

Département de : l'Aube

3A

Commune de : ROUILLY-SAINT-LOUP

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement

Vu pour être annexé
à la délibération

du 10 Juillet 2018

approuvant le
Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et
signature du Maire :



POS approuvé le 02 Juillet 1985 et révisé le 30 Décembre 1997

Prescription du PLU le 27 Janvier 2015

Diffusion du dossier suite délai contrôle de 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	1
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	1
ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	1
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	4
ARTICLE 4 - DEROGATIONS AU PLU	5
ARTICLE 5 - DEFINITIONS	6
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	7
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	26
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	33
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	39
TITRE VI - TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER	42
TITRE VII - EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS.....	43
TITRE VIII - ANNEXES	44

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire, 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 R.111-1 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 R.111-2 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 R.111-4 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 R.111-26 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 R.111-27 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 L.151-43 du code de l'urbanisme, le PLU présente en annexe les servitudes d'utilité publique notifiées selon l'article L.151-43. Conformément à l'article L.152-7 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 R.111-31 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 réglementé par les articles R.111-32 à R.111-35 du Code de l'Urbanisme.

D.2. Parcs résidentiels de loisirs

Les Parcs résidentiels de loisirs sont réglementés par l'article R.111-36 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 R.111-37 et R.111-38 à R.111-40 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 R.111-41 à R.111-46 du Code de l'Urbanisme.

D.5. Caravanes

La définition et l'implantation des caravanes sont définies par les articles R.111-47 à R.111-50 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 R.111-51 du Code de l'Urbanisme.

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

Les espaces boisés classés sont définis par l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

G) Permis de démolir

Les démolitions sont soumises au permis de démolir par application des articles R.421-27 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.

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) Eau potable

Conformément à l'article R.1321-57 du code de la santé publique, les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation notamment à l'occasion du phénomène de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution.

2.3. - DISPOSITIONS DU SDAGE 2016-2021

Tous les aménagements hydrauliques et leur entretien doivent être dimensionnés et équipés de dispositifs de filtration adaptés aux objectifs de qualité de la masse d'eau impactée par ces apports, compte-tenu des rejets d'eaux pluviales existants ainsi que ceux prévus dans le cadre des extensions urbaines, de la nature des sols, des impacts probables des remontées de nappes alluviales et phréatiques sur les niveaux des cours d'eau et des émissaires hydrauliques.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Article R.151-17 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 règlementation 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 R.151-23 ; ancien article R.123-7),
- zones naturelles et forestières « N » (Article R.151-24 et R.151-25 ; ancien article R.123-8).

Le contenu du règlement, des règles et des documents graphiques sont définis 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 par un trait épais et repérées par un indice commençant par la lettre U. Il s'agit de :

La zone UA est une zone urbaine relativement dense à caractère résidentiel où les capacités des équipements publics existants ou en cours permettent d'admettre immédiatement des constructions.

La zone UE est une zone urbaine dédiée aux équipements publics ou d'intérêts collectifs et aux équipements de loisirs et de tourisme

La zone UP est une zone urbaine dédiée à au développement du site de l'IME

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 par un trait épais.

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.

Il s'agit de la **zone 1AU**, qui est une zone d'urbanisation future à vocation mixte, immédiatement urbanisable par une opération d'aménagement d'ensemble. Elle est soumise à échéancier prévisionnel : 1AUa à 2020 et 1AUb à 2025.

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 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.

La zone A comprend un **secteur Azh** concerné par la zone à dominante humide.

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 par un trait épais.

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 un **secteur Np** qui identifie les sites concernés par la zone à dominante humide.

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 un quadrillage de lignes verticales et horizontales et un rond.



3.6. - ZONE DE PROTECTION ACOUSTIQUE

- l'arrêté préfectoral n° 2012051-0016 du 20 février 2012 concernant les autoroutes et la route nationale 77,
- l'arrêté préfectoral n° 2012051-0017 du 20 février 2012 concernant les routes départementales.
- l'arrêté préfectoral n° 2012051-0018 du 20 février 2012 concernant les voies ferroviaires.



ARTICLE 4 – DEROGATIONS AU PLU

Article L.152-3 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 L.152-4 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 L.152-5 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... Une annexe ne peut avoir la même destination que la construction principale.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

La zone UA est concernée :

- Par la zone inondable du PPRi de l'agglomération troyenne. Il convient de prendre en compte le règlement du PPRi, et de se référer aux annexes du PLU.
- Par l'aléa retrait-gonflement des argiles.
Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLU.
- Par le classement sonore de la voie ferrée, il convient de se référer aux annexes du PLU et à la carte des contraintes.

CHAPITRE 1 - ZONE UA

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)

- Sont interdits les changements de destinations et les constructions et installations à destination :
 - d'exploitation forestière,
 - d'industrie,
 - de discothèque,
 - d'entrepôt de surface plancher supérieure à 250 m²,
 - de nouvelle exploitation agricole non liée à une exploitation agricole existante au moment de l'approbation du PLU.
- 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.
- Les dépôts de véhicules, de déchets, matériaux de démolition, ferraille et carcasses de véhicules à l'exception de ceux liés et attenants à une activité autorisée dans la zone.
- Les activités économiques qui engendrent des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes à l'air libre, ou d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes, à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

En plus, dans les espaces concernés par l'aplat de couleur verte « sous-sol interdit » uniquement :

- Les sous-sols sont interdits.

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

Sont autorisées, 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,
- d'équipements d'intérêt collectifs 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, et l'industrie compatible avec l'habitat,
- les entrepôts d'une superficie inférieure ou égale à 250 m² de surface de plancher.

- 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.
- 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)

Note :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant.

Lorsque les terrains sont en pente, la hauteur à prendre en compte est la hauteur moyenne.

Lorsque les terrains sont en contre-bas de la voirie, l'altimétrie de la voirie peut être prise en compte.

Les constructions sont limitées au profil rez-de-chaussée + 1 étage + comble (aménageable ou non).

La hauteur ne peut excéder un maximum de 8 m au point le plus haut pour les constructions ayant une toiture plate et 10 m au faîtage pour les constructions ayant des toitures à 2 ou plusieurs pans.

Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont la hauteur au faîtage ou au point le plus haut est supérieure aux règles définies ci-dessus, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

Les planchers bas du rez-de-chaussée devront être à une altitude inférieure à 1,00 mètre au-dessus du sol naturel. Toutefois, lorsque le terrain est situé en contre-bas de la voie, les planchers bas du rez-de-chaussée pourront être au niveau de ladite voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public et aux équipements collectifs et culturels.

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

Note :

L'alignement au sens du présent règlement désigne :

- la limite entre le domaine public et le domaine privé,
- la limite d'emprise d'une voie privée.

Toute construction doit s'implanter :

- Soit à l'alignement ;
- Soit avec un recul de 5 m minimum de l'alignement.

Aux intersections des voies, quelle que soit leur nature, un recul supplémentaire pourra être imposé pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

Pour les constructions principales le mur de façade ou pignon le plus proche de l'alignement devra être en recul de 25 m maximum de l'alignement. Cette règle ne s'applique pas pour les annexes et les extensions de constructions existantes ne respectant pas cette règle.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public et aux équipements collectifs et culturels.

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

Note :

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

Un recul de 3 m minimum est demandé pour toutes les constructions.

Les annexes peuvent être construites en limite séparative si elles n'excèdent pas une hauteur de 5 m au point le plus haut en limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public et aux équipements collectifs et culturels.

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

La distance entre des constructions d'habitation non contiguës doit être d'au moins 3,00 mètres.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol, projection verticale du volume, tous débords et surplombs inclus, des constructions est limitée à 50% de l'unité foncière.

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

Dispositions générales :

En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, tout 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.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Les constructions de style très marqué (ferme normande, chalet savoyard, maison en rondins, mas provençal, ...) et éloignées des formes traditionnelles du bourg ou des villages alentours ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites (couleurs des murs extérieurs et menuiseries ainsi que matériaux ne s'apparentant pas aux dispositifs de constructions anciennes et traditionnelles.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique ou de parti architectural le justifiant.

Matériaux et couleurs :

Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie, devront s'harmoniser avec ceux des constructions environnantes.

Toitures :

Les toitures à un pan sont interdites sauf pour les annexes et les extensions.

Les tons des couvertures devront s'harmoniser avec ceux des constructions traditionnelles locales. Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.

Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.

Clôtures :**Note :**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire. La clôture n'est pas obligatoire.

En bordure des emprises publiques et voies privées :

Les clôtures doivent être constituées :

- soit de grilles, d'éléments en bois, en plastique ou de grillage reposant ou non sur un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,70 mètre,
- soit de haies vives doublées ou non par un des éléments cité ci-dessus.

Les clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles constituent la réfection d'une clôture pleine existante sur une propriété.

Les clôtures en palplanche béton sont interdites.

La hauteur totale des clôtures, ne peut excéder 2,00 mètres.

Toutefois, la hauteur des haies est limitée à 3,00 mètres. Cette hauteur peut être ramenée à 1,00 mètre, y compris pour les haies, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.

En limites séparatives :

Les clôtures pleines ou non, y compris les haies, devront avoir une hauteur maximum de 2,00 mètres.

Dans tous les cas :

Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé, sont interdits.

Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.

Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex: court de tennis, etc.).

Dans les zones inondables, les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

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)

Au moins 30% de l'unité foncière doit être en espaces verts ou perméables.

En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.

II-3-b- Aménagement paysager

Un écran végétal doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

Les aires de stationnement devront comporter un arbre de haute tige ou un fruitier pour 6 places.

De surcroît, dans toute opération d'aménagement, 5 % au minimum de la surface du terrain d'assiette seront aménagés en espace verts communs plantés d'arbres et d'arbustes. Les plantations peuvent être en lien avec la voirie.

L'utilisation d'essences locales est demandée pour toutes plantations en frange ou à l'alignement.

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

Pour les constructions et les changements de destination à usage de d'habitation, il est demandé deux places minimums de stationnement par logement sur l'unité foncière.

Les aires de stationnement réservées aux équipements, activités artisanales, commerciales et de services doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et des livraisons liées à l'activité.

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

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

III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

Les voies nouvelles en impasse sont interdites, sauf si des contraintes techniques ne permettent pas une autre solution. Elles doivent alors être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie ou de ramassage des ordures de tourner.

De surcroît dans toute opération d'aménagement, en cas de création d'une desserte interne celle-ci doit correspondre à l'importance de ladite opération et permettre notamment aux services de secours et de lutte contre l'incendie un accès suffisant à toute construction.

Cette desserte doit avoir les caractéristiques suivantes : 8,00 mètres d'emprise au minimum si la voie est en double sens et 6 m minimum si elle est en sens unique.

En cas d'aménagement partiel, la conception de la voirie ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

La continuité piétonne doit toujours être assurée.

III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies, qui pourrait présenter une gêne pour la circulation, peut être interdit.

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

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

Eau potable :

Toute construction d'habitation ou établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable, conformément à la réglementation en vigueur.

Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau.

En cas d'aménagement partiel, la conception de ce réseau ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

Eau à destination non domestique :

Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Eaux pluviales et techniques alternatives :

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, le lavage des voitures, l'alimentation en eau des toilettes ... sont autorisées conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En cas d'impossibilité technique, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe, peut être admis, après autorisation préalable de l'autorité compétente.

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.

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées dans le réseau public d'assainissement. En cas d'impossibilité technique avérée, un assainissement autonome devra être prévu conformément aux normes en vigueur.

Les eaux pluviales doivent être gérées sur l'unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, l'excédent des eaux pluviales pourra être rejeté dans le réseau public sous réserve de l'accord préalable de l'autorité compétente.

Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau des eaux usées est interdit.

Les effluents d'origine économique doivent subir un pré-traitement avant d'être rejetés.

En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

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

Tout branchement privé à un réseau public d'énergie, d'électricité ou de communications électroniques d'une construction ou d'un lotissement, doit être enterré sur l'unité foncière ou sur l'emprise de l'opération du lotissement.

Pour toute nouvelle voirie créée, un fourreau pour la fibre optique devra être prévu.

CHAPITRE 2 - ZONE UE

La zone UE est concernée :

- Par la zone inondable du PPRi de l'agglomération troyenne. Il convient de prendre en compte le règlement du PPRi, et de se référer aux annexes du PLU.
- Par l'aléa retrait-gonflement des argiles.
Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLU.
- Par la présence de zones humides identifiées par la DREAL Grand-est. Il convient de se référer aux annexes du PLU et à la carte des contraintes.

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)

- Sont interdits les changements de destinations et les constructions et installations à destination :
 - d'exploitation agricole et forestière,
 - d'habitation,
 - d'artisanat, de commerces de gros, de cinéma,
 - de discothèque,
 - d'activités du secteur secondaires ou tertiaires autres que les équipements publics d'intérêt collectif et de services publics.
- Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
- Les dépôts de véhicules, de déchets, matériaux de démolition, ferraille et carcasses de véhicules à l'exception de ceux liés et attenants à une activité autorisée dans la zone.

En plus, dans les espaces concernés par l'aplat « sous-sol interdit », par la présence de zones humides identifiées par la DREAL Champagne-Ardenne uniquement :

- Les sous-sols sont interdits.

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

Sont autorisées, les constructions et installations et les changements de destination, compatible avec le caractère de la zone, à vocation :

- de restauration,
- d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- d'hébergement hôtelier et touristique,
- d'équipements d'intérêt collectifs et de services publics.
- Les dépôts s'ils sont liés et attenants à une activité autorisée dans 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.
- Le stationnement des résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage au sens de l'article R.111-51 du code de l'urbanisme.

En plus, dans les espaces concernés par la présence de zones humides identifiées par la DREAL Champagne-Ardenne uniquement :

- Les constructions doivent disposer de vides-sanitaires.

II- CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES (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)

Note :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant.

Lorsque les terrains sont en pente, la hauteur à prendre en compte est la hauteur moyenne.

Lorsque les terrains sont en contre-bas de la voirie, l'altimétrie de la voirie peut être prise en compte.

En zone UE, la hauteur ne peut excéder un maximum de 8 m au point le plus haut pour les constructions ayant une toiture plate et 10 m au faîtage pour les constructions ayant des toitures à 2 ou plusieurs pans.

Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont la hauteur au faîtage ou au point le plus haut est supérieure aux règles définies ci-dessus, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

Les planchers bas du rez-de-chaussée devront être à une altitude inférieure à 1,00 mètre au-dessus du sol naturel. Toutefois, lorsque le terrain est situé en contre-bas de la voie, les planchers bas du rez-de-chaussée pourront être au niveau de ladite voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public et aux équipements collectifs et culturels.

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

Note : *L'alignement au sens du présent règlement désigne :*

- la limite entre le domaine public et le domaine privé,
- la limite d'emprise d'une voie privée.

En zone UE, toute construction devra avoir un recul de 20 m minimum de l'alignement.

Aux intersections des voies, quelle que soit leur nature, un recul supplémentaire pourra être imposé pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public et aux équipements collectifs et culturels.

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

Note :

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

Un recul de 5 m minimum est demandé pour toutes les constructions.

Les annexes peuvent être construites en limite séparative si elles n'excèdent pas une hauteur de 5 m au point le plus haut en limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public et aux équipements collectifs et culturels.

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

Article non réglementé.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

Dans les espaces concernés par la présence de zones humides identifiées par la DREAL Champagne-Ardenne uniquement : L'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 30% de l'unité foncière concernée.

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

Dispositions générales :

En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, tout 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.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Les constructions de style très marqué (ferme normande, chalet savoyard, maison en rondins, mas provençal, ...) et éloignées des formes traditionnelles du bourg ou des villages alentours ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites (couleurs des murs extérieurs et menuiseries ainsi que matériaux ne s'apparentant pas aux dispositifs de constructions anciennes et traditionnelles.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique ou de parti architectural le justifiant.

Matériaux et couleurs :

Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie, devront s'harmoniser avec ceux des constructions environnantes.

Toitures :

Les toitures à un pan sont interdites sauf pour les annexes et les extensions.

Les tons des couvertures devront s'harmoniser avec ceux des constructions traditionnelles locales. Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.

Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.

Clôtures :**En bordure des emprises publiques et voies privées :**

Les clôtures doivent être constituées :

- soit de grilles, d'éléments en bois, en plastique ou de grillage reposant ou non sur un mur bahut, d'une hauteur maximum de 0,70 mètre,
- soit de haies vives doublées ou non par un des éléments cité ci-dessus.

Les clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles constituent la réfection d'une clôture pleine existante sur une propriété.

Les clôtures en palplanche béton sont interdites.

La hauteur totale des clôtures, ne peut excéder 2,00 mètres.

Toutefois, la hauteur des haies est limitée à 3,00 mètres. Cette hauteur peut être ramenée à 1,00 mètre, y compris pour les haies, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.

En limites séparatives :

Les clôtures pleines ou non, y compris les haies, devront avoir une hauteur maximum de 2,00 mètres.

Dans tous les cas :

Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé, sont interdits.

Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.

Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex: court de tennis, etc.).

Dans les zones inondables, les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

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)**

Au moins 30% de l'unité foncière doit être en espaces verts ou perméables.

En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.

II-3-b- Aménagement paysager

Un écran végétal doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

Les aires de stationnement devront comporter un arbre de haute tige ou un fruitier pour 6 places.

De surcroît, dans toute opération d'aménagement, 5 % au minimum de la surface du terrain d'assiette seront aménagés en espace verts communs plantés d'arbres et d'arbustes. Les plantations peuvent être en lien avec la voirie.

L'utilisation d'essences locales est demandée pour toutes plantations en frange ou à l'alignement.

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

Les aires de stationnement réservées aux équipements, activités commerciales et de services doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et des livraisons liées à l'activité.

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

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

III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

Les voies nouvelles en impasse sont interdites, sauf si des contraintes techniques ne permettent pas une autre solution. Elles doivent alors être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie ou de ramassage des ordures de tourner.

De surcroît dans toute opération d'aménagement, en cas de création d'une desserte interne celle-ci doit correspondre à l'importance de ladite opération et permettre notamment aux services de secours et de lutte contre l'incendie un accès suffisant à toute construction.

Cette desserte doit avoir les caractéristiques suivantes : 8,00 mètres d'emprise au minimum si la voie est en double sens et 6 m minimum si elle est en sens unique.

En cas d'aménagement partiel, la conception de la voirie ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

La continuité piétonne doit toujours être assurée.

III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies, qui pourrait présenter une gêne pour la circulation, peut être interdit.

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

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

Eau potable :

Toute construction recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable, conformément à la réglementation en vigueur.

Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau.

En cas d'aménagement partiel, la conception de ce réseau ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

Eau à destination non domestique :

Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Eaux pluviales et techniques alternatives :

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, le lavage des voitures, l'alimentation en eau des toilettes ... sont autorisées conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En cas d'impossibilité technique, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe, peut être admis, après autorisation préalable de l'autorité compétente.

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.

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées dans le réseau public d'assainissement. En cas d'impossibilité technique avérée, un assainissement autonome devra être prévu conformément aux normes en vigueur.

Les eaux pluviales doivent être gérées sur l'unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, l'excédent des eaux pluviales pourra être rejeté dans le réseau public sous réserve de l'accord préalable de l'autorité compétente.

Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau des eaux usées est interdit.

Les effluents d'origine économique doivent subir un pré-traitement avant d'être rejetés.

En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

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

Tout branchement privé à un réseau public d'énergie, d'électricité ou de communications électroniques d'une construction ou d'un lotissement, doit être enterré sur l'unité foncière ou sur l'emprise de l'opération du lotissement.

Pour toute nouvelle voirie créée, un fourreau pour la fibre optique devra être prévu.

CHAPITRE 3 - ZONE UP

La zone UP est concernée :

- Par la zone inondable du PPRi de l'agglomération troyenne. Il convient de prendre en compte le règlement du PPRi, et de se référer aux annexes du PLU.
- Par l'aléa retrait-gonflement des argiles.
Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLU.
- Par la présence de zones humides identifiées par la DREAL Grand-est. Il convient de se référer aux annexes du PLU et à la carte des contraintes.

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)

- Sont interdits les changements de destinations et les constructions et installations à destination :
 - d'exploitation forestière,
 - d'activités du secteur secondaires ou tertiaires autres que les équipements publics d'intérêt collectif et de services publics,
 - de discothèque.
- Les sous-sols.
- Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
- Les dépôts de véhicules, de déchets, matériaux de démolition, ferraille et carcasses de véhicules à l'exception de ceux liés et attenants à une activité autorisée dans la zone.

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

Sont autorisées, les constructions et installations et les changements de destination, compatible avec le caractère de la zone, à vocation :

- de restauration,
- d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- d'hébergement,
- d'équipements d'intérêt collectifs et de services publics.
- Les dépôts s'ils sont liés et attenants à une activité autorisée dans 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.
- Le stationnement des résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage au sens de l'article R.111-51 du code de l'urbanisme.
- Les activités du secondaire ou du tertiaire.
- Les activités d'artisanat.
- Les activités agricoles.
- Les constructions doivent disposer de vides-sanitaires.

II- CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES (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)

Note :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant.

Lorsque les terrains sont en pente, la hauteur à prendre en compte est la hauteur moyenne.

Lorsque les terrains sont en contre-bas de la voirie, l'altimétrie de la voirie peut être prise en compte.

La hauteur ne peut excéder un maximum de 8 m au point le plus haut pour les constructions ayant une toiture plate et 10 m au faîtage pour les constructions ayant des toitures à 2 ou plusieurs pans.

Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont la hauteur au faîtage ou au point le plus haut est supérieure aux règles définies ci-dessus, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

Les planchers bas du rez-de-chaussée devront être à une altitude inférieure à 1,00 mètre au-dessus du sol naturel. Toutefois, lorsque le terrain est situé en contre-bas de la voie, les planchers bas du rez-de-chaussée pourront être au niveau de ladite voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public et aux équipements collectifs et culturels.

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

Note :

L'alignement au sens du présent règlement désigne :

- la limite entre le domaine public et le domaine privé,
- la limite d'emprise d'une voie privée.

Toute construction devra avoir un recul de 5 m minimum de l'alignement.

Aux intersections des voies, quelle que soit leur nature, un recul supplémentaire pourra être imposé pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public et aux équipements collectifs et culturels.

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

Note :

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

Un recul de 3 m minimum est demandé pour toutes les constructions.

Les annexes peuvent être construites en limite séparative si elles n'excèdent pas une hauteur de 5 m au point le plus haut en limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public et aux équipements collectifs et culturels.

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 est limitée à 30% de l'unité foncière concernée.

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

Dispositions générales :

En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, tout 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.

Les constructions de style très marqué (ferme normande, chalet savoyard, maison en rondins, mas provençal, ...) et éloignées des formes traditionnelles du bourg ou des villages alentours ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites (couleurs des murs extérieurs et menuiseries ainsi que matériaux ne s'apparentant pas aux dispositifs de constructions anciennes et traditionnelles.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique ou de parti architectural le justifiant.

Matériaux et couleurs :

Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie, devront s'harmoniser avec ceux des constructions environnantes.

Toitures :

Les toitures à un pan sont interdites sauf pour les annexes et les extensions.

Les tons des couvertures devront s'harmoniser avec ceux des constructions traditionnelles locales. Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.

Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.

Clôtures :**En bordure des emprises publiques :**

Les clôtures doivent être constituées :

- soit de grilles, d'éléments en bois, en plastique ou de grillage reposant ou non sur un mur bahut, d'une hauteur maximum de 0,70 mètre,
- soit de haies vives doublées ou non par un des éléments cité ci-dessus.

Les clôtures en palplanche béton sont interdites.

La hauteur totale des clôtures, ne peut excéder 2,00 mètres.

Toutefois, la hauteur des haies est limitée à 3,00 mètres. Cette hauteur peut être ramenée à 1,00 mètre, y compris pour les haies, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.

En limites séparatives :

Les clôtures pleines ou non, y compris les haies, devront avoir une hauteur maximum de 2,00 mètres.

Dans tous les cas :

Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé, sont interdits.

Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.

Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc.).

Dans les zones inondables, les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

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

Un écran végétal doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

Les aires de stationnement devront comporter un arbre de haute tige ou un fruitier pour 6 places.

De surcroît, dans toute opération d'aménagement, 5 % au minimum de la surface du terrain d'assiette seront aménagés en espace verts communs plantés d'arbres et d'arbustes. Les plantations peuvent être en lien avec la voirie.

L'utilisation d'essences locales est demandée pour toutes plantations en frange ou à l'alignement.

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

Les aires de stationnement réservées aux équipements, activités commerciales et de services doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et des livraisons liées à l'activité.

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

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

III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

Les voies nouvelles en impasse sont interdites, sauf si des contraintes techniques ne permettent pas une autre solution. Elles doivent alors être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie ou de ramassage des ordures de tourner.

De surcroît dans toute opération d'aménagement, en cas de création d'une desserte interne celle-ci doit correspondre à l'importance de ladite opération et permettre notamment aux services de secours et de lutte contre l'incendie un accès suffisant à toute construction.

Cette desserte doit avoir les caractéristiques suivantes : 8,00 mètres d'emprise au minimum si la voie est en double sens et 6 m minimum si elle est en sens unique.

En cas d'aménagement partiel, la conception de la voirie ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

La continuité piétonne doit toujours être assurée.

III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies, qui pourrait présenter une gêne pour la circulation, peut être interdit.

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

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

Eau potable :

Toute construction recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable, conformément à la réglementation en vigueur.

Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau.

En cas d'aménagement partiel, la conception de ce réseau ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

Eau à destination non domestique :

Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Eaux pluviales et techniques alternatives :

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, le lavage des voitures, l'alimentation en eau des toilettes ... sont autorisées conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En cas d'impossibilité technique, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe, peut être admis, après autorisation préalable de l'autorité compétente.

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.

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées dans le réseau public d'assainissement. En cas d'impossibilité technique avérée, un assainissement autonome devra être prévu conformément aux normes en vigueur.

Les eaux pluviales doivent être gérées sur l'unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, l'excédent des eaux pluviales pourra être rejeté dans le réseau public sous réserve de l'accord préalable de l'autorité compétente.

Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau des eaux usées est interdit.

Les effluents d'origine économique doivent subir un pré-traitement avant d'être rejetés.

En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

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

Tout branchement privé à un réseau public d'énergie, d'électricité ou de communications électroniques d'une construction ou d'un lotissement, doit être enterré sur l'unité foncière ou sur l'emprise de l'opération du lotissement.

Pour toute nouvelle voirie créée, un fourreau pour la fibre optique devra être prévu.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

La zone 1AU, est une zone d'urbanisation future à vocation mixte, immédiatement urbanisable par une opération d'aménagement d'ensemble. Elle comprend deux secteurs dont l'urbanisation est soumise à échéancier prévisionnel : le secteur 1AUa à 2020 et le secteur 1AUb à 2025.

La zone 1AU est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLU.

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)

- Sont interdits les changements de destinations et les constructions et installations à destination :
 - d'exploitation forestière,
 - d'industrie,
 - de discothèque,
 - d'entrepôt de surface plancher supérieure à 250 m²,
 - de nouvelle exploitation agricole non liée à une exploitation agricole existante au moment de l'approbation du PLU.
- 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.
- Les dépôts de véhicules, de déchets, matériaux de démolition, ferraille et carcasses de véhicules à l'exception de ceux liés et attenants à une activité autorisée dans la zone.
- Les activités économiques qui engendrent des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes à l'air libre, ou d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes, à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

Dans les espaces concernés par l'aplat « sous-sol interdit » uniquement : Les sous-sols sont interdits.

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

Les secteurs 1AUa et 1AUb sont urbanisables au coup par coup, mais ils ne pourront faire l'objet d'une urbanisation que lorsque les réseaux nécessaires seront apportés aux parcelles, et qu'ils respecteront le calendrier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation, conformément aux dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Sont autorisées, les constructions et installations et les changements de destination, compatible avec le caractère résidentiel de la zone, à vocation :

- d'habitation,
- de commerces et d'activités de services,
- d'équipements d'intérêt collectifs et de services publics,
- d'activités de secteurs secondaires ou tertiaires, et l'industrie compatible avec l'habitat,
- les entrepôts d'une superficie inférieure ou égale à 250 m² de surface plancher,
- 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,
- 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)

Note :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant.

Lorsque les terrains sont en pente, la hauteur à prendre en compte est la hauteur moyenne.

Lorsque les terrains sont en contre-bas de la voirie, l'altimétrie de la voirie peut être prise en compte.

Les constructions sont limitées au profil rez-de-chaussée + 1 étage + comble (aménageable ou non).

La hauteur ne peut excéder un maximum de 8 m au point le plus haut pour les constructions ayant une toiture plate et 10 m au faîtage pour les constructions ayant des toitures à 2 ou plusieurs pans.

Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont la hauteur au faîtage ou au point le plus haut est supérieure aux règles définies ci-dessus, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

Les planchers bas du rez-de-chaussée devront être à une altitude inférieure à 1,00 mètre au-dessus du sol naturel. Toutefois, lorsque le terrain est situé en contre-bas de la voie, les planchers bas du rez-de-chaussée pourront être au niveau de ladite voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public et aux équipements collectifs et culturels.

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

Note :

L'alignement au sens du présent règlement désigne :

- la limite entre le domaine public et le domaine privé,
- la limite d'emprise d'une voie privée.

Toute construction doit s'implanter :

- Soit à l'alignement ;
- Soit avec un recul de 5 m minimum de l'alignement.

Aux intersections des voies, quelle que soit leur nature, un recul supplémentaire pourra être imposé pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public et aux équipements collectifs et culturels.

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

Note :

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

Un recul de 3 m minimum est demandé pour toutes les constructions.

Les annexes peuvent être construites en limite séparative si elles n'excèdent pas une hauteur de 5 m au point le plus haut en limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public et aux équipements collectifs et culturels.

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

La distance entre des constructions d'habitation non contiguës doit être d'au moins 3,00 mètres.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

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

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

Dispositions générales :

En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, tout 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.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Les constructions de style très marqué (ferme normande, chalet savoyard, maison en rondins, mas provençal, ...) et éloignées des formes traditionnelles du bourg ou des villages alentours ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites (couleurs des murs extérieurs et menuiseries ainsi que matériaux ne s'apparentant pas aux dispositifs de constructions anciennes et traditionnelles.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique ou de parti architectural le justifiant.

Matériaux et couleurs :

Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie, devront s'harmoniser avec ceux des constructions environnantes.

Toitures :

Les toitures à un pan sont interdites sauf pour les annexes et les extensions.

Les tons des couvertures devront s'harmoniser avec ceux des constructions traditionnelles locales. Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.

Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.

Clôtures :

Note :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire. (voir si DCM sur les clôtures déjà prises)

La clôture n'est pas obligatoire.

En bordure des emprises publiques :

Les clôtures doivent être constituées :

- soit de grilles, d'éléments en bois, en plastique ou de grillage reposant ou non sur un mur bahut, d'une hauteur maximum de 0,70 mètre,
- soit de haies vives doublées ou non par un des éléments cité ci-dessus.

Les clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles constituent la réfection d'une clôture pleine existante sur une propriété.

Les clôtures en palplanche béton sont interdites.

La hauteur totale des clôtures, ne peut excéder 2,00 mètres.

Toutefois, la hauteur des haies est limitée à 3,00 mètres. Cette hauteur peut être ramenée à 1,00 mètre, y compris pour les haies, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.

En limites séparatives :

Les clôtures pleines ou non, y compris les haies, devront avoir une hauteur maximum de 2,00 mètres.

Dans tous les cas :

Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé, sont interdits.

Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.

Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex: court de tennis, etc.).

Dans les zones inondables, les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

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)

Au moins 30% de l'unité foncière doit être en espaces verts ou perméables.

En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.

II-3-b- Aménagement paysager

Un écran végétal doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

Les aires de stationnement devront comporter un arbre de haute tige ou un fruitier pour 6 places.

De surcroît, dans toute opération d'aménagement, 5 % au minimum de la surface du terrain d'assiette seront aménagés en espace verts communs plantés d'arbres et d'arbustes. Les plantations peuvent être en lien avec la voirie.

L'utilisation d'essences locales est demandée pour toutes plantations en frange ou à l'alignement.

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

Pour les constructions et les changements de destination à usage de d'habitation, il est demandé deux places minimums de stationnement par logement sur l'unité foncière.

Les aires de stationnement réservées aux équipements, activités artisanales, commerciales et de services doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et des livraisons liées à l'activité.

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

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

III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

Les voies nouvelles en impasse sont interdites, sauf si des contraintes techniques ne permettent pas une autre solution. Elles doivent alors être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie ou de ramassage des ordures de tourner.

De surcroît dans toute opération d'aménagement, en cas de création d'une desserte interne celle-ci doit correspondre à l'importance de ladite opération et permettre notamment aux services de secours et de lutte contre l'incendie un accès suffisant à toute construction.

Cette desserte doit avoir les caractéristiques suivantes : 8,00 mètres d'emprise au minimum si la voie est en double sens et 6 m minimum si elle est en sens unique.

En cas d'aménagement partiel, la conception de la voirie ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

La continuité piétonne doit toujours être assurée.

III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies, qui pourrait présenter une gêne pour la circulation, peut être interdit.

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

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

Eau potable :

Toute construction d'habitation ou établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable, conformément à la réglementation en vigueur.

Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau.

En cas d'aménagement partiel, la conception de ce réseau ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

Eau à destination non domestique :

Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Eaux pluviales et techniques alternatives :

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, le lavage des voitures, l'alimentation en eau des toilettes ... sont autorisées conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En cas d'impossibilité technique, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe, peut être admis, après autorisation préalable de l'autorité compétente.

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.

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées dans le réseau public d'assainissement. En cas d'impossibilité technique avérée, un assainissement autonome devra être prévu conformément aux normes en vigueur.

Les eaux pluviales doivent être gérées sur l'unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, l'excédent des eaux pluviales pourra être rejeté dans le réseau public sous réserve de l'accord préalable de l'autorité compétente.

Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau des eaux usées est interdit.

Les effluents d'origine économique doivent subir un pré-traitement avant d'être rejetés.

En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

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

Tout branchement privé à un réseau public d'énergie, d'électricité ou de communications électroniques d'une construction ou d'un lotissement, doit être enterré sur l'unité foncière ou sur l'emprise de l'opération du lotissement.

Pour toute nouvelle voirie créée, un fourreau pour la fibre optique devra être prévu.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

La zone A est concernée :

- Par la zone inondable du PPRi de l'agglomération troyenne. Il convient de prendre en compte le règlement du PPRi, et de se référer aux annexes du PLU.
- Par l'aléa retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLU.
- Par le classement sonore de la voie ferrée, il convient de se référer aux annexes du PLU et à la carte des contraintes.
- Par la présence de zones humides identifiées par la DREAL Grand-est. Il convient de se référer aux annexes du PLU et à la carte des contraintes.

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)

En zone A uniquement, secteur Azh exclu :

- Sont interdits les changements de destinations et les constructions et installations à destination :
 - d'exploitation forestière,
 - d'habitation sauf celles visées à l'article I-2,
 - de commerces et d'activités de services sauf celles visées à l'article I-2,
 - d'activités de secteurs secondaires ou tertiaires sauf celles visées à l'article I-2.
- Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
- Les dépôts de véhicules, de déchets, matériaux de démolition, ferraille et carcasses de véhicules à l'exception de ceux liés et attenants à une activité autorisée dans la zone.
- L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes à l'air libre, ou d'habitations légères de loisirs.

En secteur Azh uniquement, zone A exclue :

Toute construction ou installation est interdite sauf celles visées à l'article I-2

En plus, dans la zone A et le secteur Azh, dans les espaces concernés par l'aplat «sous-sol interdit» uniquement :

- Les sous-sols sont interdits.

En secteur An uniquement :

Toute construction ou installation est interdite.

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

En zone A uniquement, secteur Azh exclu :

Sont autorisées, les constructions et installations et les changements de destination, compatible avec le caractère agricole de la zone, à vocation :

- d'exploitation agricole,
- d'habitation si celle-ci est liée et nécessaire à l'exploitation agricole dans la limite d'une habitation par exploitation,

- d'équipements d'intérêt collectifs et de services publics

Les dépôts s'ils sont liés et attenants à une activité autorisée dans 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.

En plus, dans la zone A et le secteur Azh :

Sont autorisées, les installations liées et nécessaires à l'entretien et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires et autoroutières.

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)

Note :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant.

Lorsque les terrains sont en pente, la hauteur à prendre en compte est la hauteur moyenne.

Lorsque les terrains sont en contre-bas de la voirie, l'altimétrie de la voirie peut être prise en compte.

Construction à vocation agricole :

La hauteur maximum des constructions à vocation agricole, mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut, ne doit pas dépasser 12,00 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux silos agricoles et autres constructions spéciales liées à l'activité agricole.

Construction à vocation d'habitation :

La hauteur ne peut excéder un maximum de 8 m au point le plus haut pour les constructions d'habitation ou leurs annexes ayant une toiture plate et 10 m au faîtage pour les constructions ayant des toitures à 2 ou plusieurs pans.

Pour toutes les constructions :

Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont la hauteur au faîtage ou au point le plus haut est supérieure aux règles définies ci-dessus, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

Les planchers bas du rez-de-chaussée devront être à une altitude inférieure à 1,00 mètre au-dessus du sol naturel. Toutefois, lorsque le terrain est situé en contre-bas de la voie, les planchers bas du rez-de-chaussée pourront être au niveau de ladite voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public et aux équipements collectifs et culturels.

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

Note :

L'alignement au sens du présent règlement désigne :

- la limite entre le domaine public et le domaine privé,
- la limite d'emprise d'une voie privée.

Toute construction devra avoir un recul de 5 m minimum de l'alignement.

Aux intersections des voies, quelle que soit leur nature, un recul supplémentaire pourra être imposé pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

Pour les constructions à usage d'habitation, le mur de façade ou pignon le plus proche de l'alignement devra être en recul de 25 m maximum de l'alignement. Cette règle ne s'applique pas pour les annexes et les extensions de constructions existantes ne respectant pas cette règle.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public et aux équipements collectifs et culturels.

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

Note :

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

Les constructions doivent être implantées à au moins 10 mètres des limites séparatives en limite des zones urbaines ou à urbaniser.

De plus, les bâtiments doivent être implantés à au moins 10,00 mètres des berges des cours d'eau du canal et des fossés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public et aux équipements collectifs et culturels.

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

Article non règlementé

II-1-e- Emprise au sol des constructions

Article non règlementé

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

Dispositions générales :

En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, tout 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.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Les constructions de style très marqué (ferme normande, chalet savoyard, maison en rondins, mas provençal, ...) et éloignées des formes traditionnelles du bourg ou des villages alentours ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites (couleurs des murs extérieurs et menuiseries ainsi que matériaux ne s'apparentant pas aux dispositifs de constructions anciennes et traditionnelles).

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique ou de parti architectural le justifiant.

Matériaux et couleurs des constructions d'habitation :

Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie, devront s'harmoniser avec ceux des constructions environnantes.

Toitures des constructions d'habitation :

Les toitures à un pan sont interdites sauf pour les annexes et les extensions.

Les tons des couvertures devront s'harmoniser avec ceux des constructions traditionnelles locales. Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.

Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.

Clôtures :

Dans les zones inondables, les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

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

Un écran végétal doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

L'utilisation d'essences locales est demandée pour toutes plantations en frange ou à l'alignement.

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

Les aires de stationnement réservées aux équipements et aux activités agricoles doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et des livraisons liées à l'activité.

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

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

III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

En cas d'aménagement partiel, la conception de la voirie ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies, qui pourrait présenter une gêne pour la circulation, peut être interdit.

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

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

Eau potable :

Toute construction d'habitation ou établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable, conformément à la réglementation en vigueur.

Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau.

En cas d'aménagement partiel, la conception de ce réseau ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

Eau à destination non domestique :

Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Eaux pluviales et techniques alternatives :

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, le lavage des voitures, l'alimentation en eau des toilettes ... sont autorisées conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En cas d'impossibilité technique, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe, peut être admis, après autorisation préalable de l'autorité compétente.

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.

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées dans le réseau public d'assainissement. En cas d'impossibilité technique avérée, un assainissement autonome devra être prévu conformément aux normes en vigueur.

Les eaux pluviales doivent être gérées sur l'unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, l'excédent des eaux pluviales pourra être rejeté dans le réseau public sous réserve de l'accord préalable de l'autorité compétente.

Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau des eaux usées est interdit.

Les effluents d'origine économique doivent subir un pré-traitement avant d'être rejetés.

En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

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

Tout branchement privé à un réseau public d'énergie, d'électricité ou de communications électroniques d'une construction ou d'un lotissement, doit être enterré sur l'unité foncière ou sur l'emprise de l'opération du lotissement.

Pour toute nouvelle voirie créée, un fourreau pour la fibre optique devra être prévu.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

La zone N est concernée :

- Par la zone inondable du PPRi de l'agglomération troyenne. Il convient de prendre en compte le règlement du PPRi, et de se référer aux annexes du PLU.
- Par l'aléa retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLU.
- Par le classement sonore de la voie ferrée, il convient de se référer aux annexes du PLU et à la carte des contraintes.
- Par la présence de zones humides identifiées par la DREAL Grand-est. Il convient de se référer aux annexes du PLU et à la carte des contraintes.

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)

Sont interdits tous les changements de destinations et les constructions et installations sauf ceux visés à l'article I-2

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

En zone N uniquement, secteur Np exclu :

Sont autorisées, les constructions et installations et les changements de destination, compatible avec le caractère agricole de la zone, à vocation :

- d'exploitation agricole et forestière,
- d'équipements d'intérêt collectifs et de services publics,
- Les dépôts s'ils sont liés et attenants à une activité autorisée dans 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.
- Les stationnements temporaires de caravanes.

En plus, dans la zone N et le secteur Np :

Sont autorisées, les installations liées et nécessaires à l'entretien et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires et autoroutières.

II- CARACTERISTIQUES URBAINE, 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)**

Article non règlementé

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

Les constructions doivent être implantées à au moins 10 mètres des cours d'eau.

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

Article non règlementé

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

Article non règlementé

II-1-e- Emprise au sol des constructions

Article non règlementé

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

En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, tout 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.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Les constructions de style très marqué (ferme normande, chalet savoyard, maison en rondins, mas provençal, ...) et éloignées des formes traditionnelles du bourg ou des villages alentours ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites (couleurs des murs extérieurs et menuiseries ainsi que matériaux ne s'apparentant pas aux dispositifs de constructions anciennes et traditionnelles.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique ou de parti architectural le justifiant.

Dans les zones inondables, les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

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 règlementé

II-3-b- Aménagement paysager

Article non règlementé

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

Les aires de stationnement réservées aux équipements doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et des livraisons liés à ces derniers.

III- EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)**Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)****III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)**

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public

Article non règlementé

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 règlementé

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

Article non règlementé

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

Article non règlementé

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

LES ESPACES BOISES CLASSES

Il s'agit de bois et forêts qu'il importe de sauvegarder en les soumettant aux dispositions des articles L.113-1 à L.113-4 du Code de l'Urbanisme. 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.

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 le type de quadrillage suivant :



Aux documents graphiques sont soulignés par des hachures fines perpendiculaires les terrains réservés pour lesquels s'appliquent les dispositions suivantes :

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 - ANNEXES

1/ PLACES DE STATIONNEMENT

ARTICLE L.111-19 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 L.111-20 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 L.111-21 DU CODE DE L'URBANISME

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