



PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHÂLONS-SUR-VESLE

Mise en compatibilité n°1 du PLU avec l'AVAP Règlement après évolution

*Transmission en sous-préfecture en annexe de la délibération du 27 juin 2024
approuvant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Châlons-sur-Vesle*

Pour le Président,
La Vice-Présidente

Mise en compatibilité :
Approuvée le : 27/06/2024

Nathalie Miravete



Sommaire

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	3
Article 1 / Champs d'application territoriale du plan	4
Article 2 / Division du territoire en zones.....	4
TITRE II : TYPOLOGIE ET DEFINITION DES ZONES ET SECTEURS DU P.L.U.....	7
1/ Les zones urbaines (U)	8
2/ Les zones à urbaniser (AU)	8
3/ Les zones agricoles (A).....	8
4/ Les zones naturelles (N).....	8
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	9
Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone UA	10
Chapitre 2 Dispositions applicables à la zone UB	15
Chapitre 3 Dispositions applicables à la zone UX	20
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	25
Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone 1AU	26
Chapitre 2 Dispositions applicables à la zone 2AU	31
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	33
TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	39
TITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES BOISES CLASSES, A PROTEGER, A CONSERVER OU A CREER.....	43

En écriture rouge, les éléments ajoutés dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU

TITRE I :

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L 123-1 et R 123-9 du Code de l'Urbanisme. En cas de divergence d'écriture entre diverses pièces du dossier de PLU, les dispositions du présent règlement écrit prévaudront.

ARTICLE 1 / CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de CHALONS-SUR-VESLE délimité aux documents graphiques n°4-2A et 4-2B.

ARTICLE 2 / DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

Les zones urbaines

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont délimitées aux documents graphiques n°4.2A et 4.2B par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre U. Il s'agit des zones :

- UA
- UB
- UX

Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV sont délimitées aux documents graphiques n°4.2A et 4.2B par un tireté épais et repérées par un indice commençant par les lettres AU. Il s'agit des zones :

- 1AU
- 2AU

Les zones agricoles

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V sont délimitées aux documents graphiques n°4.2A et 4.2B par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre A.

La zone agricole comprend un secteur Av, pour préserver les espaces viticoles.

Les zones naturelles

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre VI sont délimitées aux documents graphiques n°4.2A et 4.2B par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre N.

Objets de la réglementation

A chacune des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières, s'appliquent les dispositions figurant aux titres 3, 4, 5, 6 du présent règlement. Le caractère et la vocation de chacune de ces zones sont définis dans le titre 2, chaque chapitre compte un corps de règle en quatorze articles :

- ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites
- ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions
- ARTICLE 3 - Accès et voirie
- ARTICLE 4 - Desserte par les réseaux
- ARTICLE 5 - Caractéristiques des terrains
- ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- ARTICLE 9 - Emprise au sol
- ARTICLE 10 - Hauteur maximum des constructions
- ARTICLE 11 - Aspect extérieur
- ARTICLE 12 - Obligations de réaliser des places de stationnement
- ARTICLE 13 - Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés, Jardins
- ARTICLE 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

Les documents graphiques font en outre apparaître :

- Les Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et repérés par un quadrillage de lignes verticales et horizontales.
- Les chemins de randonnées inscrits au P.D.I.P.R.
- Les éléments du paysager identifiés au titre de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme
- Les Emplacements Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts repérés par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre.

Le tableau ci-dessous donne la liste des réserves publiques figurant au plan de zonage avec les indications suivantes :

- L'affectation future des terrains.
- La collectivité bénéficiaire devant acquérir les terrains.
- La surface.

N°	Objet	Bénéficiaire	Superficie
1	Extension du cimetière / Jardin du souvenir	Commune	2 780 m ²
2	Place de retournement (rue de la Garenne)	Commune	230 m ²

TITRE II :

**TYPOLOGIE ET
DEFINITION
DES ZONES
ET SECTEURS
DU P.L.U.**

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

1/ LES ZONES URBAINES (U)

Les zones urbaines (dites zones U) sont des zones urbanisées ou en cours d'urbanisation dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. On distingue sur le territoire de CHALONS-SUR-VESLE :

- **La zone UA** : zone centrale regroupant le centre ancien de CHALONS-SUR-VESLE
- **La zone UB** : zone d'habitat périphérique au tissu urbain moins dense.
- **La zone UX** : zone réservée aux activités économiques.

2/ LES ZONES A URBANISER (AU)

Les zones à urbaniser sont des zones à caractère naturel non desservies par les réseaux et destinées à accueillir l'urbanisation future.

On distingue sur le territoire communal :

- **La zone 1AU** : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat.
- **La zone 2AU** : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat sous réserve d'une mise à niveau des réseaux et d'une procédure de modification du PLU.

3/ LES ZONES AGRICOLES (A)

La zone A comprend les secteurs des territoires communaux, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend un secteur Av, qui correspond aux espaces viticoles.

4/ LES ZONES NATURELLES (N)

La zone N correspond en effet aux secteurs des territoires communaux, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

TITRE III :

**DISPOSITIONS
APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute construction de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration hors des cas mentionnés à l'article UA 2 ;
- Les terrains de camping et de caravanage ;
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement des caravanes hors terrain aménagé ;
- Les garages collectifs de caravanes, les dépôts de véhicules et les affouillements et exhaussements de sol, sauf dans le cas d'un aménagement hydraulique ;
- Les carrières.

En plus, dans le secteur UAp :

- Ne sont autorisées que les annexes accolées aux constructions existantes, ou les dépendances non accolées. Elles respectent le caractère du bâti, ses règles de composition, ses percements et son échelle. Elles s'intègrent dans l'environnement bâti.
- les caves et sous-sols sont interdits.

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Rappel :

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Toute demande de travaux visant à supprimer un élément paysager identifié au titre de l'article L 123-1.7 du Code de l'Urbanisme est soumise à déclaration.

Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Sont admis sous conditions :

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni aucune insalubrité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves irréparables aux personnes et aux biens.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition d'une bonne insertion dans le site.
- La reconstruction à l'identique de bâtiments détruits après sinistre est autorisée.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès ne sera autorisé qu'à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2 Voirie

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

Les voies nouvelles devront avoir une emprise permettant de satisfaire aux besoins de la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.

Lorsqu'une de ces voies nouvelles se termine en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Le branchement est à la charge du constructeur.

4.2 Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle devra être, sauf impossibilité technique, raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées, dès que celui-ci sera réalisé. Le branchement est à la charge du constructeur et devra être conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

En l'attente d'un réseau public, les eaux usées seront évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

4.3 Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront rejetées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales ou feront l'objet d'un épandage souterrain.

ARTICLE UA 5 - SURFACE ET FORMES DES PARCELLES

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées :

- soit en limite d'emprise du domaine public,
- soit à une distance au moins égale à 3 m.

Pour les constructions existantes dont l'implantation ne correspond pas aux règles énumérées ci-dessus, un agrandissement dans la prolongation des façades existantes est permis dans la mesure où il ne gêne pas la réalisation de l'alignement.

Dans le cas où la construction n'est pas édifiée à l'alignement, ou lorsque la construction ne joint pas les deux limites séparatives aboutissant aux voies, l'alignement doit être matérialisé par un mur percé ou non d'ouvertures, ou par un mur bahut.

Pour les constructions existantes en cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être réalisées :

- soit en limites de parcelle,
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 m.

Pour les constructions existantes dont l'implantation ne correspond pas aux règles énumérées ci-dessus, un agrandissement dans la prolongation des façades existantes est permis.

Pour les constructions existantes en cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de prescription particulière.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments ne pourra excéder 7 mètres, à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage par rapport au sol naturel. Lorsque les terrains sont en pente, la hauteur doit être mesurée au milieu de la façade.

L'extension et la reconstruction à l'identique sont autorisées pour les bâtiments existants ne respectant pas ces normes.

Dans le cas d'une construction nouvelle accolée à une construction existante qui dépasse la

hauteur fixée par le présent article, la hauteur autorisée sera celle de la construction existante.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

En plus, dans le secteur UAp :

- Les constructions ne doivent pas dénaturer, par leur volume et leur hauteur, les cônes de vues répertoriés dans le plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP).

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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 respecter les prescriptions suivantes :

- 1/ Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...) ;
- 2/ Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec les murs des façades principales.
- 3/ Les architectures typiques d'autres régions ou d'autres pays sont interdites.
- 4/ Les constructions présenteront des toitures à deux pentes au moins. Cette règle ne s'applique pas aux annexes et dépendances.
- 5/ Les clôtures édifiées en limite du domaine public seront constituées soit d'un mur plein, soit d'un muret surmonté d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- 6/ Les couleurs violentes ou discordantes avec l'environnement immédiat ou le paysage sont interdites, tout comme les enduits de couleur blanche.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Il est exigé 1 place de stationnement par logement nouveau.

ARTICLE UA 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Tout travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément paysager identifié au titre de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme est soumis à déclaration préalable.

En plus, *dans le secteur UAp*, en cas de restauration des jardins ou des parcs paysagers :

- Les aménagements paysagers s'attachent à restituer les aménagements d'origine à partir de dessins originaux, quand ils existent.
- Les éléments de mobilier urbain sont également restaurés à l'identique.
- Les compléments de plantation ou les replantations d'arbres ou d'arbustes, arrivés à maturité, sont réalisés avec des essences identiques à celles employées à l'origine.

Obligation de planter : Cette zone ne comprend pas d'espaces boisés classés soumis à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 1,5. Dans le cas de mise en état d'habitabilité de bâtiments qui n'étaient pas destinés à l'habitation, ce C.O.S. sera porté à 2.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute construction de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat.
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation.
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration hors des cas mentionnés à l'article UB 2.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes hors terrain aménagé.
- Les garages collectifs de caravanes, les dépôts de véhicules et les affouillements et exhaussements de sol, sauf dans le cas d'un aménagement hydraulique.
- Les carrières.

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Rappel :

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Toute demande de travaux visant à supprimer un élément paysager identifié au titre de l'article L 123-1.7 du Code de l'Urbanisme est soumise à déclaration.

Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Au sein des périmètres de protection définis autour des captages, les occupations et installations seront autorisées si elles restent compatibles avec la protection des ressources en eau.

Sont admis sous conditions :

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni aucune insalubrité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves irréparables aux personnes et aux biens.
- les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées ou s'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.
- La reconstruction à l'identique de bâtiments détruits après sinistre est autorisée.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie, publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès ne sera autorisé qu'à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2 Voirie

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

Les voies nouvelles devront avoir une emprise permettant de satisfaire aux besoins de la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.

Lorsqu'une de ces voies nouvelles se termine en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire demi-tour.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Le branchement est à la charge du constructeur.

4.2 Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle devra être, sauf impossibilité technique, raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées, dès que celui-ci sera réalisé. Le branchement est à la charge du constructeur et devra être conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

En l'attente d'un réseau public, les eaux usées seront évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

4.3 Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront rejetées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales ou feront l'objet d'un épandage souterrain.

ARTICLE UB 5 - SURFACE ET FORMES DES PARCELLES

Non réglementé.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées à une distance d'au moins 4 mètres de la limite d'emprise des voies publiques. Toutefois, la construction en limite est autorisée, notamment pour tenir compte de la forme des parcelles et des constructions voisines.

Pour les constructions existantes dont l'implantation ne correspond pas aux règles énumérées ci-dessus, un agrandissement dans la prolongation des façades existantes est permis dans la mesure où il ne gêne pas la réalisation de l'alignement.

Dans le cas où la construction n'est pas édifiée à l'alignement, ou lorsque la construction ne joint pas les deux limites séparatives aboutissant aux voies, l'alignement doit être matérialisé par une clôture végétale ou minérale ou par une composition de ces deux éléments.

Pour les constructions existantes en cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée, à condition de ne pas entraver l'alignement.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être réalisées :

- soit en limites de parcelles,
- soit à une distance d'au moins 3 mètres de celles-ci.

Pour les constructions existantes dont l'implantation ne correspond aux règles énumérées ci-dessus, un agrandissement dans la prolongation des façades existantes est permis.

Pour les constructions existantes en cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de prescription particulière.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les bâtiments à usage d'habitation ne devront pas comporter, sur sous-sol aménageable ou non, plus de deux niveaux habitables, soit :

- un rez-de-chaussée et un comble aménageable, ou
- un rez-de-chaussée, un étage et un comble non aménageable.

La hauteur des bâtiments ne pourra excéder 12 mètres au faîtage par rapport au sol naturel.

Lorsque les terrains sont en pente, la hauteur doit être mesurée au milieu de la façade.

L'extension et la reconstruction après sinistre à l'identique sont autorisées pour les bâtiments existants ne respectant pas ces normes.

Dans le cas d'une construction nouvelle accolée à une construction existante qui dépasse la hauteur fixée par le présent article, la hauteur autorisée sera celle de la construction existante.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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 respecter les prescriptions suivantes :

- 1/ Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...).
- 2/ Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec les murs des façades principales.
- 3/ Les architectures typiques d'autres régions ou d'autres pays sont interdites.
- 4/ Les constructions présenteront au moins deux pentes. Cette règle ne s'applique pas aux annexes et dépendances.
- 5/ Les clôtures édifiées en limite du domaine public seront constituées soit par des haies vives, doublées ou non d'un grillage, soit d'un muret surmonté d'un grillage, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas une hauteur de 2 mètres.
- 6/ Les couleurs violentes ou discordantes avec l'environnement immédiat ou le paysage sont interdites, tout comme les enduits de couleur blanche.

Dispositions particulières : Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets novateurs (maisons bois, maisons « écologiques » recourrant aux énergies renouvelables...) sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Il est exigé :

- habitat : 2 places par logement (1 seule place est suffisante dans le cas de logement aidé)
- bureaux : 1 place par employé,
- hôtels : 1 place par chambre,
- commerces : 40% de la surface utile de plancher.

ARTICLE UB 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Tout travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément paysager identifié au titre de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme est soumis à déclaration préalable.

Obligation de planter : Cette zone ne comprend pas d'espaces boisés classés soumis à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées. Les aires de stationnement devront être plantées.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,60.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

ARTICLE UX 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone, sont interdites les constructions, installations ou établissements qui par leur destination, leur nature, sont incompatibles avec le maintien du caractère de la zone, notamment :

- les lotissements et opérations groupées à usage d'habitation.
- les constructions à usage d'habitation à l'exception du cas prévu à l'article 2.
- les terrains de camping et de caravanage.
- l'installation d'habitations légères de loisirs hors terrain aménagé.
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

ARTICLE UX 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Rappel :

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Sont admis sous conditions :

- Les constructions destinées à l'artisanat, aux activités industrielles, commerciales et de services.
- Les constructions à usage d'habitation, destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux. Ce logement devra être intégré dans l'architecture du bâtiment d'activité.
- L'agrandissement et la reconstruction de constructions à usage d'habitation existantes ainsi que l'édification de dépendances.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles ne soient pas susceptibles de générer des nuisances (bruit, fumée, odeur, trépidations, etc.) ou des dangers (explosion, émanations toxiques, irradiation, etc.) incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et le voisinage des constructions à occupation permanente ou fréquente de la population et qu'elles n'entraînent, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de nuire à la qualité des sols.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics à condition d'une bonne insertion dans le site.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.

ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie, publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès ne sera autorisé qu'à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

3.2 Voirie

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

Les voies nouvelles devront avoir une emprise permettant de satisfaire aux besoins de la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.

Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire demi-tour.

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Le branchement est à la charge du constructeur.

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

4.2 Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle devra être, sauf impossibilité technique, raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées, dès que celui-ci sera réalisé. Le branchement est à la charge du constructeur et devra être conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

En l'attente d'un réseau public, les eaux usées seront évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées non traitées : elles ne doivent pas être déversées directement dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les rivières et fossés. Elles devront faire l'objet d'un traitement spécifique avant rejet en milieu naturel.

4.3 Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront rejetées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales ou feront l'objet d'un épandage souterrain. Des dispositifs type bac déshuileur seront imposés pour les eaux de parking afin de limiter les risques de pollution.

ARTICLE UX 5 - SURFACE ET FORMES DES PARCELLES

Non réglementé.

ARTICLE UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en observant un recul minimum de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques.

L'extension et la reconstruction après sinistre à l'identique sont autorisées pour les bâtiments existants ne respectant pas ces règles.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en observant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives. Cependant, l'implantation en limites séparatives pourra être autorisée si la forme de la parcelle l'impose et si un dispositif de lutte contre la propagation des incendies est mis en place.

L'extension et la reconstruction après sinistre à l'identique sont autorisées pour les bâtiments existants ne respectant pas ces règles.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 6 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie de l'îlot de la propriété.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres, à l'acrotère ou au faîtage par rapport au sol naturel.

L'extension et la reconstruction après sinistre à l'identique sont autorisées pour les bâtiments existants ne respectant pas ces règles.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

Pour toutes les constructions :

- Est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la région.
- Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts. Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec les murs des façades principales.

- Les enduits de couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage sont interdites. Les couleurs des constructions doivent s'harmoniser avec les couleurs des constructions environnantes. Les enduits de couleur blanche sont interdits. L'emploi d'enduits de ton(s) cassé(s) est vivement recommandé.

Dispositions particulières : *Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets novateurs (maisons bois, maisons « écologiques » recourrant aux énergies renouvelables...) sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.*

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation et des chemins d'association foncière. Ils seront calibrés en fonction des besoins prévisibles. Il est exigé :

- construction à usage de bureaux : 1 emplacement pour 25 m² de SHON;
- construction à usage de commercial : 1 emplacement pour 15 m² de surface de vente ;
- construction à usage d'activité artisanal ou industrielle : 1 emplacement par poste de travail.

ARTICLE UX 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Un traitement paysager comportant des plantations devra être prévu afin d'améliorer l'intégration des bâtiments dans le paysage.

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le C.O.S. est fixé à 0,5.

TITRE IV :

**DISPOSITIONS
APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER**

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute construction qui ne respecte pas les Orientations d'Aménagement Sectoriel ;
- Toute construction de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat ;
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation ;
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration hors des cas mentionnés à l'article 1AU 2 ;
- Les hangars agricoles ;
- Les terrains de camping et de caravanage ;
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement des caravanes hors terrain aménagé ;
- Les garages collectifs de caravanes, les dépôts de véhicules ;
- Les carrières.

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Rappel : Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Sont admis sous conditions :

- Les constructions ne sont admises que si les équipements existants ou prévus sont suffisants compte tenu des constructions projetées et que les équipements privés puissent s'intégrer à l'équipement d'ensemble de la zone.
- Les constructions à usage d'habitation réalisées sous forme d'aménagement d'ensemble respectant les orientations d'aménagement sectoriel.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration à condition qu'elles ne soient pas susceptibles de générer des nuisances (bruit, fumée, odeur, trépidations, etc.) ou des dangers (explosion, émanations toxiques, irradiation, etc.) incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et le voisinage des constructions à occupation permanente ou fréquente de la population.
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées ou s'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve d'une bonne intégration dans le site

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie, publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès ne sera autorisé qu'à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2 Voirie

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

Les voies nouvelles devront avoir une emprise correspondant aux besoins prévisibles de la zone, sans être inférieure à 8 mètres.

Lorsqu'une de ces voies nouvelles se termine en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire demi-tour. En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée devra être réservée. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Le branchement est à la charge du constructeur.

4.2 Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle devra être, sauf impossibilité technique, raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées, dès que celui-ci sera réalisé. Le branchement est à la charge du constructeur et devra être conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

En l'attente d'un réseau public, les eaux usées seront évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

4.3 Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront rejetées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales ou feront l'objet d'un épandage souterrain.

4.4 Autres réseaux

Les ensembles de constructions et les lotissements doivent être dotés de réseaux EDF basse tension et de réseau de télécommunication sauf en cas d'impossibilité technique. L'ensemble de ces réseaux doit prendre en compte l'environnement et être enterré.

ARTICLE 1AU 5 - SURFACE ET FORMES DES PARCELLES

Non réglementé

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

Les constructions doivent être implantées en observant un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public. L'alignement doit être matérialisé par une clôture végétale ou minérale ou par une composition de ces deux éléments.

Les constructions doivent être implantées avec leur faitage parallèle à la rue.

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à une distance minimum de 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales. Cette distance sera réduite à 20 mètres pour les autres constructions.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

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

Toute construction devra être édifiée à une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, dont l'une au moins à usage d'habitation, implantées sur une même propriété, doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 6 mètres. Cette distance est réduite de moitié pour les constructions ne comportant pas d'ouverture en vis à vis.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

La surface bâtie au sol ne devra pas excéder 15% de la surface de la parcelle.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les bâtiments à usage d'habitation ne devront pas comporter, sur sous-sol aménageable ou non, plus de deux niveaux habitables, soit :

- un rez-de-chaussée et un comble aménageable, ou
- un rez-de-chaussée, un étage et un comble non aménageable.

La hauteur maximum des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 7 mètres, mesurés à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage par rapport au niveau du sol naturel.

Lorsque les terrains sont en pente, la hauteur doit être mesurée au milieu de la façade.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

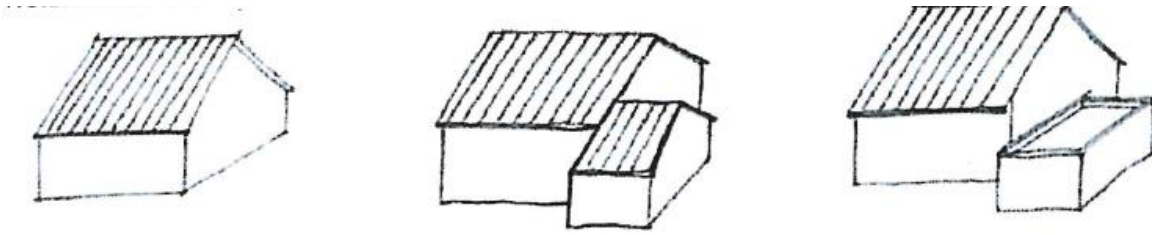
Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux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

Les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

- 1/ Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...) ;
- 2/ Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec les murs des façades principales.
- 3/ Les architectures typiques d'autres régions ou d'autres pays sont interdites.

~~4/ Les constructions présenteront au moins deux pentes. Cette règle ne s'applique pas aux annexes et dépendances.~~

4/ Les volumes de constructions seront un volume à deux pans parallèles à la rue. Les toitures terrasses végétalisées ou à faible pente dissimulées par un acrotère sont possibles suivant les schémas ci-dessous. Ce volume sera de proportion plus faible que le volume principal et recevra sur ses façades, un matériau naturel (pierre naturelle avec appareillage local, brique en terre cuite ou un bardage horizontal en bois naturel traité à cœur sans vernis ni lasure).



~~5/ Les clôtures édifiées en limite du domaine public seront constituées soit par des haies vives, doublées ou non d'un grillage, soit d'un muret surmonté d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas une hauteur de 2 m.~~

5/ Les clôtures édifiées en limite du domaine public seront d'une hauteur maximale de 2 mètres et constituées :

- Soit de grilles à barreaudage métallique verticale monté sur un bahut d'une hauteur maximale de 80 cm ; les grilles peuvent être occultées par un festonnage aluminium de mêmes teintes.
- Soit de barrière de clôture à claire-voie monté sur un mur bahut d'une hauteur maximale de 80 cm.
- Soit de haies vives seules.

Les grillages ou panneaux rigides en façade de rue sont interdits.

Les brises vues tels que filet occultant, treillis plastique ou imitation végétaux, canisses sont interdits.

6/ Les couleurs violentes ou discordantes avec l'environnement immédiat ou le paysage sont interdites, tout comme les enduits de couleur blanche

Dispositions particulières : Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets novateurs (maisons bois, maisons « écologiques » recourant aux énergies renouvelables...) sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions. Il est exigé :

- habitat : 2 places par logement au minimum (1 seule place est suffisante dans le cas de logement aidé)
- commerces et professions libérales: 40% de la surface utile de plancher.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Cette zone ne comprend pas d'espaces boisés classés soumis à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées. Pour les opérations d'ensembles de logements portant sur une superficie de terrain supérieure à 5 000 m², 5% au moins de la surface de ce terrain doivent être plantés ou aménagés en espace de rencontre. Cet aménagement ne doit pas être relégué sur les délaissés inutilisables pour la construction mais au contraire, constituer un élément déterminant de la composition urbaine, en particulier le terrain ainsi aménagé doit être facilement accessible depuis le domaine public et être éventuellement incorporé à celui-ci.

Les plantations choisies pour les espaces plantés à destination privative doivent être adaptées au contexte paysager et environnemental. Les plantes doivent être de préférence mellifères et choisies pour favoriser le développement de l'avifaune parmi les essences du présent règlement :

- Arbres à hautes tiges : Bouleau, charme, chêne sessile, érable champêtre, merisier, orme, noyer, tilleul, aulnes, saules, et arbres fruitiers.
- Arbustes : épine-vinette, chèvrefeuille des bois, cornouiller, bourdaine, égaletier, néflier, noisetier, nerprun purgatif, prunelier, saule marsault, sureau noir, troène commun, viorne lantane, Spirées de Charmes, Seringats, de Lilas.
- Haies mono-spécifiques : charmes, hêtres, buis ou troènes.
- Haie champêtre : aubépine, spirées, rosiers, noisetier, lilas, saule, amélanchiers, cornouiller, viorne.

De manière générale, les essences locales et le mélange entre les différentes espèces précitées doivent être privilégiées.

Sont interdites, les haies continues composées des essences suivantes : cyprès, thuyas, laurier, conifère et toutes espèces végétales étrangères au contexte naturel.

Les espaces publics ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou mis en gazon, ou aménagés en espace de rencontre.

Des plantations devront être prévues côté RD26 sous forme de haies denses d'essences locales sur une largeur d'au moins deux mètres, dans un souci d'intégration paysagère et pour mieux appréhender la transition entre les espaces agricoles et les extensions urbaines.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le C.O.S. est fixé à 0,30.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l’Article 2.

ARTICLE 2AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Sont autorisés

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve d’une bonne intégration dans le site.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les aménagements hydrauliques.

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 - SURFACE ET FORMES DES PARCELLES

Non réglementé.

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

L’implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est libre.

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

L’implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est libre.

**ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES
SUR UNE MEME PROPRIETE**

Pas de prescription particulière.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le COS est fixé à 0.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, il n'est pas fixé de COS.

TITRE V :

**DISPOSITIONS
APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES**

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions de toute nature qui ne sont pas liées aux activités agricoles, sauf celles prévues à l'article A2.
- Les lotissements et les constructions groupées.
- Les installations classées qui ne sont pas liées aux activités agricoles.
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- Les terrains de caravanes.
- Les terrains de camping.
- Les habitations légères de loisirs
- Les carrières.

Dans le secteur Av : toutes constructions.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Au sein des périmètres de protection définis autour des captages, les occupations et installations seront autorisées si elles restent compatibles avec la protection des ressources en eau.

- Les constructions et installations liées à l'activité agricole ou viticole.
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires aux exploitations agricoles, si elles sont créées postérieurement aux bâtiments agricoles.
- Les dépôts de produits nécessaires à l'activité agricole sous condition que des dispositions soient prises pour limiter les risques de pollution et éviter la propagation.
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessités par les exploitations agricoles.
- L'agrandissement et la reconstruction des bâtiments sinistrés (hormis les habitations légères de loisirs), mais affectés à la même destination ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles ne soient pas susceptibles de générer des nuisances (bruit, fumée, odeur, trépidations, etc.) ou des dangers (explosion, émanations toxiques, irradiation, etc.).
- Les ouvrages techniques nécessaires à la réalisation d'équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics à condition que leur nécessité soit justifiée.
- les éoliennes à condition qu'elles soient situées à plus de 500 mètres des zones d'habitat actuelles et future.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

Les voies nouvelles définitives se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités devra être alimentée en eau potable, soit par branchement sur réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes s'il existe à proximité, soit par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur. Le branchement est à la charge du constructeur.

4.2. Assainissement

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe à proximité (environ 30 mètres).

A défaut de branchement possible sur le réseau d'égout public, les eaux-vannes devront être dirigées par des canalisations souterraines, sur des fosses septiques et, de là, sur des dispositifs épurateurs, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées non traitées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les rivières et fossés.

4.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront rejetées au réseau public d'assainissement des eaux pluviales ou feront l'objet d'un épandage souterrain.

ARTICLE A 5 - SURFACE ET FORMES DES PARCELLES

Non réglementé

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de :

- 10 mètres par rapport à l'axe des voies communales,
- 20 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées à 5 mètres au moins des limites séparatives.

Cette implantation n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de prescription particulière.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au faîtage du bâtiment.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres pour les constructions à usage d'habitation, et à 12 mètres pour les constructions à usage agricole et d'activités.

La hauteur des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est laissée libre.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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 respecter les prescriptions suivantes :

1/ Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...) ;

2/ Les constructions par leur volume, les matériaux utilisés, les enduits et les peintures doivent s'harmoniser avec l'environnement naturel. Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec les murs des façades principales.

3/ Les enduits de couleur blanche ne sont pas admis. Il est recommandé l'emploi d'enduit(s) de ton(s) cassé(s).

4/ Les architectures typiques d'autres régions ou d'autres pays sont interdites.

Dispositions particulières : *L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions pourra faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas 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.*

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions ou installations et être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Des écrans végétaux composés d'arbres et d'arbustes d'essences locales (pin, chêne, charme, arbres fruitiers...) seront aménagés autour des constructions. Les terrains restés libres après l'implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

TITRE VI :

**DISPOSITIONS
APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES
ET FORESTIERES**

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel : Les demandes d'autorisations de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- Le stationnement des caravanes,
- Les garages collectifs de caravanes, les dépôts de véhicules.
- Les carrières.
- Toute pratique qui pourrait nuire à la qualité du milieu (dépôt, circulation d'engins à moteurs...).

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Rappel : Les demandes de défrichement sont irrecevables en espaces boisés classés. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Toute demande de travaux visant à supprimer un élément paysager identifié au titre de l'article L 123-1.7 du Code de l'Urbanisme est soumise à déclaration.

Au sein des périmètres de protection définis autour des captages, les occupations et installations seront autorisées si elles restent compatibles avec la protection des ressources en eau.

- Les constructions et installations diverses ainsi que les affouillements ou exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation de la forêt, à la mise en valeur du patrimoine naturel ou à l'éducation à l'environnement ;
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur nécessité technique soit justifiée.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE N 5 - SURFACE ET FORMES DES PARCELLES

Non réglementé.

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

Les constructions et installations autorisées devront être implantées à une distance minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques.

La marge de recul n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

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

Les constructions et installations autorisées devront être édifiée à une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

Cette implantation n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de prescription particulière.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne pourra dépasser 20% de la surface de la parcelle.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions et installations est limitée à 3 mètres.

La hauteur des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est laissée libre.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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, par leur volume, les matériaux utilisés, les enduits et les peintures doivent s'harmoniser avec l'environnement naturel. Les enduits de couleur blanche ne sont pas admis.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions pourra faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE N 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Tout travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément paysager identifié au titre de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme est soumis à déclaration préalable.

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver ou à protéger et soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé

TITRE VII :

**DISPOSITIONS
APPLICABLES
AUX ESPACES BOISES
CLASSES, A PROTEGER, A
CONSERVER OU A CREER**

Caractère des terrains

Il s'agit de bois et forêts qu'il importe de sauvegarder en les soumettant aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 et R 130.1 à R 130.16 du Code de l'Urbanisme. Ces terrains sont figurés aux documents graphiques par un quadrillage de lignes verticales et horizontales dont les carrés sont remplis d'un rond.

Article L 130 -1 du code de l'Urbanisme (L. no 93-24, 8 janv. 1993, art. 3-IV et L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, VIII)

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

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code forestier.(L. no 76-1285, 31 déc. 1976, art. 28-I).

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 Local d'Urbanisme 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.

(L. no 76-1285, 31 déc. 1976, art. 28-II et L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, IX, 1o) Dans les bois, forêts ou parcs situés « sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit » ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L421-4 sauf dans les cas suivants :

- S'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier ;
- S'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi no 63-810 du 6 août 1963 ;
- Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.
- (L. no 83-8, 7 janv. 1983, art. 68-VII, mod. par L. no 83-663, 22 juill. 1983, art. 105) (*) L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

- o a) (L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, III et IX 2o) Dans les communes où un « plan local d'urbanisme » a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi no 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et « à l'article L. 421-2-4 » , la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L. 421-9 sont alors applicables ;
- o Dans les autres communes, au nom de l'Etat.

Article L 130 -2 du code de l'Urbanisme : (L. no 76-1285, 31 déc. 1976, art. 28-III et L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, X)

Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par « un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé » comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins.

Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins.

(L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, XI) Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du « schéma de cohérence territoriale », ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans des conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L. 130-6.

La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité.

SURFACE DES ESPACES BOISES CLASSES : 142,76 HECTARES
