualité du milieu récepteur. Sa réalisation devra faire l'objet d'un contrôle de la part du service public de l'assainissement non collectif avant rebouchage.

A proximité des routes gérées par le Département de l'Aube, les eaux pluviales doivent être infiltrées et gérées sur l'unité foncière. En cas d'impossibilité technique ; l'excédent d'eau pluviale pourra être rejeté dans le réseau public, sous réserve d'un accord préalable du gestionnaire de voirie.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Article R151-17 du code de l'urbanisme

Le règlement délimite, sur le ou les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières.

Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues par la section 3, sous-section 2 : « Délimitation et réglementation des zones urbaines, à urbaniser, agricole, naturelle et forestière ».

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé **en quatre zones délimitées sur les documents graphiques du P.L.U.** (cf. pièces 3B et 3C du dossier de P.L.U.) :

- zones urbaines « U » (Article R 151-18 ; ancien article R.123-5),
- zones à urbaniser « AU » (Article R 151-20 ; ancien article R.123-6),
- zones agricoles « A » (Article R 151-22 et R151-23 ; ancien article R.123-7),
- zones naturelles et forestières « N » (Article R 151-24 et R151-25 ; ancien article R.123-8).

Le contenu du règlement, des règles et des documents graphiques sont définies par les articles R.151-9 à R.151-49.

3.1 - LES ZONES URBAINES (DITES « ZONES U »)

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres au titre II sont délimitées aux documents graphiques n°3B et 3C par un trait épais et repérées par un indice commençant par la lettre U. Il s'agit de :

La zone UC est une zone urbaine mixte où les capacités des équipements publics existants ou en cours permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Elle comprend :

- Un **secteur UCzh** dont les constructions sont concernées par la carte des zones à dominante humide fournie par la DREAL.
- Un **secteur UCc**, secteur de la zone urbaine soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

3.2 - LES ZONES A URBANISER (DITES « ZONES AU »)

Les terrains destinés à être urbanisés et non équipés, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont délimités aux documents graphiques n°3B et 3C par un trait épais.

Il s'agit de la **zone 1AU**, qui est une zone d'urbanisation future soumise à OAP.

Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (pouvant être réalisé en plusieurs phases) prévue dans les « orientations d'aménagement et de programmation » et le règlement et à condition que l'aménageur prenne en charge les coûts de cet aménagement.

3.3 - LES ZONES AGRICOLES (DITES « ZONES A »)

Elles correspondent aux terrains destinés à l'activité agricole, équipés ou non, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV. Ces zones sont délimitées aux documents graphiques n°3B et 3C par un trait épais.

La **zone A** concerne les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

3.4 - LES ZONES NATURELLES (DITES « ZONES N »)

Elles correspondent aux terrains naturels et forestiers à protéger, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V. Ces zones sont délimitées aux documents graphiques n°3B et 3C par un trait épais.

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la préservation des sites, milieux naturels et paysages.

La zone N correspond aux terrains naturels et forestiers de la commune équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend :

- **Un secteur Nc**, il s'agit des secteurs permettant le stationnement temporaire de caravanes.
- **Un secteur Np**, il s'agit des secteurs soumis à protection, notamment concernant les berges et la ripisylves de l'Aube.

3.5 - ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains classés par le plan comme **espaces boisés** à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent des dispositions spéciales rappelées au titre VI, sont figurés aux documents graphiques par des symboles et un numéro d'ordre.

3.6 - EMPLACEMENTS RESERVES (ARTICLE R151-50 DU CODE DE L'URBANISME)

Les **emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

La liste de ces emplacements réservés figure sur les documents graphiques du règlement, ainsi qu'à la fin du rapport de présentation du P.L.U avec leur destination et leur bénéficiaire. Ils sont repérés aux documents graphiques par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre.

3.7 - ELEMENTS DE PAYSAGE

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet l'identification et la protection des éléments du patrimoine et du paysage figurés au plan par linéaire vert. En cas de projet de démolition, un permis de démolir est nécessaire conformément à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

3.8 - ZONE DE PROTECTION ACOUSTIQUE

Zones définies au regard de l'arrêté préfectoral n° 2012051-0016 du 20 février 2012 portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre Autoroute et RN 77, précisant que les constructions nouvelles situées dans ces emprises sont soumises à des prescriptions en matière d'isolation acoustique. La commune étant ici concernée par le passage de l'autoroute A5.

ARTICLE 4 – DEROGATIONS AU PLU

Article L152-3 du code de l'urbanisme

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme :

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

Article L152-4 du code de l'urbanisme

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- 1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- 2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- 3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

Article L152-5 du code de l'urbanisme

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des Plans Locaux d'Urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
 - 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
 - 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.
- La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

ARTICLE 5 – DEFINITIONS

Il est convenu que :

La **construction principale** est la construction la plus importante en termes de superficie sur l'unité foncière. Elle peut être dédiée à de l'habitat ou à une activité économique.

Une **extension** est une construction accolée à la construction principale constituant ou non une pièce de vie. Elle correspond à l'augmentation des surfaces ou du volume d'une construction existante.

Une **annexe** est une construction détachée de la construction principale, présente sur la même unité foncière. Peut être considéré comme une annexe : un garage, un cabanon de jardin, une piscine (couverte ou non), un local technique....

Les **opérations d'aménagement** ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

La zone UC est une zone urbaine mixte où les capacités des équipements publics existants ou en cours permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Elle comprend :

- Un **secteur UCzh** dont les constructions sont concernées par la carte des zones à dominante humide fournie par la DREAL.
- Un **secteur UCc** soumise à une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Une partie de la zone UC et une partie du secteur UCzh sont concernées par le périmètre de protection rapproché du captage situé au lieu-dit « les Fachès ». Ce périmètre de protection de la ressource est instauré par l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique en date du 19 juillet 2013. Cet arrêté préfectoral interdit tout type de construction sauf celles à usage d'habitation dont le rejet des eaux usées est dirigé vers le réseau collectif d'assainissement.

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)

Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

- Les exploitations forestières ;
- Le commerce de gros ;
- Les cinémas ;
- Les industries ;
- Les entrepôts ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ;
- Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.

Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)

- Les constructions et installations et les changements de destination, compatibles avec le caractère résidentiel de la zone, à vocation :
 - d'habitation,
 - de commerces et d'activités de services (sauf cas visés au I-1),
 - d'équipements d'intérêt collectif et de services publics,
 - d'exploitation agricole, si cela concerne une exploitation agricole existante au moment de l'approbation du PLU,
 - d'activités de secteurs secondaires ou tertiaires : les bureaux uniquement et l'industrie.
- Les dépôts s'ils sont liés et attenants à une activité autorisée dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve que celles-ci soient compatibles avec la vocation d'habitation de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sols, s'ils sont liés et nécessaires à une occupation ou utilisation des sols autorisée dans la présente zone.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

II-1-a - Hauteur des constructions (L.151-18)

- La hauteur des constructions ne pourra excéder un maximum de 7 mètres à l'égout, soit 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée (R+1).
- Une tolérance de deux mètres est admise lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un étage droit. La même tolérance est admise pour les éléments reconnus indispensables comme cheminées, pointes de pignons...etc.
- Lorsque le terrain est à forte pente, le calcul de la hauteur défini ci-avant s'effectue au milieu de sections : chaque section ne pouvant excéder une longueur de 20 mètres.
- Lorsque le toit comporte une petite croupe ou des éléments d'architecture tels que lucarnes, tourelles, etc., l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

II-1-b - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

- Les saillies de faible importance (balcons, auvents, escaliers, devantures de magasin, etc.) peuvent être admises, sous réserve de l'application des règlements de voirie.
- De même au niveau des carrefours et quelle que soit la nature des voies, un recul peut être imposé et déterminé au vu des problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

En zone UC, secteur UCzh compris : l'implantation des constructions doit se faire soit à l'alignement soit selon un retrait de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions d'une unité foncière concernée par une marge de recul. La marge de recul imposée au règlement graphique est de l'ordre de 5 mètres (cf. aux dispositions de du titre IX du présent règlement).

En secteur UCc : l'implantation des constructions doit se faire soit selon un retrait de 5 mètres minimum, soit selon un retrait de 20 mètres maximum, par rapport aux voies et emprises publiques.

Ces différentes règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements ou extensions d'un bâtiment existant, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de ce bâtiment par rapport aux règles énoncées ci-dessus,
- aux équipements et installations techniques des services publics,
- aux bâtiments publics si des nécessités techniques ou architecturales l'imposent,
- à la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'un bâtiment d'une importance équivalente.

II-1-c - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)

En secteur UC :

La construction principale sera implantée en limite séparative ou en retrait de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

En secteur UCc :

Les constructions devront être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

En secteur UCzh : En bordure de la Maze, les constructions seront implantées à au moins 3 mètres des berges dans les cas suivants :

- Lorsque la hauteur mesurée à partir du sol naturel, de l'éégout du toit situé en limite séparative n'excède pas 3,5 mètres,
- Ou lorsque le faîtage (cas du pignon droit) n'excède pas une hauteur de 5 mètres mesurée en limite séparative à partir du sol naturel,
- Ou lorsque la construction jouxte un ou des bâtiments de dimensions sensiblement équivalentes situés sur la propriété voisine.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux bâtiments publics, si des nécessités techniques ou architecturales l'imposent,
- Aux équipements et installations techniques des services publics.

II-1-d - Implantation des constructions sur une même unité foncière

Article non réglementé

II-1-e - Emprise au sol des constructions

Article non réglementé

Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.
- Toute architecture très différente de celle de la région ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite.

Forme

- Les structures architecturales seront simples en évitant toute caractéristique non-conforme à la technique de construction locale, ou à sa mise en œuvre et doivent s'harmoniser avec les volumes anciens voisins et leur ordonnancement par rapport aux voies.
- La pente des toits doit être comprise entre 30 et 45 degrés à l'exception de celle des bâtiments d'activités des extensions des constructions existantes et des annexes définies ci-avant ; laquelle ne peut être cependant inférieure à 10 degrés.
- Les remblais constitués contre la construction ne peuvent dépasser une pente de 15%. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de terrain à forte pente.
- La reconstruction ou l'aménagement d'une construction existante devront respecter les volumes, la disposition des ouvertures et l'ordonnancement de la construction ancienne ou bien s'harmoniser avec les constructions voisines ou contiguës.
- Toute extension ou surélévation seront de préférence comprises à l'intérieur à la composition existante et au voisinage.
- Les toitures seront à deux ou à plusieurs pans et la pente des couvertures devra être celle des constructions anciennes environnantes.
- Le niveau du plancher habitable inférieur devra être à une cote inférieure à un mètre au-dessus du sol, mesurée au point le plus déterrée de la construction.
- Toutefois, lorsque le terrain est à forte pente ou en contrebas de la plateforme de la voie, ce niveau sera fixé soit au point de contact avec la ligne de pente, soit au niveau de la voie lorsque l'espace résiduel entre la construction et la voie est remblayé ; en tout état de cause, les façades seront traitées en matériau et de teinte homogènes sur toute leur hauteur.

Matériaux et couleurs

- Les constructions de styles très marqués tels que les chalets de bois, les maisons en fuste de bois sont interdites.
- Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie, devront être ceux des constructions anciennes de la zone.
- Les matériaux de couverture seront de ton ardoise ou tuile vieillie ; les couvertures en chaume et en matériaux apparents brillants sont interdites. Les matériaux apparents brillants sont autorisés dans le cas de panneaux photovoltaïques et autres technologies associées installées en toiture.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Les appareillages de matériaux devront se rapprocher de ceux mis en œuvre dans le centre-village. Tout faux décor peint ou dessiné est interdit.
- Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.

Clôtures

- Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé ou métalliques préfabriqués sont interdits.
- Lorsqu'elles sont projetées en bordure des emprises publiques et sur les limites séparatives des parcelles, les clôtures peuvent être constituées de haies vives doublées ou non de grillage, de clôtures en bois, reposant ou non sur un mur-bahut d'une hauteur minimale de 0,8m ou d'un mur plein.
- Lorsque le terrain est en forte pente, le calcul des hauteurs requises ci-avant s'effectue au milieu de sections : chaque section ne pouvant excéder une longueur de 20 mètres.
- La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 mètres en tenant compte de la pente du terrain. Cette règle ne s'applique pas pour les éléments de structures (piliers, ...).
Dans le cas de clôtures réalisées dans le prolongement de clôtures existantes, même voisines, il sera possible de maintenir la hauteur initiale de la clôture existante, sans qu'elle ne soit dépassée.

Équipements d'infrastructures

- Les équipements d'infrastructures tels que château d'eau, transformateur, etc. ne devront pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen devra s'effectuer dès le stade de leur localisation et portera également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons des matériaux utilisés). Des dispositions particulières pourront être autorisées dans le cas de nécessité ou d'utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle considérée.

Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

II-3-a - Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)

- Tout lotissements ou groupe d'habitations devra réserver à l'ensemble des futurs occupants 20% de la superficie du terrain à des espaces verts communs. Ces espaces ne pourront être utilisés comme aires de stationnement ou de circulation automobile.

II-3-b – Aménagement paysager

- Les marges de reculement seront traitées en espaces verts.

Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques, il est exigé que deux places de stationnement soient disponibles par logement en plus des places couvertes s'il y en a.
Cette règle ne s'applique pas dans le cadre d'une réhabilitation, d'un changement de destination ou dans le cas où l'impossibilité technique est avérée.
- La surface des aires de stationnement et de circulation automobile à l'air libre ne pourra occuper une superficie de terrain supérieure à celle du terrain réservé aux espaces verts.
- Une place de stationnement doit avoir une superficie utile minimale de 15m² non compris les accès.

III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.
- Les voies en impasse, d'une longueur supérieure à 80 mètres, doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie ou de ramassage des ordures, de tourner.
- Le cheminement piéton doit toujours être assuré.

Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

III-2-a - Réseaux publics d'eau (L.151-39)

- L'alimentation en eaux et l'assainissement de toute construction nouvelle seront réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementation en vigueur.

III-2-b - Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif

- Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées dans le réseau collectif d'assainissement.
- La conception des bâtiments ou installations doit garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau recueillant les eaux pluviales, s'il existe.
- Ces différentes règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux installations techniques des services publics.
- Toute opération d'aménagement doit comporter des réseaux d'eau et d'assainissement suffisants pour assurer la desserte des bâtiments ou installations projetés.
- Les tiges publiques de téléphone et d'électricité ainsi que les branchements et dessertes internes doivent être enterrés.

III-2-c - Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)

- Les lignes publiques ainsi que les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

La zone 1AU est une zone d'urbanisation future à vocation mixte.

Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (pouvant être réalisée en plusieurs phases) prévue dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » et le règlement, et à condition que l'aménageur prenne en charge les coûts de cet aménagement.

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)

Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

- Les exploitations agricoles ;
- Les exploitations forestières ;
- Le commerce de gros ;
- Les cinémas ;
- Les industries ;
- Les entrepôts ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ;
- Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.

Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)

- Les constructions et installations et les changements de destination, compatibles avec le caractère résidentiel de la zone, à vocation :
 - d'habitation,
 - de commerces et d'activités de services (sauf cas visés au I-1),
 - d'équipements d'intérêt collectif et de services publics,
 - d'exploitation agricole, si cela concerne une exploitation agricole existante au moment de l'approbation du PLU,
 - d'activités de secteurs secondaires ou tertiaires : les bureaux et l'industrie.
- Les dépôts s'ils sont liés et attenants à une activité autorisée dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve que celles-ci soient compatibles avec la vocation d'habitation de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sols, s'ils sont liés et nécessaires à une occupation ou utilisation des sols autorisée dans la présente zone.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

II-1-a - Hauteur des constructions (L.151-18)

- La hauteur des constructions ne pourra excéder un maximum de 7 mètres à l'égout, soit 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée (R+1).
- Une tolérance de deux mètres est admise lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un étage droit. La même tolérance est admise pour les éléments reconnus indispensables comme cheminées, pointes de pignons...etc.
- Lorsque le terrain est à forte pente, le calcul de la hauteur défini ci-avant s'effectue au milieu de sections : chaque section ne pouvant excéder une longueur de 20 mètres.
- Lorsque le toit comporte une petite croupe ou des éléments d'architecture tels que lucarnes, tourelles, etc., l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

II-1-b - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

- Les saillies de faible importance (balcons, auvents, escaliers, devantures de magasin, etc...) peuvent être admises, sous réserve de l'application des règlements de voirie.
- De même au niveau des carrefours et quelle que soit la nature des voies, un recul peut être imposé et déterminé au vu des problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.
- L'implantation des constructions doit se faire soit selon un retrait de 5 mètres minimum, soit selon un retrait de 20 mètres maximum, par rapport aux voies et emprises publiques.

Ces différentes règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements ou extensions d'un bâtiment existant, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de ce bâtiment par rapport aux règles énoncées ci-dessus,
- aux équipements et installations techniques des services publics,
- aux bâtiments publics si des nécessités techniques ou architecturales l'imposent,
- à la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'un bâtiment d'une importance équivalente.

II-1-c - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)

Les constructions devront être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux bâtiments publics, si des nécessités techniques ou architecturales l'imposent,
- aux équipements et installations techniques des services publics.

II-1-d - Implantation des constructions sur une même unité foncière

Article non réglementé

II-1-e - Emprise au sol des constructions

Article non réglementé

Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.
- Toute architecture très différente de celle de la région ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite.

Forme

- Les structures architecturales seront simples en évitant toute caractéristique non-conforme à la technique de construction locale, ou à sa mise en œuvre et doivent s'harmoniser avec les volumes anciens voisins et leur ordonnancement par rapport aux voies.
- La pente des toits doit être comprise entre 30 et 45 degrés à l'exception de celle des bâtiments d'activités des extensions des constructions existantes et des annexes définies ci-avant ; laquelle ne peut être cependant inférieure à 10 degrés.
- Les remblais constitués contre la construction ne peuvent dépasser une pente de 15%. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de terrain à forte pente.
- La reconstruction ou l'aménagement d'une construction existante devront respecter les volumes, la disposition des ouvertures et l'ordonnancement de la construction ancienne ou bien s'harmoniser avec les constructions voisines ou contiguës.
- Toute extension ou surélévation seront de préférence comprises à l'intérieur à la composition existante et au voisinage.
- Les toitures seront à deux ou à plusieurs pans et la pente des couvertures devront être celle des constructions anciennes environnantes.
- Le niveau du plancher habitable inférieur devra être à une cote inférieure à un mètre au-dessus du sol, mesurée au point le plus déterrée de la construction.
- Toutefois, lorsque le terrain est à forte pente ou en contrebas de la plateforme de la voie, ce niveau sera fixé soit au point de contact avec la ligne de pente, soit au niveau de la voie lorsque l'espace résiduel entre la construction et la voie est remblayé ; en tout état de cause, les façades seront traitées en matériau et de teinte homogènes sur toute leur hauteur.

Matériaux et couleurs

- Les constructions de style très marqué tels que les chalets de bois, les maisons en fuste de bois sont interdites.
- Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie, devront être ceux des constructions anciennes de la zone.
- Les matériaux de couverture seront de ton ardoise ou tuile vieillie ; les couvertures en chaume et en matériaux apparents brillants sont interdites. Les matériaux apparents brillants sont autorisés dans le cas de panneaux photovoltaïques et autres technologies associées installées en toiture.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Les appareillages de matériaux devront se rapprocher de ceux mis en œuvre dans le centre-village. Tout faux décor peint ou dessiné est interdit.
- Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.

Clôtures

- Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé ou métalliques préfabriqués sont interdits.
- Lorsqu'elles sont projetées en bordure des emprises publiques et sur les limites séparatives des parcelles, les clôtures sont constituées de haies vives doublées ou non de grillage ou les clôtures en bois, reposant ou non sur un mur-bahut d'une hauteur minimale de 0,8m.
- Lorsque le terrain est en forte pente, le calcul des hauteurs requises ci-avant s'effectue au milieu de sections : chaque section ne pouvant excéder une longueur de 20 mètres.
- La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 mètres en tenant en compte de la pente du terrain.

Cette règle ne s'applique pas pour les éléments de structures (piliers, ...).

Dans le cas de clôtures réalisées dans le prolongement de clôtures existantes, même voisines, il sera possible de maintenir la hauteur initiale de la clôture existante, sans qu'elle ne soit dépassée.

Équipements d'infrastructures

- Les équipements d'infrastructures tels que château d'eau, transformateur, etc. ne devront pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen devra s'effectuer dès le stade de leur localisation et portera également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons des matériaux utilisés). Des dispositions particulières pourront être autorisées dans le cas de nécessité ou d'utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle considérée.

Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

II-3-a - Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)

- Tout lotissement ou groupe d'habitations devra réserver à l'ensemble des futurs occupants 20% de la superficie du terrain à des espaces verts communs. Ces espaces ne pourront être utilisés comme aire de stationnement ou de circulation automobile.

II-3-b - Aménagement paysager

- Les marges de reculement seront traitées en espaces verts.

Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques, il est exigé que deux places de stationnement soient disponibles par logement en plus des places couvertes s'il y en a.
Cette règle ne s'applique pas dans le cadre d'une réhabilitation, d'un changement de destination ou dans le cas où l'impossibilité technique est avérée.
- La surface des aires de stationnement et de circulation automobile à l'air libre ne pourra occuper une superficie de terrain supérieure à celle du terrain réservé aux espaces verts.
- Une place de stationnement doit avoir une superficie utile minimale de 15m² non compris les accès.

III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.
- Les voies en impasse, d'une longueur supérieure à 80 mètres, doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie ou de ramassage des ordures, de tourner.
- Le cheminement piéton doit toujours être assuré.

Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

III-2-a - Réseaux publics d'eau (L.151-39)

- L'alimentation en eaux et l'assainissement de toute construction nouvelle seront réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementation en vigueur.

III-2-b - Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif

- Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées dans le réseau collectif d'assainissement.
- La conception des bâtiments ou installations doit garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau recueillant les eaux pluviales, s'il existe.
- Ces différentes règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux installations techniques des services publics.
- Toute opération d'aménagement doit comporter des réseaux d'eau et d'assainissement suffisants pour assurer la desserte des bâtiments ou installations projetés.
- Les tiges publiques de téléphone et d'électricité ainsi que les branchements et dessertes internes doivent être enterrés.

III-2-c - Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)

- Les lignes publiques ainsi que les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

La **zone A** concerne les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)

Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

- Les hébergements ;
- Les cinémas ;
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- Les salles d'art et de spectacles ;
- Les équipements sportifs ;
- Les autres équipements recevant du public ;
- Les industries ;
- Les entrepôts ;
- Les bureaux ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.

Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)

- Les logements et leurs annexes liées et nécessaires au gardiennage d'une exploitation agricole et/ou forestière ;
- Les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants ;
- Les cabanes de chasse, uniquement si celles-ci présentent une emprise au sol inférieure ou égale à 50m² et dans le cas d'un dépôt de Permis de Construire par une société de chasse ;
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaire à la construction ;
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif et au fonctionnement de l'autoroute.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

II-1-a - Hauteur des constructions (L.151-18)

- La hauteur maximale d'une cabane de chasse, des annexes et extensions des logements liées et nécessaires au gardiennage d'une exploitation agricole et/ou forestière et des extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants est fixée à 5 mètres.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont limités à une hauteur et une profondeur de 2 mètres sur une bande d'implantation de 50 mètres depuis les abords de l'autoroute.

II-1-b - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

- Les constructions seront implantées à au moins 5 m de l'alignement des voies.
- Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Aux abords de l'autoroute A5 :

Les constructions doivent respecter un recul de 100 mètres de part et d'autre de l'autoroute en vertu des articles L.111-6 et L.111-7 du Code de l'Urbanisme lorsque ces derniers s'appliquent et un recul minimum de 50 mètres depuis l'axe de l'autoroute lorsque les articles L.111-6 et L.111-7 du Code de l'Urbanisme ne trouve pas application.

Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public et aux équipements d'intérêt collectif et services publics doivent respecter une marge de recul au moins équivalente à leur hauteur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées à l'activité autoroutière.

II-1-c - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)

- Les constructions seront implantées en limite séparative ou en retrait de 2 mètres minimum.
- Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

II-1-d - Implantation des constructions sur une même unité foncière

Article non réglementé

II-1-e - Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des constructions dédiées à l'activité forestière et les cabanes de chasse ne pourra excéder 50 m² par unité foncière.
- L'emprise au sol des annexes et extensions des logements liées et nécessaires au gardiennage d'une exploitation agricole et/ou forestière et des annexes et extensions des bâtiments d'habitation existants ne pourra excéder 30 m².

Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.
- Toute architecture très différente de celle de la région ou portant atteinte par son aspect à

l'environnement est interdite.

- Une harmonie avec le cadre naturel sera recherchée pour les différentes constructions. Il s'agira d'opter pour des matériaux d'aspect neutre, de ton naturel rappelant ceux du bois et/ou de teintes minérales locales (différentes teintes de beige sont envisagées).
- Les constructions implantées aux abords de l'autoroute et présentant un aspect extérieur attirant de façon excessive l'attention des usagers de l'autoroute, pouvant entraîner un détournement d'attention ou un phénomène de réservation et d'éblouissement (matériaux brillant, ...) ou facteur de danger pour la circulation autoroutière, pourra être interdite ou soumise à des prescriptions spéciales (prescriptions architecturales ou paysagères par exemple).

Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

II-3-a - Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)

Article non réglementé

II-3-b - Aménagement paysager

- Les bâtiments d'activités, les dépôts à l'air libre doivent être masqués par un écran végétal constitué par des essences locales.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements liés et nécessaires à l'activité autoroutière de l'Autoroute A5.

Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées susceptibles d'être affectées à la circulation.

III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.
- D'autres dispositions pourront être accordées en cas d'impossibilité d'élargissement d'une voie existante.
- Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour, leur longueur ne dépassant pas 80 mètres.

Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

III-2-a - Réseaux publics d'eau (L.151-39)

- Tout établissement occupant du personnel, doit être alimenté en eau potable.
- Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau, dans la mesure que le bâtiment le requiert.

III-2-b - Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- Les constructions et installations non liées à l'activité autoroutière ne peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau ou les ouvrages de gestion liés à l'autoroute, sauf en cas d'accord express du gestionnaire.

III-2-c - Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)

- Les lignes publiques ainsi que les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

La zone N correspond aux terrains naturels et forestiers de la commune équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend :

- **Le secteur Nc** : il s'agit de secteurs permettant le stationnement temporaire de caravanes.
- **Le secteur Np** : il s'agit de secteurs soumis à protection, notamment les berges et la ripisylve de l'Aube.

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)

Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

- Les exploitations agricoles ;
- Les logements ;
- Les hébergements ;
- L'artisanat et le commerce de détail ;
- La restauration ;
- Le commerce de gros ;
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les hébergements hôteliers et touristiques ;
- Les cinémas ;
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- Les salles d'art et de spectacles ;
- Les équipements sportifs ;
- Les autres équipements recevant du public ;
- Les industries ;
- Les entrepôts ;
- Les bureaux ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.

Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)

- Les constructions liées à l'activité forestière d'une emprise au sol limitée à 50m² ;
- Les cabanes de chasse, uniquement si celles-ci présentent une emprise au sol inférieure ou égale à 50m² et dans le cas d'un dépôt de Permis de Construire par une société de chasse ;
- Les abris de jardins d'une emprise au sol limitée à 10m² par unité foncière.
- **Dans la zone N et le secteur Nc, secteur Np exclu** : Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif et au fonctionnement de l'autoroute.
- **Dans le secteur Nc uniquement** : Le stationnement des résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage au sens de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

II-1-a - Hauteur des constructions (L.151-18)

- La hauteur maximale des abris de jardin est fixée à 3 mètres.
- La hauteur maximale d'une cabane de chasse est fixée à 5 mètres.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont limités à une hauteur et une profondeur de 2 mètres sur une bande d'implantation de 50 mètres depuis les abords de l'autoroute.

II-1-b - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

- Les constructions seront implantées à au moins :
 - 5 m de l'alignement des voies,
 - 10m des rives des cours d'eau.
- Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et de services publics et collectif et au fonctionnement de l'autoroute.

II-1-c - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)

- Les constructions seront implantées en limite séparative ou en retrait de 2 mètres minimum.
- Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et de services publics et collectif et au fonctionnement de l'autoroute.

II-1-d - Implantation des constructions sur une même unité foncière

Article non réglementé

II-1-e - Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des abris de jardin ne pourra excéder 10 m², par unité foncière.
- L'emprise au sol des cabanes de chasse et des constructions dédiées à l'activité forestière ne pourra excéder 50 m².

Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

- Les toitures doivent être au moins à deux pans.
- Les matériaux de couverture ne doivent pas porter atteinte au site boisé.
- Le bois doit être utilisé pour la construction des façades des refuges de chasse.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Les constructions implantées aux abords de l'autoroute et présentant un aspect extérieur attirant de façon excessive l'attention des usagers de l'autoroute, pouvant entraîner un détournement d'attention ou un phénomène de réservation et d'éblouissement (matériaux brillant, ...) ou facteur de danger pour la circulation autoroutière, pourra être interdite ou soumise à des prescriptions spéciales (prescriptions architecturales ou paysagères par exemple).

Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)**II-3-a - Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)**

Article non réglementé

II-3-b - Aménagement paysager

Article non réglementé

Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

Article non réglementé

III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)**Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)**

Article non réglementé

Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)**III-2-a - Réseaux publics d'eau (L.151-39)**

Article non réglementé

III-2-b - Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif

Les constructions et installations non liées à l'activité autoroutière ne peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau ou les ouvrages de gestion liés à l'autoroute, sauf en cas d'accord express du gestionnaire.

III-2-c - Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)

Article non réglementé

TITRE VI - TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER

Il s'agit de bois et forêts qu'il importe de sauvegarder en les soumettant aux dispositions des articles cités ci-dessous. Ces terrains sont figurés aux documents graphiques par des ronds verts.

Article L.113-1 du Code de l'Urbanisme :

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

Article L.113-2 du Code de l'Urbanisme :

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I^{er} et II du titre I^{er} livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un Plan d'Occupation des Sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Article L.421-4 du Code de l'Urbanisme :

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable.

Ce décret précise les cas où les clôtures sont également soumises à déclaration préalable.

Ce décret arrête également la liste des cas dans lesquels il est fait exception à l'obligation de déclaration préalable à laquelle sont soumises les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit ainsi que dans tout espace boisé identifié en application des articles L.113-1, L.151-19 ou L.151-23 ou classé en application de l'article L.113-1.

Article R.421-23 – alinéa g du Code de l'Urbanisme :

Les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé en application de l'article L.113-1.

TITRE VII - EMBLEMES RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

Ce sont des espaces destinés à recevoir des équipements collectifs, soumis à un statut spécial, afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'une utilisation entrant en contradiction avec un projet présentant un intérêt général pour la collectivité. Ils sont numérotés et figurés aux documents graphiques par un quadrillage.

Article L.151-41 du Code de l'Urbanisme :

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Article L.152-2 du Code de l'Urbanisme :

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un Plan Local d'Urbanisme, en application de l'article L.151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L.151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants.

TITRE VIII - ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments identifiés aux titres des articles L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sont représentés par les symboles ci-contre en fonction de leur nature :



Secteur de verger



Arbres



Arbre de la Révolution



Croix



Croix Modot



Lavoir



Puits



Chemin dit « de la Ruellote »



Mur de pierre sèche et porche

ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Modifié par LOI n°2016-1087 du 8 août 2016 - art. 81

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Article L.421-4

Modifié par LOI n°2016-1087 du 8 août 2016 - art. 81

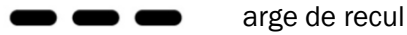
Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable.

Ce décret précise les cas où les clôtures sont également soumises à déclaration préalable.

Ce décret arrête également la liste des cas dans lesquels il est fait exception à l'obligation de déclaration préalable à laquelle sont soumises les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit ainsi que dans tout espace boisé identifié en application des articles L.113-1, L.151-19 ou classé en application de l'article L.113-1.

TITRE IX – MARGE DE REcul

La marge de recul à respecter est représentée par le symbole ci-dessous :



Il s'agit d'emprises définies graphiquement concernant l'implantation des bâtiments.

La marge de recul fixe le recul minimum par rapport aux voies et emprises publiques que les constructions nouvelles doivent respecter pour des raisons d'architecture ou d'aménagement urbain.

Toute construction est interdite à l'intérieur de cette marge, à l'exception des clôtures et sauf dispositions contraires du règlement de la zone concernée.

La marge de recul constitue une limite de référence au sens de l'article II-1-b de la zone concernée.



TITRE X - ANNEXES

PLACES DE STATIONNEMENT

ARTICLE L111-19 DU CODE DE L'URBANISME

Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

ARTICLE L111-20 DU CODE DE L'URBANISME

Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

ARTICLE L111-21 DU CODE DE L'URBANISME

Les dispositions des articles L.111-19 et L.11-20 ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.