

Département de : l'AUBE

Commune de : TORVILLIERS

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## REGLEMENT – DOCUMENT ECRIT

Vu pour être annexé  
à la délibération  
du 11 avril 2024  
approuvant  
la modification n° 1 du PLU

Cachet et signature :



Modification simplifiée n° 2 approuvée le 21 février 2023  
Modification simplifiée n° 1 approuvée le 20 Juillet 2022  
PLU approuvé le 24 novembre 2017

Dossier de la modification n° 1 réalisé par :

**PERSPECTIVES**  
30 Bis, rue Charles Delaunay  
10000 TROYES  
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.....	6
ARTICLE 5 - DEFINITIONS .....	6
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	7
CHAPITRE 1 - ZONE UA .....	7
CHAPITRE 2 - ZONE UE .....	16
CHAPITRE 3 - ZONE UY .....	19
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....	24
CHAPITRE 1 - ZONE 1AU .....	24
CHAPITRE 2 - ZONE 1AUE.....	32
CHAPITRE 3 - ZONE 2AUY.....	35
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	37
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	43
TITRE VI - TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER .....	46
TITRE VII - EMBLEMES RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS.....	47
TITRE VIII - ANNEXES .....	48
8.1/ PLACES DE STATIONNEMENT.....	48

# 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 R111-1 du Code de l'Urbanisme :**

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

Toutefois :

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

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

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

#### **Article 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 :**

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.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable par délibération du conseil municipal, comme le permet l'article R.421-12 d 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 règlementé 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 règlementés 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. La commune a instauré le permis de démolir sur son territoire.

**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 ».

**2.3. – AUTRES DISPOSITIONS DIVERSES**

Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable conformément à la réglementation en vigueur, et notamment aux dispositions de l'article R. 1321-57 du Code de la Santé Publique en ce qui concerne les réseaux intérieurs.

Toute construction qui le requiert doit être raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif répondant à la réglementation en vigueur et notamment aux dispositions du zonage d'assainissement de la commune, approuvé en Décembre 2002, ainsi qu'aux prescriptions du service public d'assainissement non collectif (SPANC).

## **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 réglementation des zones urbaines, à urbaniser, agricole, naturelle et forestière ».

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

- zones urbaines « U » (Article R.151-18 ; ancien article R.123-5),
- zones à urbaniser « AU » (Article R.151-20 ; ancien article R.123-6),
- zones agricoles « A » (Article R.151-22 et 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 définies par les articles R.151-9 à R.151-49.

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

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres au titre II sont délimitées aux documents graphiques 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. Le **secteur UAa** identifie les espaces cultivés de la zone urbaine.

**La zone UE** est une zone urbaine dédiée aux équipements publics ou d'intérêts collectifs. Ces constructions permettront de compléter l'offre en équipements de la commune.

**La zone UY** est une zone urbaine dédiée à l'accueil de commerces et activités de service, et d'autres activités de secteurs secondaire ou tertiaire.

### **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 au fur et à mesure de l'avancement des réseaux.

Elle comprend un **secteur 1AUa** urbanisable par une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

**La zone 1AUE** est une zone d'urbanisation future dédiée aux équipements publics ou d'intérêts collectifs. Ces constructions permettront de compléter l'offre en équipements de la commune.

**La zone 2AUY** est une zone d'urbanisation future non ouverte à l'urbanisation dédiée à l'accueil de commerces et activités de service, et d'autres activités de secteurs secondaire ou tertiaire.

### 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 :

- Le **secteur Ab**, secteur constructible de la zone agricole où les hauteurs des constructions sont limitées
- Le **secteur Ap**, secteur inconstructible de la zone agricole à préserver du fait de la sensibilité paysagère des lieux.

### 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.

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

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

### 3.5 - ESPACES BOISES CLASSES

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

### 3.6 - ZONE DE PROTECTION ACOUSTIQUE

Les espaces concernés par les arrêtés suivants sont figures sur les documents graphiques (plan des contraintes)

- 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.

## ARTICLE 4 – DEROGATIONS AU PLU

### Article L152-3 du code de l'urbanisme

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

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

### Article L152-4 du code de l'urbanisme

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

- 1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- 2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- 3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

### Article L152-5 du code de l'urbanisme

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

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

## ARTICLE 5 - DEFINITIONS

Il est convenu que :

- La **construction principale** est la construction la plus importante en termes de superficie sur l'unité foncière. Elle peut être dédiée à de l'habitat ou à une activité économique.
- Une **extension** est une construction accolée à la construction principale constituant ou non une pièce de vie. Elle correspond à l'augmentation des surfaces ou du volume d'une construction existante.
- Une **annexe** est une construction détachée de la construction principale, présente sur la même unité foncière. Peut être considéré comme une annexe : un garage, un cabanon de jardin, une piscine (couverte ou non), un local technique... Une annexe ne peut avoir la même destination que la construction principale.
- Le **commerce** : sont désignés sous le terme générique « commerces » dans les dispositions ci-après, les activités commerciales concernées par le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) et le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) du SCoT des territoires de l'Aube. Ces activités sont détaillées au sein du tableau suivant extrait du DOO du SCoT des territoires de l'Aube.

Que le SCoT entend-il par commerce ou activité commerciale ?	
<small>Le champ concerné par le DOO et le DAAC s'appuie sur les sous-destinations de la destination « Commerce et activités de service » prévues à l'article R.151-28-al.3° du code de l'urbanisme et sur le code de commerce.</small>	
Activités commerciales concernées par le DOO et le DAAC	Activités non concernées
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Commerce de détail<sup>1</sup></li> <li>• Commerce de gros<sup>2</sup> si activité significative de commerce de détail</li> <li>• Points de vente au détail liés à une activité de production (artisanale, agricole, artistique, industrielle...) déconnectés géographiquement des lieux de production</li> <li>• Cinéma</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Artisanat avec activité commerciale de vente de biens ou de services<sup>3</sup></li> <li>• Activité artisanale avec showroom<sup>4</sup></li> <li>• Restauration, débit de boisson</li> <li>• Commerce de gros<sup>2</sup> sans activité significative de commerce de détail</li> <li>• Activité de service avec accueil de clientèle<sup>5</sup></li> <li>• Hébergement hôtelier et touristique</li> <li>• Commerce automobile, motocycles, bateaux, machinisme agri-vini-viticole et forestier...</li> <li>• Pharmacies</li> <li>• Points de vente liés à une activité de production située sur le lieu de production</li> </ul>
<small>1 Magasins où s'effectue la vente de marchandises neuves à des consommateurs pour un usage domestique : les épiceries, supermarchés, hypermarchés..., ainsi que les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile (drives)            2 Vente entre professionnels            3 Activité artisanale comportant la vente d'une production ou d'un service dont l'élaboration ou la prestation est effectuée sur place : boulangerie, charcuterie, poissonnerie..., cordonnerie, réparation, salon de coiffure...            4 Est considérée comme activité artisanale avec showroom toute activité artisanale dont la surface de vente ne dépasse pas 30% de la surface plancher            5 Espace où s'exerce une profession libérale (avocat, architecte, médecin...), ou espace permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers (assurances, banques, agences immobilières, laveries, agences destinées à la location de véhicules ou de matériel, « showrooms », magasins de téléphonie mobile, salles de sport privées, spa...)</small>	

Source : DOO – SCoT des Territoires de l'Aube

# TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## CHAPITRE 1 - ZONE UA

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. Le secteur UAa identifie les espaces cultivés de la zone urbaine.

*La zone UA est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles, aléa moyen. Dans le cadre de la vente de terrains soumis à aléa moyen à fort, le propriétaire vendeur devra procéder à une étude de sol et des dispositions pour construire un bâtiment devront être respectées. Il convient de se référer à l'annexe 5C2.*

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

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

- Les changements de destinations et les constructions et installations à destination :
  - d'une nouvelle exploitation agricole non liée à une exploitation agricole existante au moment de l'approbation du PLU
  - d'exploitation forestière
  - de commerce de gros
  - d'industrie
  - d'entrepôt dont la superficie est supérieure à 200 m<sup>2</sup>
  - d'un centre de congrès et d'exposition.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation.
- Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
- 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 bleu uniquement correspondant aux remontées de nappes phréatiques, sources, eaux de ruissellement, etc., les constructions à l'exception de celles respectant les cotes de seuil suffisantes : les sous-sols sont interdits et le rez-de-chaussée des constructions doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la voie.
- Dans le secteur UAa, les constructions sont interdites sauf cas visés à l'article suivant.

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

### Dans toute la zone UA, secteur UAa exclus :

- 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'exploitation agricole, si cela concerne une exploitation agricole existante au moment de l'approbation du PLU
  - d'activités de secteurs secondaires ou tertiaires : les bureaux uniquement
  - les entrepôts commerciaux d'une superficie inférieure ou égale à 200 m<sup>2</sup> 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.
- Dans la zone de mixité sont admis : les commerces, les logements locatifs conformes aux normes d'accessibilité et sous réserve de prendre en compte les besoins de stationnement nécessaires.
- Dans le secteur UAa : les équipements d'intérêt collectifs et de services publics.

## 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)

- Les constructions sont limitées au profil RDC + 1 étage + comble.  
La hauteur maximum des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse, est limitée à 8 mètres.
- 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.
- La hauteur maximum des constructions à usage agricole, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse, est limitée à 10 mètres.
- Lorsque le toit comporte des éléments d'architecture traditionnelle ou contemporaine (lucarne, petite croupe ...), l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant
  - à la reconstruction d'une construction détruite par sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite
  - aux installations techniques des services publics.

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

- La pente d'accès au sous-sol doit être inférieure ou égale à 15%. En cas de construction de logements collectifs, une plateforme d'attente de 5 mètres devra être créée.
- Les constructions doivent être implantées à au moins 5,00 mètres de l'alignement de la voie.
- Le bassin de la piscine doit être implanté à 5 mètres des voies.
- Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un recul supplémentaire peut être imposé au vu des problèmes de sécurité de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.
- En cas de décrochement entre les constructions qui l'encadrent, la construction nouvelle peut être alignée sur l'une ou sur l'autre de ces constructions ou bien entre ces deux limites.
- Les équipements et installations techniques d'intérêt général doivent être implantés soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci.

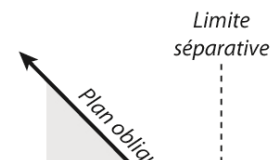
Ces règles s'appliquent également le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux aménagements ou extensions dans la mesure où ceux-ci ne sont pas implantés à une distance, par rapport à l'alignement, inférieure à celle de la construction existante
- à la reconstruction d'une construction détruite par sinistre, lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'une construction d'une importance équivalente.

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

- Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à 4 m de ces dernières.
- En limite séparative sous réserve du respect d'un gabarit défini par un plan vertical de 4 mètres en limite séparative poursuivi par un plan oblique à 45 ° (cf. schéma ci-dessous).



- Le bassin de la piscine doit être implanté à 3 mètres des limites séparatives.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas :
  - aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public et aux équipements collectifs et culturels
  - aux aménagements ou extensions dans la mesure où ceux-ci ne sont pas implantés à une distance, par rapport à la limite séparative, inférieure à celle de la construction existante
  - à des constructions jouxtant des constructions de dimensions sensiblement équivalentes situées sur le terrain voisin.

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

La distance entre des constructions principales non contiguës doit être d'au moins 6,00 mètres.

- Les équipements et installations techniques d'intérêt général peuvent être soit contigus aux autres installations ou constructions, soit éloignés de celles-ci.
- Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :
  - aux aménagements ou extensions d'une construction existante
  - dans la mesure où l'implantation de ceux-ci ne conduit pas à réduire la distance existante entre constructions
  - à la reconstruction de construction détruite par sinistre lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'une construction d'une importance équivalente
  - aux constructions annexes telles que garages et abris de jardin
  - aux constructions publiques si des nécessités techniques ou architecturales l'imposent.

#### **II-1-e- Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40%, sauf dans le secteur de mixité sociale où l'emprise n'est pas règlementée.

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

#### Dispositions générales :

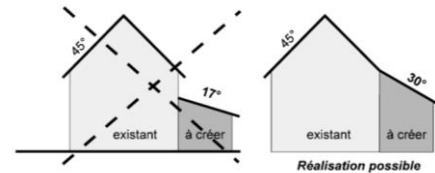
En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier 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 portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

#### Toitures :

- Les toitures seront à deux ou plusieurs pans et la pente des couvertures doit s'harmoniser avec celles du patrimoine traditionnel local.
- La toiture des extensions peut avoir une pente différente de la pente de la toiture existante.  
En outre dans le cas d'une construction à un rez-de-chaussée plus combles, si l'extension est située sous l'égout d'un long pan, le rampant doit être dans le prolongement du rampant existant.
- Les toitures terrasses ou à une pente peuvent être autorisées si elles accompagnent la forme architecturale de la construction et qu'elles ne s'opposent pas à l'environnement.
- Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques.
- Les tons des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions traditionnelles locales (tuiles rouge vieilli ou ton ardoise).



#### Matériaux et couleurs :

- Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc, sont interdites.
- Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.
- D'autres dispositions peuvent être autorisées si elles ne sont pas 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.

#### Clôtures :

- En bordure des emprises publiques :
  - . les clôtures doivent être constituées de grilles, d'éléments en bois, en plastique ou de grillage reposant ou non sur un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre, doublés ou non de haies vives
  - . les murs pleins sont interdits sauf pour 25% de la longueur de la clôture en façade sur rue
  - . la hauteur des clôtures ne peut excéder 2,00 mètres, celle des clôtures constituées de murs pleins est limitée à 1,60 mètre
  - . cette hauteur peut être ramenée à 1,00 mètre dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours
  - . les clôtures d'aspect palplanche béton sont interdites.
- Sur les limites séparatives :
  - . les clôtures pleines ou non, doivent 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.)
- en aucun cas le seuil de la clôture ne peut être en dessous du niveau du trottoir ou à 12 cm du niveau du fil d'eau de la voie.

#### Equipements d'infrastructure :

Les équipements d'infrastructure tels que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et portera également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).

### **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 50% de l'unité foncière doit être en espaces verts.

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

Dans la zone de mixité sociale, au moins 20% de l'unité foncière doit être en espaces verts. Cette surface pourra comprendre le stationnement si ce dernier est traité en surface enherbée (perméable).

#### **II-3-b- Aménagement paysager**

- En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert sauf dans la zone de mixité sociale si ce dernier est enherbé.
- 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.
- Dans le cadre de création de haies en clôtures elles devront être constituées de végétaux d'essences locales variées ; sont exclues les plantations de toute espèce végétale considérée comme exotique et envahissante.
- De surcroît dans toute opération d'aménagement de plus de 10 lots 5 % au minimum de la surface du terrain d'assiette seront aménagés en espaces verts communs plantés d'arbres et d'arbustes. Les 2/3 au moins de ces espaces verts communs doivent être réalisés d'un seul tenant et aménagés en aire de jeu ou de repos. Il conviendra de ne pas reléguer cet aménagement sur les délaissés inutilisables pour la construction mais au contraire d'en faire un élément déterminant de la composition urbaine.

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

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques (voir annexes au règlement).
  - Pour les constructions et les changements de destination à usage de d'habitation, il est demandé deux places minimum de stationnement par logement en plus des places couvertes (type garage) sur l'unité foncière.
  - Au moins une place pourra être matérialisée sous la forme d'une plateforme d'attente de 5m de profondeur à partir de la limite de la voie et d'une largeur de 5m minimum d'accès sur la voie, située hors clôture ; elle permettra de créer au moins une place de stationnement hors clôture et sur le terrain d'assiette de la construction (dit « place de midi »).
- 
- 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 liés à l'activité.

Schéma « place de midi »

## 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 s'il s'agit d'appendice d'accès d'une longueur de 50 mètres maximum.
- Les voies nouvelles doivent avoir une emprise minimum de 10,00 mètres. Cependant lorsqu'elles desservent moins de 5 lots ou en cas de voie à sens unique, cette emprise peut être réduite à 8,00 mètres.
- 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.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux aménagements et extensions des constructions existants
  - . à la reconstruction des constructions détruites par sinistre
  - . aux installations techniques des services publics.

#### 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 pourraient présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.
- De plus, lorsqu'une voirie interne est créée, les lots d'une opération d'aménagement doivent prendre accès sur celle-ci sauf en cas d'impossibilité technique.

- Le passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 5,00 mètres toutefois, si ce passage conduit à 2 logements minimum, il devra alors avoir une largeur d'au moins 7 mètres.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques des services publics.

### **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 : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.
- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eau suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
- 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.

#### **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.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, le système d'assainissement individuel doit être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau public dès sa réalisation.
- Les effluents non domestiques doivent subir un pré-traitement avant d'être rejetés.
- De surcroît, pour toute opération d'aménagement, en l'absence d'un réseau public d'assainissement, un assainissement collectif peut, en cas de besoin, être exigé. Cet assainissement interne doit être raccordable au futur réseau public, dès sa réalisation.
- En l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau collecteur insuffisant, la voirie de toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eaux pluviales récupérées dans un dispositif adapté.
- 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.
- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
- Les eaux pluviales des toitures, aires imperméabilisées etc..., doivent être évacuées sur le terrain d'assiette de la construction.

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

- Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.
- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux installations techniques des services publics.

## **CHAPITRE 2 - ZONE UE**

La zone UE est une zone urbaine dédiée aux équipements publics ou d'intérêts collectifs. Ces constructions permettront de compléter l'offre en équipements de la commune.

*La zone UE est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles, aléa moyen. Dans le cadre de la vente de terrains soumis à aléa moyen à fort, le propriétaire vendeur devra procéder à une étude de sol et des dispositions pour construire un bâtiment devront être respectées. Il convient de se référer à l'annexe 5C2.*

### **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)**

- Toute installation et construction ne répondant pas à la nature de la zone.

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

- Les installations et constructions sportives, de loisirs, culture et d'accueil du public (salle des fêtes, ...).
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif,
- Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés à condition d'être nécessaires à la construction.

### **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)**

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

**II-1-e- Emprise au sol des constructions**

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

**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**

- L'utilisation d'essences locales variées est imposée pour toutes les plantations.
- Les aires de stationnement comportant plus de 4 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage. Ces plantations seront organisées selon un projet paysager adapté.

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

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques (voir annexes au règlement).

**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)**

- Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

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

Article non réglementé.

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

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

- Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.

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

- Eaux usées : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur. En cas d'impossibilité technique de se raccorder, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est admis.
- Eaux pluviales : Les eaux pluviales des toitures, aires imperméabilisées etc..., doivent être recueillies sur le terrain d'assiette de la construction.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe, ou être adaptés à l'opération et au terrain.

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

- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les lignes publiques de téléphone, d'électricité de réseaux câblés ainsi que les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrées.
- Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la qualité du paysage.

## **CHAPITRE 3 - ZONE UY**

**La zone UY** est une zone urbaine dédiée à l'accueil de commerces et activités de service, et d'autres activités de secteurs secondaire ou tertiaire.

*La zone UY est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles, aléa moyen. Dans le cadre de la vente de terrains soumis à aléa moyen à fort, le propriétaire vendeur devra procéder à une étude de sol et des dispositions pour construire un bâtiment devront être respectées. Il convient de se référer à l'annexe 5C2.*

### **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)**

- L'implantation des bâtiments soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, et les installations à nuisances, non compatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions à usage d'habitation sauf cas visés à l'article I-2.
- Les constructions liées aux activités agricoles et viticoles sauf cas visés à l'article -2.
- Les commerces <sup>1</sup>
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Le dépôt d'ordures ménagères, résidus urbains, déchets de matériaux.
- Les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules.
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes hors terrain aménagé.
- Les terrains de camping et de caravaning, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement de caravanes soumis à autorisation.
- Les caravanes isolées.

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

- Les constructions et installations nécessaires aux activités économiques autorisées dans la zone.
- Les constructions à usage d'entrepôts.
- Les constructions liées à l'activité agricole et viticole sont admises s'il s'agit de construction à usage de produits issus de l'agriculture, de produits utilisés dans le cadre de la production agricole, de stockage, d'abri de matériel et la vente de produits et d'activités liés (dégustation, réception, restauration...).
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes liées aux activités de la zone si elles sont destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises autorisées. Elles doivent être intégrées au volume des bâtiments d'activités.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif public et services publics.

<sup>1</sup> Voir définition du « commerce » selon le SCoT des Territoires de l'Aube page 6 du présent règlement

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

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

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

- La hauteur maximale des constructions par rapport au niveau moyen du sol naturel n'excédera pas 15 mètres (cheminées et autres superstructures exclues).
- Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

- Les constructions seront implantées en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 5 mètres des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

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

- La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence de niveau entre les deux points, diminuée de 4 mètres ; cette distance n'étant jamais inférieure à 5 mètres.
- Toutefois, la construction en limite séparative est autorisée, moyennant des mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies (mur coupe-feu).

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

Article non réglementé.

#### **II-1-e- Emprise au sol des constructions**

- Pour les terrains inférieurs à 1 hectare, l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 50 % de la surface du terrain.
- Pour les terrains supérieurs à 1 hectare, l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 60 % de la surface du terrain.

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

- 1) En raison du caractère pittoresque de la région dans laquelle est implantée cette Zone Industrielle, toute construction, toute installation ne devra pas, par leurs situations, leurs formes ou dimensions, leurs implantations, leurs aspects porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de cette région dont les sites et paysages naturels et urbains, doivent être préservés.
- 2) Les constructions situées en 1er rang par rapport à la RD660 doivent présenter une façade principale orientée vers cet axe.
- 3) Les constructions doivent présenter une bonne qualité architecturale et être de préférence composés de plusieurs blocs accolés afin de créer des ruptures de volumes.
- 4) Le bâti doit être perpendiculaire ou parallèle à l'axe de la RD660.

5) Les toitures doivent être des toitures terrasses ou à faible pente.

Elles doivent être masquées par des acrotères couronnant la périphérie totale du bâtiment.

6) Les volumes de constructions non contiguës devront conduire à une unité architecturale d'ensemble : s'ils sont accolés, l'intégration au volume principal sera recherchée, et l'unité architecturale du volume principal, préservée.

7) Tout matériau de couverture d'aspect extérieur brillant est interdit : l'aluminium sera peint, l'acier inoxydable, mat.

Néanmoins, les façades traitées en glace ainsi que les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisées.

8) Les couleurs dans la gamme des gris, gris/bleu doivent être privilégiées.

9) Toitures : les couleurs des couvertures doivent être privilégiées dans les tonalités foncées de gris, gris/bleu ou gris/vert.

10) Clôtures

- Les clôtures doivent être constituées de grillages en mailles soudées de couleur verte d'une hauteur maximum de 3,00 mètres.
- Les murs pleins sont autorisés uniquement pour recevoir les éléments techniques (coffret EDF, boîte aux lettres...).
- Les clôtures peuvent être doublées de haies arbustives d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

Ces hauteurs peuvent être ramenées à 1,00 mètre, y compris pour les haies, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.

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

### **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 10% 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**

- En aucun cas les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.
- Les aires de dépôt et de stockage seront couvertes ou dissimulées par des haies et plantations d'essences locales variées.
- L'utilisation d'essences locales est imposée pour toutes les plantations ; sont exclues les plantations de toute espèce végétale considérée comme exotique et envahissante.
- Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.
- Les aires de stationnement comportant plus de 4 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage. Ces plantations seront organisées selon un projet paysager adapté.

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

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques (voir annexes au règlement).

**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)**

- 1) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.
- 2) Toute voie nouvelle ouverte à la circulation publique ou susceptible de l'être doit avoir une emprise minimum de 10,00 mètres, la bande de roulement étant limitée à 7,00 mètres.
- 4) La contre-allée le long de la RD660 doit avoir une emprise minimum de 17,50 mètres, la bande de roulement étant limitée à 7,00 mètres.
- 4) Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future.

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

- 1) Tout accès direct d'une activité, d'une installation ou d'une construction à la RD660 est 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)**

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

**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.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, le système d'assainissement individuel doit être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau public dès sa réalisation.
- Les effluents provenant d'activités économiques doivent subir un pré-traitement avant d'être rejetés.
- Eaux pluviales : Les eaux pluviales des toitures, aires imperméabilisées etc..., doivent être recueillies sur le terrain d'assiette de la construction.  
Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe ou être adaptés à l'opération et au terrain.

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

- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les lignes publiques de téléphone, d'électricité de réseaux câblés ainsi que les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrées.
- Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la qualité du paysage.

# TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

## CHAPITRE 1 - ZONE 1AU

Il s'agit de la **zone 1AU**, qui est une zone d'urbanisation future à vocation mixte, immédiatement urbanisable au fur et à mesure de l'avancement des réseaux.

Elle comprend un **secteur 1AUa** urbanisable par une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

*La zone 1AU, secteur 1AUa compris, est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles, aléa moyen. Dans le cadre de la vente de terrains soumis à aléa moyen à fort, le propriétaire vendeur devra procéder à une étude de sol et des dispositions pour construire un bâtiment devront être respectées. Il convient de se référer à l'annexe 5C2.*

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

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

- Les changements de destinations et les constructions et installations à destination :
  - d'une nouvelle exploitation agricole non liée à une exploitation agricole existante au moment de l'approbation du PLU
  - d'exploitation forestière
  - de commerce de gros
  - d'industrie
  - d'entrepôt dont la superficie est supérieure à 200 m<sup>2</sup>
  - d'un centre de congrès et d'exposition.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation.
- Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
- 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 bleu uniquement correspondant aux remontées de nappes phréatiques, sources, eaux de ruissellement, etc., les constructions à l'exception de celles respectant les cotes de seuil suffisantes : les sous-sols sont interdits et le rez-de-chaussée des constructions doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la voie.

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

- Les constructions et installations et les changements de destination, 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'exploitation agricole, si cela concerne une exploitation agricole existante au moment de l'approbation du PLU
  - d'activités de secteurs secondaires ou tertiaires : les bureaux uniquement
  - les entrepôts commerciaux d'une superficie inférieure ou égale à 200 m<sup>2</sup> 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)

- Les constructions sont limitées au profil RDC + 1 étage + comble.
- La hauteur maximum des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse, est limitée à 8 mètres.
- 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.
- La hauteur maximum des constructions à usage agricole, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse, est limitée à 10 mètres.
- Lorsque le toit comporte des éléments d'architecture traditionnelle ou contemporaine (lucarne, petite croupe ...), l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant
  - à la reconstruction d'une construction détruite par sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite
  - aux installations techniques des services publics.

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

- La pente d'accès au sous-sol doit être inférieure ou égale à 15%. En cas de construction de logements collectifs, une plateforme d'attente de 5 mètres devra être créée.
- Les constructions doivent être implantées à au moins 5,00 mètres de l'alignement de la voie.
- Les piscines (margelles comprises) doivent être implantées à au moins 5,00 mètres de l'alignement des voies.
- Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un recul supplémentaire peut être imposé au vu des problèmes de sécurité de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.
- En cas de décrochement entre les constructions qui l'encadrent, la construction nouvelle peut être alignée sur l'une ou sur l'autre de ces constructions ou bien entre ces deux limites.
- Les équipements et installations techniques d'intérêt général doivent être implantés soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci.

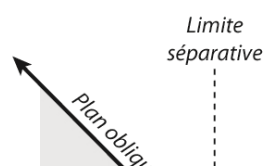
Ces règles s'appliquent également le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux aménagements ou extensions dans la mesure où ceux-ci ne sont pas implantés à une distance, par rapport à l'alignement, inférieure à celle de la construction existante
- à la reconstruction d'une construction détruite par sinistre, lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'une construction d'une importance équivalente.

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

- Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à 4 m de ces dernières.
- En limite séparative sous réserve du respect d'un gabarit défini par un plan vertical de 4 mètres en limite séparative poursuivi par un plan oblique à 45 ° (cf. schéma ci-dessous).



- Les piscines (margelles comprises) doivent être implantées à au moins 4,00 mètres des limites séparatives.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas :
  - aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public et aux équipements collectifs et culturels
  - aux aménagements ou extensions dans la mesure où ceux-ci ne sont pas implantés à une distance, par rapport à la limite séparative, inférieure à celle de la construction existante
  - à des constructions jouxtant des constructions de dimensions sensiblement équivalentes situées sur le terrain voisin.

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

La distance entre des constructions principales non contiguës doit être d'au moins 6,00 mètres.

- Les équipements et installations techniques d'intérêt général peuvent être soit contigus aux autres installations ou constructions, soit éloignés de celles-ci.
- Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :
  - aux aménagements ou extensions d'une construction existante
  - dans la mesure où l'implantation de ceux-ci ne conduit pas à réduire la distance existante entre constructions
  - à la reconstruction de construction détruite par sinistre lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'une construction d'une importance équivalente
  - aux constructions annexes telles que garages et abris de jardin
  - aux constructions publiques si des nécessités techniques ou architecturales l'imposent.

#### **II-1-e- Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40%.

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

#### Dispositions générales :

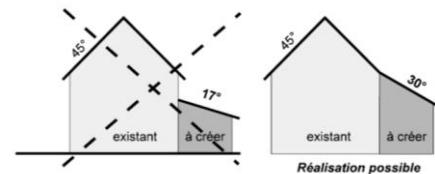
En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier 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 portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

Toitures :

- Les toitures seront à deux ou plusieurs pans et la pente des couvertures doit s'harmoniser avec celles du patrimoine traditionnel local.
- La toiture des extensions peut avoir une pente différente de la pente de la toiture existante. En outre dans le cas d'une construction à un rez-de-chaussée plus combles, si l'extension est située sous l'égout d'un long pan, le rampant doit être dans le prolongement du rampant existant.
- Les toitures terrasses ou à une pente peuvent être autorisées si elles accompagnent la forme architecturale de la construction et qu'elles ne s'opposent pas à l'environnement.
- Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques.
- Les tons des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions traditionnelles locales (tuiles rouge vieilli ou ton ardoise).

Matériaux et couleurs :

- Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc, sont interdites.
- Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.
- D'autres dispositions peuvent être autorisées si elles ne sont pas 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.

Clôtures :

- En bordure des emprises publiques :
  - les clôtures doivent être constituées de grilles, d'éléments en bois, en plastique ou de grillage reposant ou non sur un mur bahut, d'une hauteur maximum de 0,60 mètre, doublés ou non de haies vives
  - les murs pleins sont interdits sauf pour 25% de la longueur de la clôture en façade sur rue
  - la hauteur des clôtures ne peut excéder 2,00 mètres, celle des clôtures constituées de murs pleins est limitée à 1,60 mètre
  - cette hauteur peut être ramenée à 1,00 mètre dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours
  - les clôtures d'aspect palplanche béton sont interdites.
- Sur les limites séparatives :
  - les clôtures pleines ou non, doivent 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.)
  - en aucun cas le seuil de la clôture ne peut être en dessous du niveau du trottoir ou à 12 cm du niveau du fil d'eau de la voie.

Equipements d'infrastructure :

Les équipements d'infrastructure tels que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et portera également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).

**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 50% de l'unité foncière doit être en espaces verts.

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.
- Dans le cadre de création de haies en clôtures elles devront être constituées de végétaux d'essences locales variées ; sont exclues les plantations de toute espèce végétale considérée comme exotique et envahissante.
- De surcroît dans toute opération d'aménagement de plus de 10 lots 5 % au minimum de la surface du terrain d'assiette seront aménagés en espaces verts communs plantés d'arbres et d'arbustes. Les 2/3 au moins de ces espaces verts communs doivent être réalisés d'un seul tenant et aménagés en aire de jeu ou de repos. Il conviendra de ne pas reléguer cet aménagement sur les délaissés inutilisables pour la construction mais au contraire d'en faire un élément déterminant de la composition urbaine.

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

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques (voir annexes au règlement).
- Il est exigé deux places minimum de stationnement par logement en plus des places couvertes (type garage) sur l'unité foncière.
- Au moins une place pourra être matérialisée sous la forme d'une plateforme d'attente de 5m de profondeur à partir de la limite de la voie et d'une largeur de 5m minimum d'accès sur la voie, située hors clôture ; elle permettra de créer au moins une place de stationnement hors clôture et sur le terrain d'assiette de la construction (dit « place de midi »).

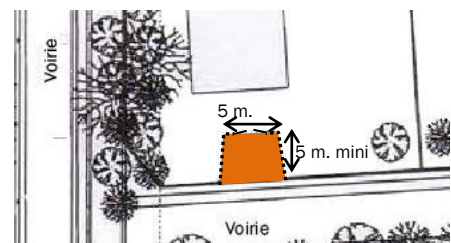


Schéma « place de midi »

- 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 lié 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)**

###### **Dans la zone 1AU :**

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.
- Les voies nouvelles en impasse sont interdites ; sauf s'il s'agit d'appendice d'accès d'une longueur de 50 mètres maximum.
- Les voies nouvelles doivent avoir une emprise minimum de 10,00 mètres. Cependant lorsqu'elles desservent moins de 5 lots ou en cas de voie à sens unique, cette emprise peut être réduite à 8,00 mètres.
- 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.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux aménagements et extensions des constructions existants
  - . à la reconstruction des constructions détruites par sinistre
  - . aux installations techniques des services publics.

###### **Dans le secteur 1AUa :**

- Les voiries devront être créées selon les coupes de voirie et la hiérarchie de voirie édictées dans les orientations d'aménagement et de programmation.

##### **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 pourraient présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.
- De plus, lorsqu'une voirie interne est créée, les lots d'une opération d'aménagement doivent prendre accès sur celle-ci sauf en cas d'impossibilité technique.
- Le passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 5,00 mètres toutefois, si ce passage conduit à 2 logements minimum, il devra alors avoir une largeur d'au moins 7 mètres.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques des services publics.

## 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 : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.
- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eau suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
- 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.

### 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.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, le système d'assainissement individuel doit être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau public dès sa réalisation.
- Les effluents non domestiques doivent subir un pré-traitement avant d'être rejetés.
- De surcroît, pour toute opération d'aménagement, en l'absence d'un réseau public d'assainissement, un assainissement collectif peut, en cas de besoin, être exigé. Cet assainissement interne doit être raccordable au futur réseau public, dès sa réalisation.
- En l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau collecteur insuffisant, la voirie de toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eaux pluviales récupérées dans un dispositif adapté.
- 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.
- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
- Les eaux pluviales des toitures, aires imperméabilisées etc..., doivent être évacuées sur le terrain d'assiette de la construction.

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

- Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.
- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux installations techniques des services publics.

## **CHAPITRE 2 - ZONE 1AUE**

**La zone 1AUE** est une zone d'urbanisation future dédiée aux équipements publics ou d'intérêts collectifs. Ces constructions permettront de compléter l'offre en équipements de la commune.

*La zone 1AUE est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles, aléa moyen. Dans le cadre de la vente de terrains soumis à aléa moyen à fort, le propriétaire vendeur devra procéder à une étude de sol et des dispositions pour construire un bâtiment devront être respectées. Il convient de se référer à l'annexe 5C2.*

### **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)**

- Toute installation et construction ne répondant pas à la nature de la zone.

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

- Les installations et constructions sportives, de loisirs, culture et d'accueil du public (salle des fêtes, ...).
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif,
- Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés à condition d'être nécessaires à la construction.

### **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)**

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

**II-1-e- Emprise au sol des constructions**

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

**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**

- L'utilisation d'essences locales variées est imposée pour toutes les plantations ; sont exclues les plantations de toute espèce végétale considérée comme exotique et envahissante.
- Les aires de stationnement comportant plus de 4 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage. Ces plantations seront organisées selon un projet paysager adapté.

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

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques (voir annexes au règlement).

**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)**

- Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

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

Article non réglementé.

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

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

- Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.

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

- Eaux usées : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur. En cas d'impossibilité technique de se raccorder, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est admis.
- Eaux pluviales : Les eaux pluviales des toitures, aires imperméabilisées etc..., doivent être recueillies sur le terrain d'assiette de la construction.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe ou être adaptés à l'opération et au terrain.

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

- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les lignes publiques de téléphone, d'électricité de réseaux câblés ainsi que les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrées.
- Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la qualité du paysage.

## **CHAPITRE 3 - ZONE 2AUY**

**La zone 2AUY** est une zone d'urbanisation future non ouverte à l'urbanisation dédiée à l'accueil de commerces et activités de service, et d'autres activités de secteurs secondaire ou tertiaire.

### **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)**

Article non réglementé.

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

Les équipements d'intérêt collectifs et de services publics.

### **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)**

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

##### **II-1-e- Emprise au sol des constructions**

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

**II-3-b- Aménagement paysager**

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

## TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

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

La zone A comprend :

- le **secteur Ab**, secteur constructible de la zone agricole où la hauteur des constructions est limitée
- le **secteur Ap**, secteur inconstructible de la zone agricole à préserver du fait de la sensibilité paysagère des lieux

*La zone A est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles, aléa moyen. Dans le cadre de la vente de terrains soumis à aléa moyen à fort, le propriétaire vendeur devra procéder à une étude de sol et des dispositions pour construire un bâtiment devront être respectées. Il convient de se référer à l'annexe 5C2.*

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

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

Les constructions de toute nature à l'exception de celles autorisées à l'article I-2.

A moins de 300,00 mètres des zones UA, AU, les activités agricoles ou para-agricoles qui engendrent des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs), les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel des zones voisines, sont interdites (Exemple : élevage industriel de porcs...).

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

##### Dans la zone A et le secteur Ab :

- Toutes les constructions à usage agricole.
- Les activités économiques et de tourisme, le camping à la ferme accessoires à une exploitation agricole.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement liées aux activités agricoles soumises à déclaration et autorisation, lorsqu'elles respectent les prescriptions réglementaires qui leur sont imposées.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes liées et nécessaires à une exploitation agricole.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaire à la construction.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif et au fonctionnement de l'activité autoroutière.

- Toutefois, à moins de 300,00 mètres des zones UA, AU, les activités agricoles ou para-agricoles qui engendrent des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs), les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel des zones voisines, sont interdites (Exemple : élevage industriel de porcs...).

#### **Dans la zone A, secteurs Ap et Ab inclus :**

- Les constructions et installations techniques des services publics et aux services de l'autoroute.

#### **Dans la zone A, secteurs Ab inclus :**

- Les annexes des constructions existantes sur la même unité foncière dont une partie est classée en UA ou 1AU du PLU dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- L'extension des habitations existantes dans la limite de 30% de l'emprise de la construction existante ou de 50 m<sup>2</sup>.

## **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)**

- Dans la zone A, secteur Ab inclus, les constructions à usage d'habitation sont limitées à un rez-de-chaussée sur sous-sol plus 1 étage, plus combles.
- Dans le secteur Ab, la hauteur maximum de toutes les constructions (hors habitation), mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus haut, ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse, ne doit pas dépasser 10 mètres.
- Dans la zone A, il n'est pas fixé de hauteur pour les autres constructions (hors habitation).
- Dans la zone A, secteur Ab inclus, la hauteur des annexes est limitée à 5 mètres au point le plus haut.
- Dans la zone A, ces dispositions ne s'appliquent pas aux silos agricoles, aux installations techniques des services publics.

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

##### **Les constructions doivent être situées à au moins :**

- 10 mètres de l'alignement des voies.
- 10 mètres des limites du domaine ferroviaire.
- Ces règles d'implantation s'appliquent également : le long des voies privées ouvertes à la circulation publique ou susceptibles de l'être ainsi que des chemins ruraux ou d'exploitation.
- Les équipements et installations techniques d'intérêt général doivent être implantés soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci.

**De plus, les constructions ou installations doivent être implantées à au moins :**

- 100 mètres de l'axe des autoroutes, routes express et déviations.
- 75 mètres de l'axe des autres routes classées à grande circulation.
- Ces règles s'appliquent : en dehors des espaces urbanisés.
- Ces règles ne s'appliquent pas : aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public, à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes et aux services de l'autoroute.

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

- Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à leur hauteur diminuée de 4,00 mètres. Cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres (lorsque la construction comporte des éléments d'architecture traditionnelle -lucarnes, petites croupes, etc- l'égoût de ces derniers n'est pas pris en compte pour le calcul de cette hauteur).
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques des services publics et aux services de l'autoroute.

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

- La distance séparant des constructions non contiguës ne peut être inférieure à 3 mètres.
- Les équipements et installations techniques d'intérêt général peuvent être soit contigus aux autres installations ou constructions, soit éloignés de celles-ci.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas : aux aménagements ou extensions d'une construction existante dans la mesure où l'implantation de ceux-ci ne conduit pas à réduire la distance existante entre constructions, à la reconstruction de construction détruite par sinistre lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'une construction d'une importance équivalente, aux constructions annexes telles que garages et abris de jardin, aux constructions publiques si des nécessités techniques ou architecturales l'imposent, ni aux constructions et installations liées aux services de l'autoroute.

**II-1-e- Emprise au sol des constructions**

- L'emprise au sol des annexes des constructions existantes sur la même unité foncière dont une partie est classée en UA ou 1AU du PLU est limitée à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- L'emprise au sol de l'extension des constructions existantes est limitée à 30% de l'emprise de la construction existante ou de 50 m<sup>2</sup>.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques des services publics et aux services de l'autoroute.

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

### **Dispositions générales :**

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.

Toute architecture très différente de celle de la région ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite. (Exemple : mas provençal, chalet savoyard...).

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations nécessaires au fonctionnement de l'activité autoroutière.

### **Forme :**

- Les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux ou plusieurs pans et la pente des couvertures doit s'harmoniser avec celles du patrimoine traditionnel local.
- La toiture des extensions peut avoir une pente différente de la pente de la toiture existante. En outre dans le cas d'une construction à un rez-de-chaussée plus combles, si l'extension est située sous l'égout d'un long pan, le rampant doit être dans le prolongement du rampant existant.
- Les toitures terrasses ou à une pente peuvent être autorisées si elles accompagnent la forme architecturale de la construction et qu'elles ne s'opposent pas à l'environnement.

### **Toitures :**

- Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques.
- Les tons des couvertures doivent 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 imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc, sont interdites.
- Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.

D'autres dispositions peuvent être autorisées si elles ne sont pas 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.

### **Matériaux et couleurs :**

- Les chalets de bois sont interdits.
- Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.

### **Clôtures :**

- Les clôtures doivent être constituées de grilles ou de grillage reposant ou non sur un mur bahut, d'une hauteur maximum de 0,60 mètre, doublés ou non de haies vives :
- La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2,00 mètres.
- Cette hauteur peut être ramenée à 1,00 mètre dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
- Les clôtures en palplanche béton sont interdites.

- 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.).

#### **Equipements d'infrastructure :**

Les équipements d'infrastructure tels que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et portera également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).

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

Article non réglementé.

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

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

## **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.
- Ces règles ne s'appliquent pas : aux installations techniques des services publics.

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

- Aucun projet ne peut prendre accès sur l'autoroute A5.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle(s) de ces voies, qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques des services publics.

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

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

- Toute construction ou installation nouvelle (habitation, lieu d'accueil du public) nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

**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.
- En l'absence de réseau, le système d'assainissement individuel doit être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau public dès sa réalisation.
- Les effluents non domestiques doivent subir un pré-traitement avant d'être rejetés.
- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

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

- Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.
- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

## TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

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

*La zone N est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles, aléa moyen. Dans le cadre de la vente de terrains soumis à aléa moyen à fort, le propriétaire vendeur devra procéder à une étude de sol et des dispositions pour construire un bâtiment devront être respectées. Il convient de se référer à l'annexe 5C2.*

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

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

Les constructions de toute nature à l'exception de celles autorisées à l'article I-2.

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

- Les constructions liées à l'exploitation forestière ou à la chasse.
- Les annexes des constructions existantes sur la même unité foncière dont une partie est classée en UA ou 1AU du PLU dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- L'extension des constructions existantes dans la limite de 30% de l'emprise de la construction existante ou de 50 m<sup>2</sup>.
- Les constructions et installations techniques des services publics.
- Le stationnement des résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage au sens de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

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

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

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

- La hauteur des annexes et constructions liées à l'exploitation forestière ou à la chasse est limitée à 5 mètres au point le plus haut.

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

Les constructions doivent être situées à au moins 10 mètres de l'alignement des voies.

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

Article non réglementé.

**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 annexes et constructions liées à l'exploitation forestière ou à la chasse est limitée à 50 m<sup>2</sup>.

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

- Les clôtures doivent être constituées de grillage doublé ou non de haies vives d'essences mélangées.
- La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

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

Article non réglementé.

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

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

**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)**

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

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

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

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

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

## LES ESPACES BOISES CLASSES

Il s'agit de bois et forêts qu'il importe de sauvegarder en les soumettant aux dispositions des articles L.421-4 et R.421-23 alinéa g 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<sup>er</sup> et II du titre I<sup>er</sup> 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 un quadrillage.

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

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

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

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

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

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

## TITRE VIII - ANNEXES

### 8.1/ PLACES DE STATIONNEMENT

#### ARTICLE L111-19 DU CODE DE L'URBANISME

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

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

#### ARTICLE L111-20 DU CODE DE L'URBANISME

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

#### ARTICLE L111-21 DU CODE DE L'URBANISME

Les dispositions des articles L.111-19 et L.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.

#### "NORMES DE STATIONNEMENT" :

Pour le calcul des surfaces de stationnement définies ci-après, une place équivaut à 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Les règles des stationnements ci-dessous doivent être compatibles avec les articles L151.30 à 33 et L111.19 du code de l'urbanisme sur les stationnements et les normes concernant les emplacements pour véhicules électriques, les espaces d'auto-partage ainsi que pour les emplacements pour personnes à mobilité réduites ainsi que les emplacements pour les 2 roues. Cette précision est apportée au règlement.

- 1 - POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION COLLECTIVE :  
Une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction avec au minimum une place et demie par logement.
- 2 - POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION INDIVIDUELLE :  
Deux places de stationnement par logement à aménager sur la propriété.

- 3 - POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAU (Y COMPRIS LES BATIMENTS PUBLICS) :  
Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'immeuble.
- 4 - POUR LES ETABLISSEMENTS INDUSTRIELS :  
Une place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la construction.  
A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires et à deux roues.
- 5 - POUR LES ETABLISSEMENTS HOSPITALIERS LES CLINIQUES ET LES FOYERS DES PERSONNES AGEES :  
Une place de stationnement pour 2 lits.
- 6 - POUR LES ETABLISSEMENTS COMMERCIAUX :
  - Commerces courants :
    - Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement.
  - Hôtels et restaurants :
    - Une place de stationnement par chambre
    - Une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant
    - Ces espaces peuvent toutefois être diminués pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.
- 7 - SALLE DE SPECTACLE ET DE REUNIONS ET AUTRES EQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC
  - Une place de stationnement pour 3 personnes.
- 8 - POUR LES ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT
  - Etablissements du premier degré
    - Une place de stationnement par classe.
  - Etablissements du deuxième degré
    - Deux places de stationnement par classe.
  - Etablissements d'enseignement supérieur et établissement d'enseignement pour adultes.
    - 25 places de stationnement pour 100 personnes.

Ces établissements doivent aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.