

DÉPARTEMENT DE LA MARNE

Communauté de Communes de la Moivre à la Coole

*Commune de **Chepy***

Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT

Document n°4.1 – Pièce écrite

Vu pour être annexé à
la délibération du

Approuvant le PLU

Cachet et Signature du
Président



GEOGRAM

Environnement - Urbanisme

16 rue Rayet Liénart
51420 Witry-lès-Reims
Tél. : 03 26 50 36 86
Fax : 03 26 50 36 80
e-mail : bureau.etudes@geogram.fr
Site internet : www.geogram.fr

SOMMAIRE

Définition de la zone :	9
Rappels :	9
UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.....	10
UA 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	10
UA 3 – Emprise au sol	11
UA 4 – Hauteur des constructions	11
UA 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques..	11
UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	12
UA 7 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	13
UA 8 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures	14
UA 9 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales	14
UA 10 - Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger	15
UA 11 – Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	15

UA 12 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	15
UA 13 – Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques, éléments de paysages identifiés.....	15
UA 14 – Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)	15
UA 15 - Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires	16
UA 16 - Conditions de desserte des voies publiques ou privées	17
UA 17 - Emplacements réservés à destination de voirie	17
UA 18 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif.....	17
UA 19 – Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.	18
UA 20 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	18

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UI 19

Définition de la zone :	19
Rappels :	19
UI 1 - Occupations et utilisations du sol interdites	20
UI 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.....	20
UI 3 – Emprise au sol	20
UI 4 – Hauteur des constructions	20
UI 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ...	20
UI 6 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	21
UI 7 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures	21
UI 8 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales .	21
UI 9 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir.....	22
UI 10 – Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)	22
UI 11 - Conditions de desserte des voies publiques ou privées.....	22
UI 12 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif.....	22
UI 13 – Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas	

LEXIQUE

Aux fins du présent règlement, on entend par :

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Habitations légères de loisirs :

Constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir. Les caravanes et mobil-homes posés sur le sol ou sur des plots de fondation, n'ayant pas de ce fait conservé leur mobilité, doivent être regardées comme des habitations légères de loisirs.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Sous-sols :

Niveaux d'une construction dont le plancher est entièrement situé sous la cote du terrain naturel.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

[http://www.mindtools.org/pages/newbystrat/newbystrat.htm](#)

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions 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. En cas d'interprétations différentes entre le dessin et le texte, le texte prévaudra.

ARTICLE 1 - CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de CHEPY 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 à vocation principale d'habitation. Elle comprend un secteur UAb où les règles d'implantation sont légèrement différentes du reste de la zone ;
- UI à vocation principale d'activité pour répondre aux besoins du site Dectra existant ;
- UL à vocation exclusive de loisirs : zone *ad hoc* pour la création d'annexes aux terrains de sports (abri, vestiaires...).

Les zones à urbaniser

Sans objet

Les zones agricoles

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions 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 la lettre A. **Cette zone comprend les secteurs :**

- Azh correspondant à des zones humides et à la zone rouge et à la zone rose du PPRI ;
- Ap Correspondant à un périmètre d'exclusion des bâtiments d'élevage autour du village.

Les zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières 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 N. **Cette zone comprend un secteur-** Nzh correspondant à des zones humides, à la zone rouge et à la zone rose du PPRI ;

Objets de la réglementation

À chacune des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles s'appliquent les dispositions fixées dans les chapitres correspondants du présent règlement.

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

ARTICLE 3 – ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer, classés en application du Code de l'Urbanisme sont matérialisés sur les plans de zonage par un figuré constitué de cercles inscrits dans une grille à maille carrée.

ARTICLE 4 – LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Les Emplacements Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts en application du Code de l'Urbanisme sont matérialisés sur les plans de zonage par un figuré constitué d'une grille oblique à maille carrée et un numéro d'identification.

Le tableau figurant en légende des plans de zonage formant pièces graphiques du règlement, donne la liste des réserves publiques avec les indications suivantes :

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

ARTICLE 5 – NATURE EN VILLE

Les éléments de paysage et à protéger pour des motifs d'ordre écologique, identifiés et localisé au titre de l'Article L 151-23 du code de l'urbanisme, sont matérialisés sur les plans de zonage par une trame spécifique.

ARTICLE 6 – ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX

Les monuments, bâtiments et éléments de paysage identifiés et localisé au titre de l’Article L 151-19 du code de l’urbanisme, à conserver ou à requalifier pour des motifs d’ordre culturel ou historique, sont matérialisés sur les plans de zonage par des représentations ponctuelle spécifique.

TITRE II :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

[illegible]

Dans le cas où les illustrations et le règlement écrit engendreraient des interprétations différentes, seul l'Article écrit fait foi

DÉFINITION DE LA ZONE :

RAPPELS :

- Bureau d'Études GEOGRAM

UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ l'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- ✓ les terrains de camping et de caravanage,
- ✓ l'installation hors terrain aménagé d'habitations légères de loisirs,
- ✓ les dépôts de toutes natures, à l'exception des dépôts de bois à usage privé et des dépôts pour usages artisanaux,
- ✓ les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation ou enregistrement,
- ✓ les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration hors des cas mentionnés à l'Article UA 2,
- ✓ les affouillements et exhaussements du sol, hors des cas mentionnés à l'Article UA 2 ;
- ✓ les bâtiments à destination d'industrie,
- ✓ Les éoliennes

UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises, en dehors des éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique, identifiés et matérialisés sur les plans de zonage par une trame spécifique les occupations et utilisations du sol suivantes, dans la mesure où la condition citée est remplie :

- ✓ 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, circulation de poids lourds, 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,
- ✓ La reconstruction après sinistre des bâtiments dont la construction neuve serait interdite à condition que le rapport entre les superficies de plancher hors œuvre nouvelle et ancienne soit au plus égal à 1.

L'édification de clôture doit être précédée d'une déclaration préalable.

Tous travaux affectant un élément du patrimoine communal identifié au plan de zonage par des étoiles est soumis à déclaration préalable. Un permis de démolir est exigé préalablement à la destruction d'un de ces éléments.

Ne sont admises, au sein des éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique, identifiés et matérialisés sur les plans de zonage par une trame spécifique que les occupations et utilisations du sol suivantes, dans la mesure où la condition citée est remplie :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés (en particulier routiers et ferroviaires) à condition que leur nécessité technique soit dûment justifiée.

Dans les secteurs de jardins identifiés par une trame spécifique au plan de zonage, ne sont autorisés que :

- les piscines ;
- les modifications et les extensions des constructions existantes ainsi que les annexes, garages, etc. à condition de ne pas dépasser une surface de 20 m² par annexe et 30% de la surface de la construction principale ;

UA 3 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments doit permettre l'assainissement autonome et l'infiltration des eaux pluviales.

UA 4 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions principales ne peut excéder :

- 13 mètres pour les bâtiments à vocation agricole ;
- 10 mètres pour les autres types de bâtiments.

Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt général,
- les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.
- les extensions de bâtiments existants dépassant cette hauteur sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment agrandi ;

UA 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Cet Article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles du présent Article sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Cet Article s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées si ces dernières constituent l'accès principal à la construction ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement. En revanche, il ne s'applique pas aux voies publiques et emprises publiques ou privées qui ne sont pas ouvertes à la circulation générale des véhicules à moteurs.

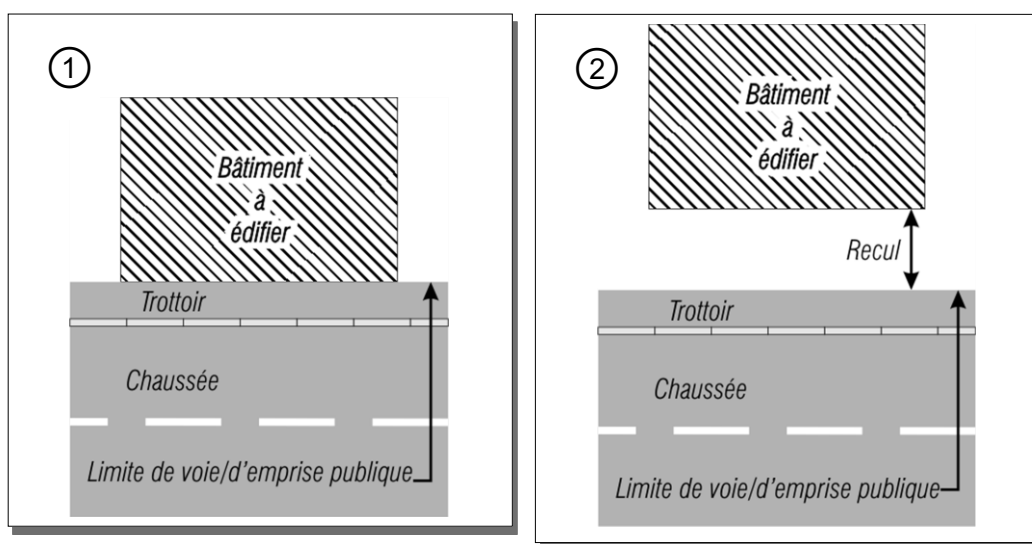
Dans le secteur UAb :

Les constructions doivent être édifiées avec un recul d'une distance minimum de 5 mètres.

En dehors du secteur UAb :

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer ①.
- Soit avec un recul d'une distance minimum de 5 mètres ②.



Dans l'ensemble de la zone UA :

Lorsque le projet de construction jouxte un ou des immeubles en bon état dont le recul ne respecte pas les règles édictées ci-dessus, la construction nouvelle ou l'extension peut être édifiée en respectant le même retrait que les bâtiments contigus ou en s'alignant sur leurs façades.

UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Cet Article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles du présent

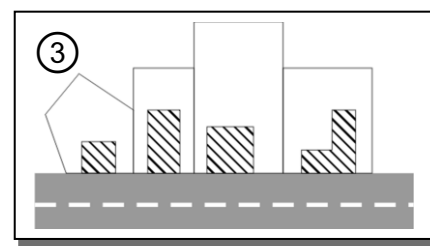
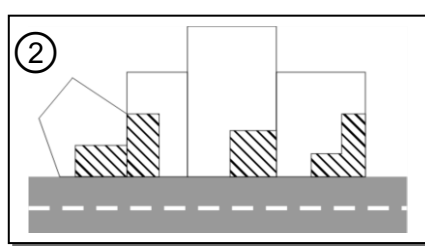
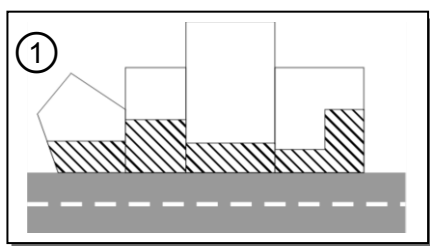
Article sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, le retrait doit être d'un minimum de 3 mètres.

En dehors du secteur UAb :

En front à rue, dans une bande de 15 mètres par rapport à l'alignement, les constructions doivent être réalisées :

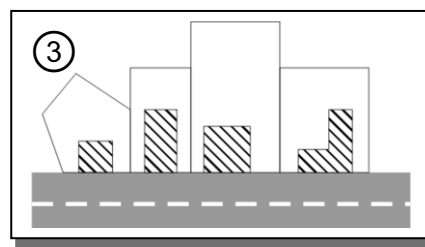
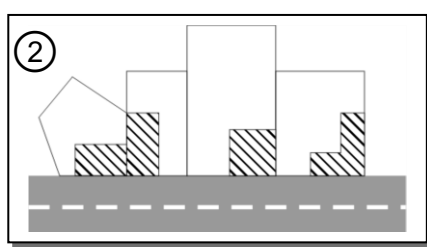
- soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre ①,
- soit sur l'une ou sur l'autre des limites latérales ②,
- soit en retrait par rapport à chacune des limites latérales ③.



Dans le secteur UAb :

En front à rue, dans une bande de 15 mètres par rapport à l'alignement, les constructions doivent être réalisées :

- soit sur l'une ou sur l'autre des limites latérales ②,
- soit en retrait par rapport à chacune des limites latérales ③.



UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Cet Article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Lorsque des constructions à vocation d'habitation ne sont pas contiguës, la distance entre elles ne doit pas être inférieure à 6 mètres.

UA 8 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLÔTURES

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, notamment dans la mesure où ceux-ci découlent d'une démarche cohérente s'inscrivant dans le cadre du développement durable, pourront 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

Clôtures sur rue

Si une telle clôture est édifiée, sa hauteur totale ne pourra dépasser 2 m. L'utilisation de plaques de béton scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois est interdite. En outre, hormis les reconstructions de clôtures existantes qui pourront atteindre leur hauteur initiale, les murs et murets ne dépasseront pas une hauteur de 0,70 mètre ; un dispositif à claire-voie pourra les surmonter à condition que la hauteur totale ne dépasse pas 2 m.

Ces murets de même que les grillages pourront être doublés ou non d'une haie vive.

Autres aménagements et constructions

- 1) Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts ;
- 2) Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une harmonie ;
- 3) Les architectures typiques d'autres régions ou d'autres pays sont interdites ;
- 4) Les toitures des bâtiments (hormis bâtiments d'exposition-vente) auront une pente maximum de 45°, toutefois les toitures mansardées sont autorisées ;
- 5) Le talutage des abords des bâtiments est limité à 80 cm de haut par rapport à la voie de desserte ;

UA 9 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, en évitant l'émission de gaz à effet de serres tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) et des énergies recyclées ;

- ## UA 10 - IDENTIFICATION ET LOCALISATION DU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER À PROTÉGER

UA 11 – PROPORTION DE SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

UA 12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR

UA 13 – RÈGLES NÉCESSAIRES AU MAINTIEN OU À LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES, ÉLÉMENTS DE PAYSAGES IDENTIFIÉS

UA 14 – OBLIGATIONS DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT (VÉHICULES MOTORISÉS, VÉLOS, VÉHICULES ÉLECTRIQUES)

Dimension des places et des accès

- Longueur : 5 m

- Largeur : 2,30 m

Les dimensions de chaque place destinée aux véhicules utilitaires ne seront pas inférieures à :

- Longueur : 6,50 m
- Largeur : 2,50 m

Nombre de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction

Le nombre **minimum** de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous. En cas d'impossibilité technique d'implanter le nombre minimal de places prévu sur la parcelle, ces emplacements de stationnements pourront être réalisés sur une autre parcelle située à proximité immédiate.

Nota :

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévue ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables

- ✓ Constructions à destination d'habitation :

Le nombre de places de stationnement à créer est calculé sur la base **de 2 places destinées aux véhicules légers par logement**.

- ✓ Constructions à destination d'activité

Le nombre de places de stationnement à créer est calculé sur la base **d'1 place destinée aux véhicules légers par poste de travail**.

Normes de stationnement des vélos :

Habitat :

- 1 espace délimité de 3 m² pour un logement et 1,5 m² par logement supplémentaire dans une limite de 100 m².

Bureaux :

- 1,5 m² pour 100 m² de Surface de Plancher

UA 15 - DÉROGATIONS POUR LES LOGEMENTS LOCATIFS AIDÉS, HÉBERGEMENT PERSONNES ÂGÉES ET RÉSIDENCES UNIVERSITAIRES

Dans le cas de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, le nombre minimum de places de stationnement est ramené à un emplacement par logement, cet emplacement pouvant être un garage.

UA 16 - CONDITIONS DE DESSERTE DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

3.1. Accès

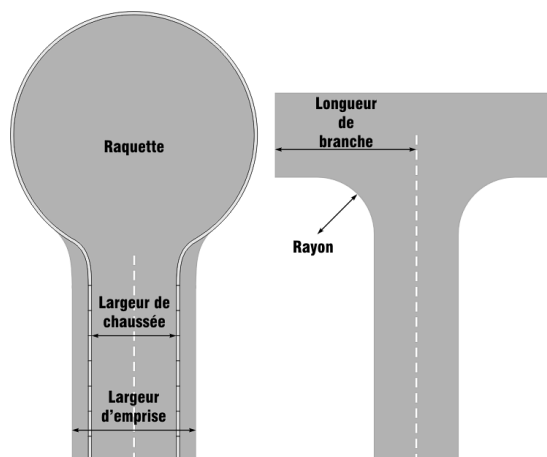
Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée (servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire) ouverte à la circulation automobile, offrant un passage d'au moins 4,50 m de large et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Si un terrain peut être desservi par deux voies, l'accès ne sera autorisé qu'à partir de la voie sur laquelle la gêne sera la moindre.

3.2. Voirie

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

La largeur minimale de la chaussée des voies nouvelles publiques ou privées sera de 4,50 m. Cette largeur sera portée à 6 m pour les voies en impasse de plus de 60 m de longueur. Leur partie terminale sera alors aménagée en raquette d'un diamètre minimum de 17 m ou en T avec une profondeur de branche minimum de 10 m et un rayon de courbe minimum de 8 m.



UA 17 - EMPLACEMENTS RÉSERVÉS À DESTINATION DE VOIRIE

Les Emplacement Réservés sont figurés dans la pièce graphique. Leur dimension, bénéficiaire et destination précise y sont explicitées dans la légende de celle-ci.

UA 18 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE ET NOTAMMENT D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE LES CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

4.1. Alimentation en eau potable

- ✓ **Eau potable** : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation. Une exception à cette règle peut être appliquée pour les constructions qui ne peuvent techniquement pas être desservies par le réseau public existant (constructions nécessitant une grosse consommation d'eau) à condition que le constructeur réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

4.2. Assainissement

Eaux usées :

L'assainissement individuel ou semi-collectif est obligatoire ; les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur. Elles devront être traitées séparément des eaux pluviales.

Eaux pluviales :

Rappel

- Tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin (Article 681 du Code Civil).

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction ou aménagement doivent être dirigées vers un dispositif de rétention et d'infiltration distinct du dispositif d'assainissement, conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

UA 19 – CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAÎTRISE DU DÉBIT ET DE L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT, ET PRÉVOIR LE CAS ÉCHÉANT DES INSTALLATIONS DE COLLECTE, DE STOCKAGE VOIRE DE TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales et de ruissellement issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration ou d'une récupération à la parcelle ou rejetées vers le réseau collectif en cas d'impossibilité technique.

UA 20 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Les fourreaux nécessaires au raccordement ultérieur à des réseaux supplémentaires ou nouveaux (fibre optique, etc.) devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

Dans le cas où les illustrations et le règlement écrit engendreraient des interprétations différentes, seul l'Article écrit fait foi

Cette zone correspond à l'activité particulière du site de stockage et d'enfouissement existant.

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration
- En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée.
- La protection du patrimoine archéologique est assurée par :
 - le Code du patrimoine, notamment son livre Ier, titre Ier et livre V, titres II, III et IV ;
 - les articles L425-11, R425-31, R111-4 et R160-14 du code de l'urbanisme ;
 - les articles R465-13, 311-4-2, 322-3-1, 714-1 et 724-1 du code pénal.
 - la Loi n°89-900 du 18 décembre 1989 relative à l'utilisation des détecteurs de métaux.

UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les terrains de camping et de caravanage, selon les définitions correspondantes du Code de l'Urbanisme,
- l'installation d'habitations légères de loisirs hors terrain aménagé, selon les définitions correspondantes du Code de l'Urbanisme,
- Les constructions à destination d'habitation hors des cas mentionnés à l'Article UI 2 ;
- Les aires de stationnement hors des cas mentionnés à l'Article UI 2 ;
- Les éoliennes

UI 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, dans la mesure où la condition citée est remplie :

- Les constructions à destination d'habitation nouvelles à condition qu'elles soient nécessaires pour la direction ou la sécurité des établissements et que leur surface de plancher ne dépasse pas 100 m² ;
- Les aires de stationnement à condition qu'elles soient directement liées à une activité exercée dans la zone ;

UI 3 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 20 % de la surface de la parcelle. Ce pourcentage peut être porté à 30 % de la surface de la parcelle lors des extensions ultérieures.

UI 4 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions de toute nature ne peut excéder 10 mètres à partir du terrain naturel. Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, la hauteur maximum est limitée à un niveau sur rez-de-chaussée.

UI 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Cet Article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

Les constructions devront être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement (dans le cas de voies privées la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement). Toutefois, les éventuels poste de gardiennage ou d'accueil pourront être implantés avec un recul moindre.

UI 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Cet Article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

Les constructions doivent être réalisées en retrait des limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 10 mètres.

UI 7 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLÔTURES

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation 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.

UI 8 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, en évitant l'émission de gaz à effet de serres tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;

- ## UI 9 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR

L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces invasives est interdite.

UI 10 – OBLIGATIONS DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT (VÉHICULES MOTORISÉS, VÉLOS, VÉHICULES ÉLECTRIQUES)

Le stationnement des véhicules (cycles et véhicules à moteur) correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques. Ces emplacements devront être perméables.

UI 11 - CONDITIONS DE DESSERTE DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique Ils seront étudiés de manière à permettre aux véhicules, en particulier poids-lourds d'entrer et de sortir sans manœuvre.

UI 12 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE ET NOTAMMENT D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE LES CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

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

Les dispositions prises en matière d'assainissement devront être compatibles avec le règlement d'assainissement communal.

- ✓ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :** les aménagements devront comporter un dispositif d'assainissement autonome de caractéristiques adaptées et validé par le SPANC. Elles devront être traitées séparément des eaux pluviales.
- ✓ **Eaux résiduaires professionnelles :** leur rejet dans les réseaux publics ne pourra se faire que selon les termes d'une convention de rejet passée avec la collectivité compétente, laquelle précisera les modalités de rejets et les pré-traitements nécessaires.
Les eaux résiduaires professionnelles qui ne seront pas rejetées dans les réseaux publics doivent être évacuées par une entreprise agréée.

UI 13 – CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAÎTRISE DU DÉBIT ET DE L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT, ET PRÉVOIR LE CAS ÉCHÉANT DES INSTALLATIONS DE COLLECTE, DE STOCKAGE VOIRE DE TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT.

Rappel

- *Tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin (Article 681 du Code Civil).*

Si elles ne peuvent être évacuées vers le milieu naturel sans porter atteinte à la sécurité publique ou à la qualité de l'environnement, les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de rétention conforme aux exigences de la réglementation en vigueur. Ces installations de tamponnage seront conçues soit à l'échelle de la parcelle, soit à l'échelle d'un ensemble de constructions, soit à l'échelle globale de l'opération d'aménagement.

Dans le cas où les illustrations et le règlement écrit engendreraient des interprétations différentes, seul l'Article écrit fait foi

UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ Les constructions de toute nature hors des cas mentionnés à l'Article UL2 ;
- ✓ Les terrains de camping et de caravanage ;
- ✓ l'installation d'habitations légères de loisirs ;
- ✓ Les carrières.
- ✓ Les éoliennes

UL 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Rappels

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration.*

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, dans la mesure où la condition citée est remplie :

- ✓ Les constructions à destination de loisirs et de pratique sportive à condition d'être liées à des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés ;
- ✓ Les aires de stationnement à condition qu'elles soient directement liées à une activité exercée dans la zone ;

UL 3 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions de toute nature ne peut excéder 7 mètres à partir du terrain naturel.

UL 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Cet Article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer ;
- Soit avec un recul d'une distance minimum de 2 mètres.

UL 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Cet Article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

Les constructions doivent être réalisées sur l'une au moins des limites séparatives. Le retrait par rapports aux autres limites séparatives, quand il existe, doit être d'un minimum de 2 mètres.

UL 6 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLÔTURES

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation 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.

UL 7 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR

Les espaces libres intérieurs indépendamment des aires de stationnement et d'évolution doivent être aménagés en espaces verts, dont la superficie ne doit pas être inférieure à 10 % de la surface totale de la parcelle.

L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces invasives est interdite.

UL 8 – OBLIGATIONS DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT (VÉHICULES MOTORISÉS, VÉLOS, VÉHICULES ÉLECTRIQUES)

Le stationnement des véhicules (cycles et véhicules à moteur) correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques. Ces emplacements devront être perméables.

UL 9 - CONDITIONS DE DESSERTE DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique Ils seront étudiés de manière à permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans manœuvre.

UL 10 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE ET NOTAMMENT D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE LES CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Alimentation en eau potable

- ✓ **Eau potable** : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.
- ✓ **Eau à usage non domestique** : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Assainissement

Les dispositions prises en matière d'assainissement devront être compatibles avec le règlement d'assainissement communal.

Les aménagements devront comporter un dispositif d'assainissement autonome de caractéristiques adaptées et validé par le SPANC. Elles devront être traitées séparément des eaux pluviales.

UL 11 – CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAÎTRISE DU DÉBIT ET DE L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT, ET PRÉVOIR LE CAS ÉCHÉANT DES INSTALLATIONS DE COLLECTE, DE STOCKAGE VOIRE DE TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT.

Rappel

- Tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin (Article 681 du Code Civil).

Si elles ne peuvent être évacuées vers le milieu naturel sans porter atteinte à la sécurité publique ou à la qualité de l'environnement, les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de rétention conforme aux exigences de la réglementation en vigueur. Ces installations de tamponnage seront conçues soit à l'échelle de la parcelle, soit à l'échelle d'un ensemble de constructions, soit à l'échelle globale de l'opération d'aménagement.

TITRE III :

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES

[illegible]

CHAPITRE UNIQUE : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

Dans le cas où les illustrations et le règlement écrit engendreraient des interprétations différentes, seul l'Article écrit fait foi

DÉFINITION DE LA ZONE

La zone A comprend les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les ravalements de façades sont soumis à déclaration.
- Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier les éléments du paysage identifiés et protégés au PLU.
- Certaines parties de cette zone sont concernées par un PPRi (Cf. Servitudes d'Utilité Publique). Le respect de celui-ci (zonage et règlement) y est impératif.
- Certaines parties de cette zone sont concernées par un périmètre de protection de captage (Cf. Servitudes d'Utilité Publique). Le respect de ses dispositions est impératif.
- La protection du patrimoine archéologique est assurée par :
 - le Code du patrimoine, notamment son livre Ier, titre Ier et livre V, titres II, III et IV ;
 - les articles L425-11, R425-31, R111-4 et R160-14 du code de l'urbanisme ;
 - les articles R465-13, 311-4-2, 322-3-1, 714-1 et 724-1 du code pénal.
 - la Loi n°89-900 du 18 décembre 1989 relative à l'utilisation des détecteurs de métaux.

A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En dehors des secteurs Ap et Azh sont interdites :

- Les constructions non nécessaires à l'exploitation agricole sauf celles mentionnés à l'Article A 2 ;
- Les terrains de camping et de caravanage hors des cas mentionnés à l'Article A 2 ;
- l'installation d'habitations légères de loisirs ;
- Les carrières.
- Les éoliennes

Dans les secteurs Ap sont interdites :

- Les constructions hors des cas mentionnés à l'Article A 2 ;
- Les terrains de camping et de caravanage hors des cas mentionnés à l'Article A 2 ;
- l'installation d'habitations légères de loisirs ;
- Les carrières.
- Les éoliennes

Dans les secteurs Azh sont interdites :

- Les constructions hors des cas mentionnés à l'Article A 2 ;
- Les terrains de camping et de caravanage ;
- l'installation d'habitations légères de loisirs ;
- Les carrières.
- Les éoliennes

A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, dans la mesure où la condition citée est remplie :

En dehors des secteurs Ap et Azh :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés (en particulier routiers et ferroviaires) à condition que leur nécessité technique soit dûment justifiée ;
- La reconstruction après sinistre des bâtiments dont la construction neuve serait interdite à condition que le rapport entre les superficies de plancher hors œuvre nouvelle et ancienne soit au plus égal à 1 ;

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

Dans les secteurs Azh :

- les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale, à la sécurité civile ou à la salubrité publique à condition que leur localisation réponde à une nécessité technique impérative,
- les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - a) les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés,
 - b) les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public.

Dans les secteurs Ap :

- Les bâtiments agricoles à l'exception des bâtiments d'élevage.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés (en particulier routiers et ferroviaires) à condition que leur nécessité technique soit dûment justifiée ;
- La reconstruction après sinistre des bâtiments dont la construction neuve serait interdite à condition que le rapport entre les superficies de plancher hors œuvre nouvelle et ancienne soit au plus égal à 1 ;

A 3 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Cet Article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique, éoliennes, antennes d'émission ou de réception de signaux radio-électriques ...).

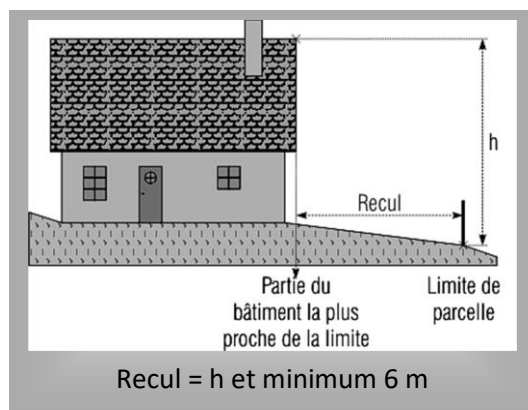
La hauteur maximale des bâtiments agricoles est limitée à 13 mètres, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. Des dépassements de hauteur pourront être autorisés pour des raisons techniques, et ce sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

La hauteur maximale des habitations autorisées par l'Article 2 est limitée à 10 mètres.

A 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Cet Article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...) ni aux extensions réalisées en continuité de bâtiments existants.

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus rapproché des voies publiques ou des limites d'emprise publiques doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 5 mètres.



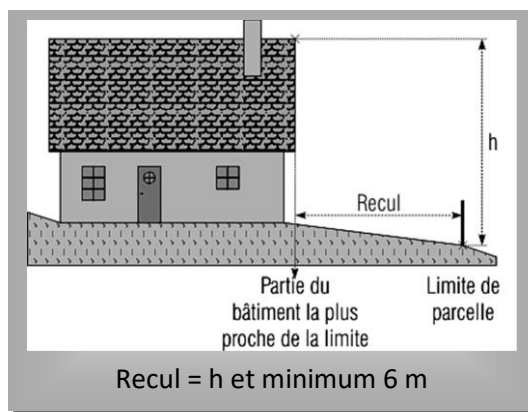
Les constructions devront respecter un recul de 100 m de part et d'autre de la déviation (nouveau tracé de la RN 44) sauf pour :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les bâtiments d'exploitation agricole ;
- les réseaux d'intérêt public.

A 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Cet Article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...) ni aux extensions réalisées en continuité de bâtiments existants.

Lorsque le bâtiment à édifier n'est pas implanté en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché des limites séparatives doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.



A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Lorsque les constructions ne sont pas contiguës, la distance comptée horizontalement entre tout point des deux bâtiments doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 6 mètres.

A 7 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLÔTURES

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

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect permettant une bonne intégration dans le paysage. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation 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.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, toute construction adventive qui ne s'intègre pas harmonieusement dans l'architecture de la construction principale (tant du point de vue de la forme que de l'harmonie des matériaux et des couleurs),
- les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,

A 8 - IDENTIFICATION ET LOCALISATION DU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER À PROTÉGER

Les édifices figurés au plan par des étoiles (calvaires, arbre isolé) sont identifiés en tant qu'éléments patrimoniaux au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme et doivent être protégés et mis en valeur.

A 9 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR

Les terrains figurés au plan par un grand quadrillage orthogonal et des cercles sont classés "espaces boisés à conserver" et sont soumis aux dispositions correspondantes du Code de l'Urbanisme.

L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces invasives est interdite.

A 10 – OBLIGATIONS DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT (VÉHICULES MOTORISÉS, VÉLOS, VÉHICULES ÉLECTRIQUES)

Le stationnement des véhicules (cycles et véhicules à moteur) correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques. Ces emplacements devront être perméables.

A 11 - CONDITIONS DE DESSERTE DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins de défense contre l'incendie et de protection civile ; en particulier la largeur minimale d'emprise des voies nouvelles sera de 6 m.

A 12 - EMBLEMENTS RÉSERVÉS À DESTINATION DE VOIRIE

Les Emplacement Réservés sont figurés dans la pièce graphique. Leur dimension, bénéficiaire et destination précise y sont explicitées dans la légende de celle-ci.

A 13 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE ET NOTAMMENT D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE LES CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Alimentation en eau potable

En cas d'impossibilité technique de branchement au réseau public d'eau potable, l'utilisation d'une ressource privée à des fins alimentaires peut être envisagée. Les modalités d'exploitation de cette ressource sont définies par l'administration compétente. L'autorisation de construire ne pourra être délivrée qu'après vérification de la qualité de l'eau et de l'adéquation entre la capacité de la ressource et les besoins à satisfaire.

Assainissement

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) – Eaux résiduelles professionnelles : l'assainissement individuel ou semi-collectif est obligatoire ; les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur. Elles devront être traitées séparément des eaux pluviales.

A 14 – CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAÎTRISE DU DÉBIT ET DE L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT, ET PRÉVOIR LE CAS ÉCHÉANT DES INSTALLATIONS DE COLLECTE, DE STOCKAGE VOIRE DE TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT.

Rappel

- Tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin (Article 681 du Code Civil).

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Si elles ne peuvent être évacuées en milieu naturel sans porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption, de rétention ou de traitement conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

TITRE IV :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

[illegible]

CHAPITRE UNIQUE : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

Dans le cas où les illustrations et le règlement écrit engendreraient des interprétations différentes, seul l'Article écrit fait foi

DÉFINITION DE LA ZONE

La zone N comprend les secteurs du territoire à protéger de l'urbanisation nouvelle.

RAPPEL

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Certaines parties de cette zone sont concernées par un PPRi (Cf. Servitudes d'Utilité Publique). Le respect de celui-ci (zonage et règlement) y est impératif.
- La protection du patrimoine archéologique est assurée par :
 - le Code du patrimoine, notamment son livre Ier, titre Ier et livre V, titres II, III et IV ;
 - les articles L425-11, R425-31, R111-4 et R160-14 du code de l'urbanisme ;
 - les articles R465-13, 311-4-2, 322-3-1, 714-1 et 724-1 du code pénal.
 - la Loi n°89-900 du 18 décembre 1989 relative à l'utilisation des détecteurs de métaux.

N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, aménagements et affouillements ou exhaussements du sol de toute nature hors des cas mentionnés à l'Article N2 ;
- Les terrains de camping et de caravanage ;
- l'installation d'habitations légères de loisirs ;
- Les nouvelles carrières.
- Les éoliennes

N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, dans la mesure où la condition citée est remplie :

- La reconstruction après sinistre des bâtiments dont la construction neuve serait interdite à condition que le rapport entre les superficies de plancher hors œuvre nouvelle et ancienne soit au plus égal à 1 ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés (en particulier routiers et ferroviaires) à condition que leur nécessité technique soit dûment justifiée ;

Dans le secteur Nzh :

- les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale, à la sécurité civile ou à la salubrité publique à condition que leur localisation réponde à une nécessité technique impérative,

N 3 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions principales ne peut excéder 3,50 mètres à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit.

Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt général,
- les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.
- les extensions de bâtiments existants dépassant cette hauteur sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment agrandi ;

N 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Cet Article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...) ni aux extensions réalisées en continuité de bâtiments existants.

Lorsqu'il n'est pas implanté en limite des voies et emprises publiques le desservant, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus rapproché des voies publiques ou des limites d'emprise publiques doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

N 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Cet Article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...) ni aux extensions réalisées en continuité de bâtiments existants.

Lorsqu'il n'est pas implanté en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus rapproché de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

N 6 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR

Les terrains figurés au plan par un grand quadrillage orthogonal et des cercles sont classés "espaces boisés à conserver" et sont soumis aux dispositions correspondantes du Code de l'Urbanisme.

L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces invasives est interdite.

N 26 – OBLIGATIONS DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT (VÉHICULES MOTORISÉS, VÉLOS, VÉHICULES ÉLECTRIQUES)

Le stationnement des véhicules (cycles et véhicules à moteur) correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques. Ces emplacements devront être perméables.

N 7 - CONDITIONS DE DESSERTE DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins de défense contre l'incendie et de protection civile ; en particulier la largeur minimale d'emprise des voies nouvelles sera de 6 m.

N 8 - EMBLEMENTS RÉSERVÉS À DESTINATION DE VOIRIE

Les Emplacements Réservés sont figurés dans la pièce graphique. Leur dimension, bénéficiaire et destination précise y sont explicitées dans la légende de celle-ci.

N 9 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE ET NOTAMMENT D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE LES CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Alimentation en eau potable

En cas d'impossibilité technique de branchement au réseau public d'eau potable, l'utilisation d'une ressource privée à des fins alimentaires peut être envisagée. Les modalités d'exploitation de cette ressource sont définies par l'administration compétente. L'autorisation de construire ne pourra être délivrée qu'après vérification de la qualité de l'eau et de l'adéquation entre la capacité de la ressource et les besoins à satisfaire.

Assainissement

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) – Eaux résiduelles professionnelles : l'assainissement individuel ou semi-collectif est obligatoire ; les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur. Elles devront être traitées séparément des eaux pluviales.

N 10 – CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAÎTRISE DU DÉBIT ET DE L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT, ET PRÉVOIR LE CAS ÉCHÉANT DES INSTALLATIONS DE COLLECTE, DE STOCKAGE VOIRE DE TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT.

Rappel

- Tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin (Article 681 du Code Civil).

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Si elles ne peuvent être évacuées en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...) sans porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption, de rétention ou de traitement conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.