

Département de : la Marne

Commune de : **Connantre**

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT ECRIT

Vu pour être annexé
à la délibération du 15/02/2024
approuvant
la modification simplifiée n° 4
du PLU

Cachet et signature :

Le Maire
Michel JACOB



Mise à jour n° 2 du PLU par arrêté municipal du 23 avril 2018

Mise à jour n° 1 du PLU par arrêté municipal du 15 septembre 2017

Révision allégée n° 1 du PLU approuvée le 18 mai 2016

Modification n° 1 du PLU approuvée le 18 mai 2016

Modification simplifiée n° 2 du PLU approuvée le 15 avril 2014

Mise en compatibilité n° 1 du PLU approuvée le 20 février 2014

Modification simplifiée n° 1 du PLU approuvée le 16 décembre 2011

PLU approuvé le 26 juillet 2011

Modification Simplifiée n° 4 réalisée par :



30 Bis, rue Charles Delaunay
10 000 TROYES
Tél : 03.25.40.05.90
Mail : perspectives@perspectives-urba.com

Sommaire

I.	DISPOSITIONS GENERALES	1
II.	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE	5
	- zone UB	5
	- zone UY	12
III.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	19
	- zone 1AU	19
	- zone 1AU Y	26
	- zone 2AU	33
	- zone 2AU Y	36
IV.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (zone A)	39
V.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (zone N)	45
VI.	TERRAINS CLASSES EN ESPACES BOISES A CONSERVER, A CREER OU A PROTEGER	48
VII.	EMPLACEMENTS RESERVES	50
VIII.	ANNEXES	51
	- Places de stationnement.....	51
	- Définition des « annexes ».....	51

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de Connantre, délimité aux documents graphiques intitulés "zonage", par un tireté épais.

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

2.1. - Règles générales d'urbanisme applicables au territoire **(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007) – Règlement National d'Urbanisme**

Le chapitre 1^{er} du titre 1^{er} du livre 1^{er} de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme est ainsi modifié : l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes : les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code. Toutefois :

- a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;
- b) Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

Les articles R.111-3-1, R.111-3-2 sont abrogés.

Art. R.111-2 du Code de l'Urbanisme :

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

Art. R.111-4 du Code de l'Urbanisme :

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

Art. R.111-15 du Code de l'Urbanisme :

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

Art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme :

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

2.2. - Dispositions diverses du Code de l'urbanisme

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

A) Les servitudes d'utilité publique

Créées en application de législations particulières, conformément à l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol sont reportées sur le plan des servitudes et présentées dans une notice d'interprétation ; ces documents doivent être annexés au Plan Local d'Urbanisme.

Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit, s'il s'agit d'une servitude nouvelle de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

B) Les clôtures

L'édification des clôtures doit respecter les articles : R.421-1, R.421-2, R.421-12, R.425-12, R.431-8 du code de l'urbanisme.

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

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

D) Le camping et le stationnement des caravanes

Le camping et le stationnement de caravanes sont **réglementés** par les articles R.111-37 à R.111-43 ainsi que R.443-1 à R.443-12 pour les dispositions propres aux terrains de camping et autres terrains aménagés pour l'hébergement touristique du Code de l'Urbanisme.

E) Les habitations légères de loisirs (H.L.L.)

L'implantation d'habitations légères de loisirs est soumise à conditions prévues par les articles R.111-31 à R.111-36 et R.480-7 du Code de l'Urbanisme.

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

Les coupes et abattages d'arbres doivent se conformer aux dispositions des articles R.130-1, R.130-2, R.130-16 à R.130-21, R.130-23 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé **en quatre zones délimitées sur les documents graphiques du P.L.U.** (cf. pièces 3B et 3C du dossier de P.L.U.) : zones urbaines « U » (Art R.123-5) et en zones à urbaniser « AU » (Art R.123-6), zones agricoles « A » (Art R.123-7), zones naturelles et forestières « N » (Art R.123-8).

Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chaque zone dans les conditions prévues à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

Les plans comportent aussi les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à protéger, à conserver ou à créer. Y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

3.1 - LES ZONES URBAINES (dites « zones U »)

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

- La zone **UB** est une zone urbaine mixte qui accueille de l'habitat sous forme individuelle et collective ainsi que des activités commerciales, artisanales, agricoles et les équipements publics. La zone comprend **un secteur UBi** qui est concerné par le risque inondation par remontée de nappes.
- La zone **UY** est une zone réservée aux activités industrielles, commerciales, artisanales et de services et aux installations classées pour la protection de l'environnement (soumises à déclaration ou à autorisation).
Un secteur **UYa** où la hauteur des constructions n'est pas réglementée.

3.2. - LES ZONES A URBANISER (dites « zones AU »)

Les terrains destinés à être urbanisés et non équipés, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont délimités au document graphique n°3B par un tireté épais. Il s'agit de :

- La **zone 1AU** est une zone d'urbanisation future à vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'artisanat compatibles avec la vocation résidentielle de la zone immédiatement urbanisable. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone 1AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, « les orientations d'aménagement » et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par « les orientations d'aménagement » et le règlement.
- La **zone 1AUy** est une zone d'urbanisation future réservée aux activités industrielles, commerciales, artisanales et de services, aux installations classées pour la protection de l'environnement (soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation) et aux installations agricoles.
- La **zone 2AU** est une zone réservée à la création de zones d'urbanisation future à vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'artisanat ; cette zone ne peut être ouverte à l'urbanisation que par le biais d'une modification ou d'une révision du P.L.U.
- La **zone 2AUy** est réservée à la création de zones d'urbanisation future à vocation d'activités ; cette zone ne peut être ouverte à l'urbanisation que par le biais d'une modification ou d'une révision du P.L.U.

3.3. - LES ZONES AGRICOLES (dites « zones A »)

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

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

3.4. - LES ZONES NATURELLES (dites « zones N »)

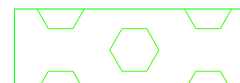
Ce sont les terrains naturels et forestiers de la commune équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et de leur caractère d'espaces naturels, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V. Ces zones sont délimitées aux documents graphiques n°3B et 3C par un tireté épais.

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

La zone comprend un **secteur NI** réservé aux activités sportives et de loisirs ainsi qu'au terrain de camping.

3.5 - ESPACES BOISES CLASSES

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



3.6 - EMPLACEMENTS RESERVES

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

La liste de ces emplacements réservés figure sur les documents graphiques du règlement, avec leur destination et leur bénéficiaire.

Ils sont repérés aux documents graphiques par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Le service chargé de l'instruction de la demande instruit, au besoin d'office, les adaptations mineures au Plan Local d'Urbanisme.

Les règles et servitudes définies par le P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucunes dérogations, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **UB** est une zone urbaine mixte qui accueille de l'habitat sous forme individuelle et collective ainsi que des activités commerciales, artisanales, agricoles et les équipements publics.

Rappel : certains espaces sont situés dans un secteur de protection contre le bruit des infrastructures de transport, les constructions autorisées doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

La zone comprend **un secteur UBi** qui est concerné par le risque inondation par remontée de nappes.

ARTICLE UB 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux,
- les nouvelles constructions à usage agricole, sauf si elles sont compatibles avec la vocation d'habitation de la zone,
- l'implantation des bâtiments soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, et les installations à nuisances, non compatibles avec une zone habitée,
- les terrains de camping et de caravanning,
- les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement de caravanes soumis à autorisation, les caravanes isolées.
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- le dépôt d'ordures ménagères, résidus urbains, déchets de matériaux,
- les dépôts de véhicules,
- les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules,
- les habitations légères de loisirs (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*),
- *Dans le secteur UBi, les sous-sols, sauf s'ils sont accompagnés d'un dispositif particulier (cuvelage, ...) qui les rend étanches.*

ARTICLE UB 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Rappel

L'édification des clôtures doit respecter les articles : R.421-1, R.421-2, R.421-12, R.425-12, R.431-8 du code de l'urbanisme.

2.2. Sont admis sous conditions

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (définies en annexe du règlement), à condition qu'elles respectent les dispositions énoncées aux articles suivants,

- au regard de l'article R123.10.1 du Code de l'Urbanisme, 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,
- les nouvelles constructions à usage agricole, à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation d'habitation de la zone,
- toute activité à condition qu'elle soit compatible avec le reste de la zone,
- la reconstruction après sinistre, soit à l'identique, soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la vocation de la construction est compatible avec le reste de la zone,
- les affouillements et exhaussements de sols, à condition d'être nécessaires à la construction,
- les constructions, les installations, les infrastructures et les réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt public et collectif,
- les modifications et les extensions des bâtiments existants, y compris l'extension limitée des bâtiments à usage agricole dans le cadre d'une remise aux normes, ainsi que le changement d'affectation des constructions existantes si la vocation est compatible avec le reste de la zone,

Dans les emprises et aux abords de la voie ferrée :

- les constructions et les équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement et au développement du service public ferroviaire,
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de l'infrastructure ferroviaire.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

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

3.1. Accès

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

3.2. Voirie

- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation doivent présenter une largeur minimale d'emprise de 6m et de chaussée de 4,5 mètres.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, sauf si elles sont destinées à être prolongées rapidement.
- Un dispositif de retournement en marche avant, de préférence circulaire, suivant un rayon de braquage de 11 mètres au minimum, doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse, sauf si elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Dispositions techniques

4.1.1.- Alimentation en eau potable

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

4.1.2.- Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent :

- garantir le traitement sur la propriété (infiltration) ;
- ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement établie par les articles 640 et 641 du Code Civil.

Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées ne peut être admis.

4.2. Electricité et téléphone

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera exigé pour les nouvelles constructions.

Tout ouvrage technique soumis à autorisation d'urbanisme devra respecter le paysage.

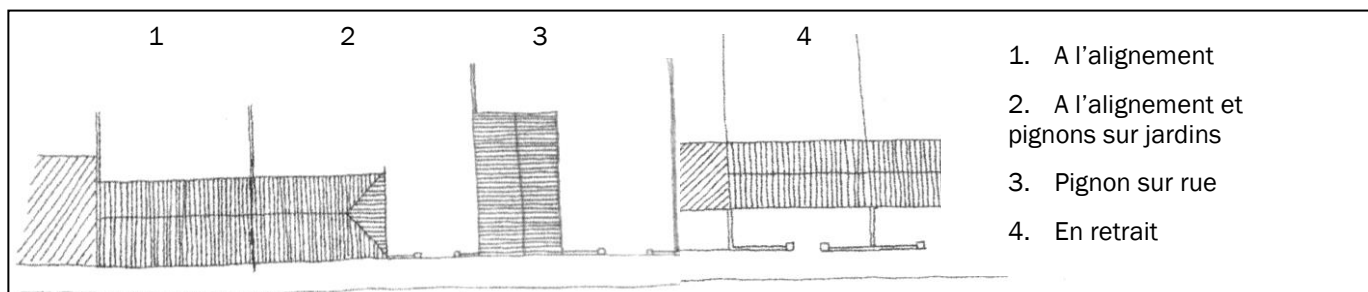
ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non règlementé

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

6.1 Toutes les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement de la voie de desserte, *selon les schémas 1, 2, 3 ci-après.*
- Soit en retrait de 5m minimum, *selon le schéma 4 ci-après.*



1. A l'alignement
2. A l'alignement et pignons sur jardins
3. Pignon sur rue
4. En retrait

6.2 Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles en cas de reconstruction à l'identique après sinistre, d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension en cohérence avec l'implantation de la construction existante.

6.3 Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes en cas d'impossibilité technique.

Vu pour être annexé à la délibération du 16 décembre 2011 approuvant la modification simplifiée n° 1 du PLU

6.4 Dans le cas d'une localisation au contact de plusieurs voies ou dans le cas de terrains situés en angle de voies, l'article 6.1 ne s'applique que sur une seule voie afin d'assurer une intégration convenable du projet dans le site. Aucune prescription ne sera appliquée sur les autres voies.

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

7.1. Toutes les constructions doivent être implantées :

- soit sur une (ou les) limite(s) séparative(s),
- soit en retrait de celles-ci : la distance D, comptée horizontalement de tout point de la construction 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 sans pouvoir être inférieure à 3 m : $D \geq H/2$ avec 3 mètres min.

7.2. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.

Lorsque deux constructions réalisées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades doit être au moins égale à 5 mètres.

Il n'est pas fixé de règles :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation...) réalisés sur des constructions existantes ;
- entre une construction principale et une construction annexe ;
- entre deux constructions annexes ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Article non règlementé

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.1. La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage.

Dans le cadre de réhabilitation de bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à 9 mètres, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée sans être dépassée.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les annexes des constructions à usage d'habitation.

10.2. La hauteur des bâtiments agricoles ne doit pas excéder 10m au faîtage.

10.3. Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.1. Dispositions Générales

- En application de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme, 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, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales,
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un équilibre des proportions et une unité d'aspect qui correspondent à l'architecture traditionnelle environnante.
- Tout style de construction étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, maison bretonne ...) ou éléments de construction étranger à la région (colonnes, ...) ainsi que les styles de construction atypique incompatibles avec le site sont interdits.
- Couleurs : les couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc pur (pour les façades et les soubassements des murs de clôture uniquement) sont interdits. La dominante utilisée doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite, ...
- Des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE®, de type construction passive, ou encore pour les projets architecturaux atypiques s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.

11.2. Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception,
- Les toitures des bâtiments à usage d'habitation doivent être constituées de 2 versants minimum.
- Les couvertures doivent être de ton rouge, rouge vieilli ou flammé à brun ou de ton ardoisé.
- Les couvertures d'aspect bitumeux sont interdites.
- Des toitures différentes dans la forme, la pente, la couleur et l'aspect des matériaux seront possibles lorsqu'elles résulteront d'un dialogue architectural entre le projet et son environnement ou lorsque le projet présentera une utilisation de techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables.
- Toutefois, les constructions devront respecter les prescriptions de l'article 11.1.

Dispositions particulières pour les constructions annexes, extensions, garages, vérandas, ... de l'habitation :

- La forme, la pente et la couleur des toitures doivent être en cohérence avec celle de la construction à usage d'habitation.
- La pente et les pans ne sont pas réglementés dans le cas d'utilisation de verre ou matériaux composites pour les vérandas, les piscines, marquises,
- Les toitures à une pente ne sont autorisées que pour les adjonctions ou les annexes accolées au bâtiment principal. Les toitures à une pente sont autorisées pour les bâtiments annexes non accolés au bâtiment principal à condition qu'ils soient implantés au-delà d'une ligne définie par la façade de l'habitation.

Pour les constructions à usage agricole :

- Les toitures des bâtiments agricoles seront à deux pentes minimum,
- L'utilisation de matériaux translucides ou transparents est autorisée.

11.3. Murs / revêtements extérieurs

- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières,
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction selon les teintes décrites à l'article 11.1.,
- Les murs des constructions et des clôtures doivent être réalisés selon les options suivantes :
 - soit constitués avec des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents,
 - soit recouverts de matériaux naturels, d'un enduit ou d'un matériau spécial de revêtement (bardage, céramique, ...),
- *Sont interdits :*
 - les parements extérieurs de couleur violente ou discordante,
 - l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...,
 - les imitations de matériaux naturels par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...,
 - les bardages en tôle ondulée, les plaques de ciment ajourées dites décoratives ou non ajourées.

Pour les bâtiments à usage agricole :

- Les aspects des structures et des revêtements extérieurs seront d'un aspect semblable à celui des matériaux naturels et traditionnels (mur enduit, bardage en bois),
- Les aspects des matériaux non traditionnels devront être élaborés dans des finitions mates dont l'aspect et la teinte se fondent dans le paysage,
- Les couleurs des bardages seront dans les tons vert, brun ou beige. Les couleurs des matériaux de parement, des bardages et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

11.4. Clôtures en bordures des voies publiques

- Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes de la propriété et dans le voisinage immédiat,
- Les clôtures seront d'un modèle simple, sans décoration inutile ni ornementation fantaisiste (roue de chariot, ancre, ...),
- Les clôtures en panneaux béton minces et poteaux préfabriqués, les imitations de matériaux naturels par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois..., sont interdites.
- Les clôtures doivent être constituées :
 - soit d'un muret surmonté d'une grille, d'un grillage de ton foncé ou d'un barreaudage vertical simple, les murets étant traités en harmonie avec la ou les constructions existantes sur la parcelle ; la hauteur totale maximale de la clôture est fixée à 2 m, le muret ne devant pas dépasser 0,80m.
 - soit d'un grillage de ton foncé, doublé ou non d'une haie champêtre d'essences locales mélangées, d'une hauteur maximale de 2m,
 - soit d'un mur plein, d'une hauteur maximale de 1,50m.
- En cas de réfection de clôtures à l'identique, il n'est pas imposé de respecter les dispositions précédentes.

11.5. Dispositions diverses et clauses particulières :

- La pose de volets roulants est interdite sauf avec des caissons non apparents.
- Les citernes non enterrées doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public et faire l'objet d'un accompagnement paysager,
- Les antennes paraboliques seront de préférence situées sur les parties non visibles des espaces publics ou en toiture et leur couleur adaptée au support sur lequel elles seront apposées (foncée sur les toitures, claire sur les murs). Cette disposition s'applique également pour les appareillages divers qui sont visibles sur les murs des constructions (climatiseurs, ...).

ARTICLE UB 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

12.2. Deux places de stationnement par logement sont exigées en plus des places du garage.

12.3. Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations locales mélangées en nombre équivalent, hormis pour les résineux dont la replantation à l'identique n'est pas imposée, et ne devra pas excéder 10 % des plantations existantes.
- L'utilisation d'essences locales mélangées est imposée en cas de plantations de haies d'essences locales variées. Elle est préconisée dans tous les autres cas.
- Les bâtiments à caractère utilitaire et les dépôts doivent faire l'objet d'une intégration paysagère.

ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Article non réglementé

CHAPITRE IV - ZONE UY

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **UY** est une zone réservée aux activités industrielles, commerciales, artisanales et de services, aux installations classées pour la protection de l'environnement (soumises à déclaration ou à autorisation) et aux installations agricoles.

Un secteur **UYa** où la hauteur des constructions n'est pas règlementée.

Rappel : certains espaces sont situés dans un secteur de protection contre le bruit des infrastructures de transport, les constructions autorisées doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE UY 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

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

ARTICLE UY 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Rappel

L'édification des clôtures doit respecter les articles : R.421-1, R.421-2, R.421-12, R.425-12, R.431-8 du code de l'urbanisme.

2.2. Sont admis sous conditions :

- Les constructions à usage de commerce, d'artisanat, d'entrepôts commerciaux, de bureaux, de services, d'industrie, d'entrepôts industriels, à condition qu'elles respectent les dispositions énoncées aux articles suivants.
- Les constructions à usage agricole, à condition qu'elles respectent les dispositions énoncées aux articles suivants.
- Au regard de l'article R123.10.1 du Code de l'Urbanisme, 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,
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone. Elles doivent être intégrées au volume des bâtiments et avoir une surface de plancher maximum de 100 m².
- Les installations classées pour la protection de l'environnement liées aux activités autorisées dans la zone soumises à déclaration, à enregistrement et autorisation, lorsqu'elles respectent les prescriptions réglementaires qui leur sont imposées,
- La reconstruction après sinistre est admise soit à l'identique, soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la vocation de la construction est compatible avec le reste de la zone,

Vu pour être annexé à la délibération du 18 Mai 2016 approuvant la modification n° 1 du PLU

- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaire à la construction,
- Les modifications et les extensions des bâtiments existants ainsi que le changement d'affectation des constructions existantes si la vocation est compatible avec le reste de la zone,
- Les modifications des installations existantes classées pour la protection de l'environnement lorsqu'elles ne sont pas susceptibles d'aggraver le danger ou les inconvénients pour le voisinage ou qu'elles s'accompagnent de la mise en oeuvre des dispositions nécessaires pour éviter cette aggravation des dangers ou des nuisances,
- Les extensions et les annexes des constructions existantes si elles sont réalisées en harmonie avec la construction existante,
- Les constructions, les installations, les infrastructures et les réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt public et collectif.
- Les dépôts ouverts sont autorisés, sauf s'ils ne sont pas liés à l'activité.

Dans les emprises et aux abords de la voie ferrée :

- les constructions et les équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement et au développement du service public ferroviaire,
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de l'infrastructure ferroviaire.

ARTICLE UY 3 - ACCES ET VOIRIE

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

3.1. Accès

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

3.2. Voirie

- La voirie devra être adaptée à l'opération projetée.
- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation doivent présenter une largeur minimale de plate-forme de 10 mètres et de chaussée de 6 mètres.
- Un dispositif de retournement en marche avant, de préférence circulaire, suivant un rayon de braquage de 11 mètres au minimum, doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse, sauf si elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées.

ARTICLE UY 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Dispositions techniques

4.1.1.- Alimentation en eau potable

Pour les installations industrielles :

Les constructions qui ne pourraient être desservies en eau (activités grosses consommatrices d'eau) ne seront pas admises à moins que le constructeur réalise à sa charge des dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'eau existant.

Pour les autres constructions :

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

4.1.2.- Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Eaux résiduaires industrielles :

Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Chaque demande particulière devra faire l'objet d'un accord de la Mairie pour le rejet dans le réseau public.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent :

- garantir le traitement sur la propriété (infiltration) ;
- ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement établie par les articles 640 et 641 du Code Civil.

Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées ne peut être admis.

4.2. Electricité et téléphone

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera exigé pour les nouvelles constructions. Tout ouvrage technique soumis à autorisation d'urbanisme devra respecter le paysage.

ARTICLE UY 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non règlementé

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

6.1. Toutes les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies de desserte.

6.2. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles en cas de reconstruction à l'identique après sinistre, d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension en cohérence avec l'implantation de la construction existante.

6.3. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes en cas d'impossibilité technique.

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

7.1. Toutes les constructions doivent être implantées :

- soit sur une (ou les) limite(s) séparative(s),
- soit en retrait de celles-ci : la distance D, comptée horizontalement de tout point de la construction 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 sans pouvoir être inférieure à 3 m : $D : H/2$ avec 3 mètres min.

7.2. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.

Lorsque deux constructions réalisées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades doit être au moins égale à 5 mètres.

Il n'est pas fixé de règles :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation...) réalisés sur des constructions existantes ;
- entre une construction principale et une construction annexe ;
- entre deux constructions annexes ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 65 % de la superficie de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UY 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.1. La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'activités et agricoles ne doit pas excéder 15 mètres.

10.2. Dans le secteur UYa : La hauteur des constructions n'est pas règlementée.

10.3. Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UY 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.1. Dispositions Générales :

- En application de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme, 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, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Couleurs : les couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, sont interdits.
- Les aires de dépôt et de stockage ainsi que les aires de stationnement des poids lourds et véhicules utilitaires situées sur les parcelles seront dissimulées par des haies vives.

- Des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE®, de type construction passive, ou encore pour les projets architecturaux atypiques s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.

11.2. Toitures

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception,
- Les toitures "terrasse" pourront être autorisées pour les constructions à usage spécial, telles que réservoirs, silos ..., pour les autres constructions si cet élément est justifié par le parti architectural retenu ou pour les constructions qui accueillent des dispositifs liés aux énergies renouvelables,
- Les matériaux translucides seront admis dans la mesure où ils contribuent à l'augmentation de l'éclairage de l'intérieur du bâtiment.
- Les dispositifs nouveaux liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés convenablement à la toiture.
- Toutefois, les constructions devront respecter les préconisations de l'article 11.1.

Vu pour être annexé à la délibération du 18 Mai 2016 approuvant la modification n° 1 du PLU

11.3. Murs / revêtements extérieurs

- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières,
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction selon les teintes décrites à l'article 11.1.
- Les murs des constructions et des clôtures doivent être réalisés selon les options suivantes :
 - soit constitués avec des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents,
 - soit recouvert de matériaux naturels, d'un enduit (ton pierre ou ton mortier naturel) ou d'un matériau spécial de revêtement (bardage, céramique, ...)
- *Sont interdits :*
 - les parements extérieurs de couleur violente ou discordante,
 - l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...,
 - les imitations de matériaux naturels par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...,
 - les couvertures et bardages en tôle non peinte,
 - les plaques de ciment ajourées dites décoratives ou non ajourées.

11.4 Clôtures :

- Les clôtures doivent être constituées d'un grillage ou de panneaux grillagés, doublé de préférence d'une haie champêtre d'essences locales mélangées,
- La hauteur totale de la clôture est fixée à 2,50 m maximum.

11.5. Dispositions diverses et clauses particulières :

- Les ouvrages de ventilation, climatisation, ... devront être invisibles depuis l'espace public, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UY 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.
- Les aires de stationnement devront être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les manœuvres de chargement et de déchargement puissent être effectuées hors des voies ou espaces publics.

Il est exigé :

- une place de stationnement pour Véhicules Légers (V.L.) par logement et une place de stationnement pour deux roues,
- une place de stationnement V.L. pour 30m² de surface de plancher (Surface Hors Œuvre Nette) pour les constructions à usage de bureaux et de services et un emplacement abrité pour vélos d'une surface de 1 m² pour 50m² de surface de plancher,
- une place de stationnement V.L. pour 40m² de surface de plancher pour les constructions à usage de commerces et un emplacement abrité pour vélos comprenant deux places pour 100m² de surface commerciale,
- **pour les constructions à usage d'activités artisanales, industrielles :**
 - une place de stationnement pour V.L. pour 80m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'activités artisanales, industrielles. Cette obligation peut être réduite à 2 places pour V.L. pour 200m² pour les entrepôts.
 - une place de stationnement pour Poids Lourds (P.L.) pour toute parcelle supérieure à 2 000m² et inférieure à 5 000m²,

- deux places de stationnement pour P.L. pour toute parcelle supérieure à 5 000m² et inférieure à 10 000m²
- trois emplacements minimum pour P.L. pour toute parcelle supérieure à 10 000m².
- un emplacement abrité pour vélos d'une surface d'1 m² pour 50m² de surface de plancher.
- **pour les constructions à usage agricole :**
 - le stationnement n'est pas règlementé.

ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les aires de dépôt et de stockage ainsi que les aires de stationnement des poids lourds et véhicules utilitaires situées sur les parcelles doivent faire l'objet d'une intégration paysagère.
- Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue.
- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations locales en nombre équivalent, hormis pour les résineux dont la replantation à l'identique n'est pas imposée, et ne devra pas excéder 10 % des plantations existantes.
- L'utilisation d'essences locales mélangées est imposée en cas de plantations de haies d'essences locales variées. Elle est préconisée dans tous les autres cas.
- Une superficie de 5 % minimum de l'unité foncière doit être aménagée en espaces verts et agrémentés de bosquets d'essences locales variées,
- Les autres parties non construites qui ne sont pas nécessaires au stockage seront engazonnées et plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m².
- Dans le cadre de la création d'aires de stationnement, la plantation d'un arbre de haute tige par 50 m² de stationnement est imposée et sera intégré au stationnement.

ARTICLE UY 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Article non règlementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

La **zone 1AU** est une zone d'urbanisation future immédiatement urbanisable à vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'activités compatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par « les orientations d'aménagement » et le règlement.

ARTICLE 1AU 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux,
- les nouvelles constructions à usage agricole,
- l'implantation des bâtiments soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, et les installations à nuisances, non compatibles avec une zone habitée,
- les terrains de camping et de caravanning,
- les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement de caravanes soumis à autorisation, les caravanes isolées.
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- le dépôt d'ordures ménagères, résidus urbains, déchets de matériaux,
- les dépôts de véhicules,
- les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules,
- les habitations légères de loisirs (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*).

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Rappel

L'édification des clôtures doit respecter les articles : R.421-1, R.421-2, R.421-12, R.425-12, R.431-8 du code de l'urbanisme.

2.2. Sont admis sous conditions :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (définies en annexe du règlement), à condition qu'elles respectent les dispositions énoncées aux articles suivants,
- au regard de l'article R123.10.1 du Code de l'Urbanisme, 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,
- toute activité à condition qu'elle soit compatible avec le reste de la zone,
- la reconstruction après sinistre, soit à l'identique, soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la vocation de la construction est compatible avec le reste de la zone,
- les affouillements et exhaussements de sols, à condition d'être nécessaires à la construction,
- les constructions, les installations, les infrastructures et les réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt public et collectif,

- les modifications et les extensions des bâtiments existants, ainsi que le changement d'affectation des constructions existantes à condition qu'il ne crée pas de risques et de nuisances et si la vocation est compatible avec le reste de la zone.

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

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

3.1. Accès

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

3.2. Voirie

- La voirie devra être adaptée à l'opération projetée.
- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation doivent présenter une largeur minimale d'emprise de 6m et de chaussée de 4,5 mètres.
- Un dispositif de retournement en marche avant, de préférence circulaire, suivant un rayon de braquage de 11 mètres au minimum, doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse, sauf si elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Dispositions techniques

4.1.1.- Alimentation en eau potable

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

4.1.2.- Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent :

- garantir le traitement sur la propriété (infiltration) ;
- ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement établie par les articles 640 et 641 du Code Civil.

Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées ne peut être admis.

4.2. Electricité et téléphone

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera exigé pour les nouvelles constructions.

Tout ouvrage technique soumis à autorisation d'urbanisme devra respecter le paysage.

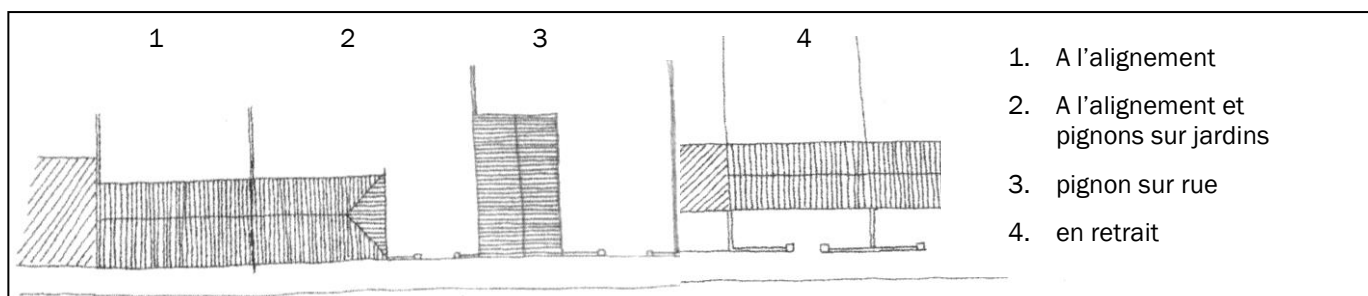
ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non règlementé

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

6.1 Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes doivent être implantées :

- Soit à l'alignement de la voie de desserte, *selon les schémas 1, 2, 3 ci-après.*
- Soit en retrait de 5m minimum, *selon le schéma 4 ci-après.*



6.2 Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles en cas de reconstruction à l'identique après sinistre, d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension en cohérence avec l'implantation de la construction existante.

6.3 Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes en cas d'impossibilité technique.

Vu pour être annexé à la délibération approuvant la modification simplifiée n° 1 du PLU

6.4 Dans le cas d'une localisation au contact de plusieurs voies ou dans le cas de terrains situés en angle de voies, l'article 6.1 ne s'applique que sur une seule voie afin d'assurer une intégration convenable du projet dans le site. Aucune prescription ne sera appliquée sur les autres voies.

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

7.1. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes doivent être implantées :

- soit sur une (ou les) limite(s) séparative(s),
- soit en retrait de celles-ci : la distance D, comptée horizontalement de tout point de la construction 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 sans pouvoir être inférieure à 3 m.

$$D \geq H/2 \text{ avec } 3 \text{ mètres min.}$$

7.2. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.

Lorsque deux constructions réalisées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades doit être au moins égale à 4 mètres.

Il n'est pas fixé de règles :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation...) réalisés sur des constructions existantes ;
- entre une construction principale et une construction annexe ;
- entre deux constructions annexes ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.1. La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage.

Dans le cadre de réhabilitation de bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à 9 mètres, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée sans être dépassée.

10.2. Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.1. Dispositions Générales

- En application de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme, 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, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un équilibre des proportions et une unité d'aspect qui correspondent à l'architecture traditionnelle environnante.
- Tout style de construction étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, maison bretonne ...) ou éléments de construction étranger à la région (colonnes, ...) ainsi que les styles de construction atypique incompatibles avec le site sont interdits.
- Couleurs : les couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc pur (pour les façades et les soubassements des murs de clôture uniquement) sont interdits. La dominante utilisée doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite, ...
- Des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE®, de type construction passive, ou encore pour les projets architecturaux atypiques s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.

11.2. Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception,
- Les toitures des bâtiments à usage d'habitation doivent être constituées de 2 versants minimum.
- Les couvertures doivent être de ton rouge, rouge vieilli ou flammé à brun ou de ton ardoisé.
- Les couvertures d'aspect bitumeux sont interdites.
- Des toitures différentes dans la forme, la pente, la couleur et l'aspect des matériaux seront possibles lorsqu'elles résulteront d'un dialogue architectural entre le projet et son environnement ou lorsque le projet présentera une utilisation de techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables.
- Toutefois, les constructions devront respecter les prescriptions de l'article 11.1.

Dispositions particulières pour les constructions annexes, extensions, garages, vérandas, ... de l'habitation :

- La forme, la pente et la couleur des toitures doivent être en cohérence avec celle de la construction à usage d'habitation.
- La pente et les pans ne sont pas réglementés dans le cas d'utilisation de verre ou matériaux composites pour les vérandas, les piscines, marquises,
- Les toitures à une pente ne sont autorisées que pour les adjonctions ou les annexes accolées au bâtiment principal.

11.3. Murs / revêtements extérieurs

- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières,
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction selon les teintes décrites à l'article 11.1.,
- Les murs des constructions et des clôtures doivent être réalisés selon les options suivantes :
 - soit constitués avec des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents,
 - soit recouverts de matériaux naturels, d'un enduit ou d'un matériau spécial de revêtement (bardage, céramique, ...).

- *Sont interdits :*
 - les parements extérieurs de couleur violente ou discordante,
 - l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...,
 - les imitations de matériaux naturels par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...,
 - les bardages en tôle ondulée, les plaques de ciment ajourées dites décoratives ou non ajourées.

11.4. Clôtures en bordures des voies publiques

- Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes de la propriété et dans le voisinage immédiat,
- Les clôtures seront d'un modèle simple, sans décoration inutile ni ornementation fantaisiste (roue de chariot, ancre, ...),
- Les clôtures en panneaux béton minces et poteaux préfabriqués, les imitations de matériaux naturels par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois..., sont interdites.
- Les clôtures doivent être constituées :
 - soit d'un muret surmonté d'une grille, d'un grillage de ton foncé ou d'un barreaudage vertical simple, les murets étant traités en harmonie avec la ou les constructions existantes sur la parcelle ; la hauteur totale maximale de la clôture est fixée à 2 m, le muret ne devant pas dépasser 0,80m,
 - soit d'un grillage de ton foncé, doublé ou non d'une haie champêtre d'essences locales mélangées, d'une hauteur maximale de 2m,
 - soit d'un mur plein, d'une hauteur maximale de 1,50m.
- En cas de réfection de clôtures à l'identique, il n'est pas imposé de respecter les dispositions précédentes.

11.5. Dispositions diverses et clauses particulières :

- La pose de volets roulants est interdite sauf avec des caissons non apparents.
- Les citernes non enterrées doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public et faire l'objet d'un accompagnement paysager.
- Les antennes paraboliques seront de préférence situées sur les parties non visibles des espaces publics ou en toiture et leur couleur adaptée au support sur lequel elles seront apposées (foncée sur les toitures, claire sur les murs). Cette disposition s'applique également pour les appareillages divers qui sont visibles sur les murs des constructions (climatiseurs, ...).

ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

12.2. Deux places de stationnement par logement sont exigées en plus des places du garage.

12.3. Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations locales mélangées en nombre équivalent, hormis pour les résineux dont la replantation à l'identique n'est pas imposée, et ne devra pas excéder 10 % des plantations existantes.
- L'utilisation d'essences locales mélangées est imposée en cas de plantations de haies d'essences locales variées. Elle est préconisée dans tous les autres cas.
- Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble d'une surface supérieure à 5 000m², 10% de la superficie de l'opération devront être traités en espace vert d'accompagnement.
- Les bâtiments à caractère utilitaire et les dépôts doivent faire l'objet d'une intégration paysagère.

ARTICLE 1AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Article non réglementé

CHAPITRE II - ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **1AU** est une zone d'urbanisation future réservée aux activités industrielles, commerciales, artisanales et de services, aux installations classées pour la protection de l'environnement (soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation) et aux installations agricoles.

Rappel : certains espaces sont situés dans un secteur de protection contre le bruit des infrastructures de transport, les constructions autorisées doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE 1AU 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Les constructions de toute nature à l'exception de celles autorisées à l'article 1AU 2.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Rappel

L'édification des clôtures doit respecter les articles : R.421-1, R.421-2, R.421-12, R.425-12, R.431-8 du code de l'urbanisme.

2.2. Sont admis sous conditions :

- Les constructions à usage de commerce, d'artisanat, d'entrepôts commerciaux, de bureaux, de services, d'industrie, d'entrepôts industriels, à condition qu'elles respectent les dispositions énoncées aux articles suivants.
- Les constructions à usage agricole, à condition qu'elles respectent les dispositions énoncées aux articles suivants.
- Les constructions autorisées dans la zone seront implantées « au coup par coup », au fur et à mesure de l'avancement des réseaux.
- Au regard de l'article R123.10.1 du Code de l'Urbanisme, 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.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone. Elles doivent être intégrées au volume des bâtiments d'activités et avoir une surface de plancher maximum de 100 m².
- Les installations classées pour la protection de l'environnement liées aux activités autorisées dans la zone soumises à déclaration, à enregistrement et autorisation, lorsqu'elles respectent les prescriptions réglementaires qui leur sont imposées.
- La reconstruction après sinistre est admise soit à l'identique soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la vocation de la construction est compatible avec le reste de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaires à la construction.
- Les modifications et les extensions des bâtiments existants ainsi que le changement d'affectation des constructions existantes si la vocation est compatible avec le reste de la zone.
-

Vu pour être annexé à la délibération du 18 Mai 2016 approuvant la modification n°1 du PLU

- Les modifications des installations existantes classées pour la protection de l'environnement lorsqu'elles ne sont pas susceptibles d'aggraver le danger ou les inconvénients pour le voisinage ou qu'elles s'accompagnent de la mise en oeuvre des dispositions nécessaires pour éviter cette aggravation des dangers ou des nuisances.
- Les extensions et les annexes des constructions existantes si elles sont réalisées en harmonie avec la construction existante.
- Les constructions, les installations, les infrastructures et les réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt public et collectif.
- Les dépôts ouverts sont autorisés, sauf s'ils ne sont pas liés à l'activité.

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

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

3.1. Accès

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

3.2. Voirie

- La voirie devra être adaptée à l'opération projetée.
- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation doivent présenter une largeur minimale de plate-forme de 10 mètres et de chaussée de 6 mètres.
- Un dispositif de retournement en marche avant, de préférence circulaire, suivant un rayon de braquage de 11 mètres au minimum, doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse, sauf si elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Dispositions techniques

4.1.1.- Alimentation en eau potable

Pour les installations industrielles :

Les constructions qui ne pourraient être desservies en eau (activités grosses consommatrices d'eau) ne seront pas admises à moins que le constructeur réalise à sa charge des dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'eau existant.

Pour les autres constructions :

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

4.1.2.- Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

- ***Eaux résiduaires industrielles :***

Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Chaque demande particulière devra faire l'objet d'un accord de la Mairie pour le rejet dans le réseau public.

- ***Eaux pluviales :***

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent :

- garantir le traitement sur la propriété (infiltration) ;
- ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement établie par les articles 640 et 641 du Code Civil.

Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées ne peut être admis.

4.2. Electricité et téléphone

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera exigé pour les nouvelles constructions.

Tout ouvrage technique soumis à autorisation d'urbanisme devra respecter le paysage.

ARTICLE 1AUy 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non règlementé

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

6.1. Toutes les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies de desserte.

6.2. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes en cas d'impossibilité technique.

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

7.1. Toutes les constructions doivent être implantées :

- soit sur une (ou les) limite(s) séparative(s),
- soit en retrait de celles-ci : la distance D, comptée horizontalement de tout point de la construction 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 sans pouvoir être inférieure à 3 m : $D : H/2$ avec 3 mètres min.

7.2. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE 1AUy 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.

Lorsque deux constructions réalisées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades doit être au moins égale à 5 mètres.

Il n'est pas fixé de règles :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation...) réalisés sur des constructions existantes ;
- entre une construction principale et une construction annexe ;
- entre deux constructions annexes ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUy 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 65 % de la superficie de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUy 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.1. La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'activités et agricoles ne doit pas excéder 15 mètres.

10.2. Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.1. Dispositions Générales :

- En application de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme, 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, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Couleurs : les couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, sont interdits.
- Les aires de dépôt et de stockage ainsi que les aires de stationnement des poids lourds et véhicules utilitaires situées sur les parcelles seront dissimulées par des haies vives.
- Des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE®, de type construction passive, ou encore pour les projets architecturaux atypiques s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.

11.2. Toitures

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception,
- Les toitures "terrasse" pourront être autorisées pour les constructions à usage spécial, telles que réservoirs, silos ..., pour les autres constructions si cet élément est justifié par le parti architectural retenu ou pour les constructions qui accueillent des dispositifs liés aux énergies renouvelables,
- Les matériaux translucides seront admis dans la mesure où ils contribuent à l'augmentation de l'éclairage de l'intérieur du bâtiment.
- Les dispositifs nouveaux liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés convenablement à la toiture.

11.3. Murs / revêtements extérieurs

- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières,
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction selon les teintes décrites à l'article 11.1.
- Les murs des constructions et des clôtures doivent être réalisés selon les options suivantes :
 - soit constitués avec des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents,
 - soit recouvert de matériaux naturels, d'un enduit (ton pierre ou ton mortier naturel) ou d'un matériau spécial de revêtement (bardage, céramique, ...).

- *Sont interdits :*

- les parements extérieurs de couleur violente ou discordante,
- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...,
- les imitations de matériaux naturels par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...,
- les couvertures et bardages en tôle non peinte,
- les plaques de ciment ajourées dites décoratives ou non ajourée.

11.4 Clôtures :

- Les clôtures doivent être constituées d'un grillage ou de panneaux grillagés, doublé de préférence d'une haie champêtre d'essences locales mélangées,
- La hauteur totale de la clôture est fixée à 2,50 m maximum.

11.5. Dispositions diverses et clauses particulières :

- Les ouvrages de ventilation, climatisation, ... devront être invisibles depuis l'espace public, sauf en cas d'impossibilité technique.
-

ARTICLE 1AUU 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.
- Les aires de stationnement devront être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les manœuvres de chargement et de déchargement puissent être effectuées hors des voies ou espaces publics.

Il est exigé :

- une place de stationnement pour Véhicules Légers (V.L.) par logement et une place de stationnement pour deux roues,
- une place de stationnement V.L. pour 30m² de surface de plancher (Surface Hors Œuvre Nette) pour les constructions à usage de bureaux et de services et un emplacement abrité pour vélos d'une surface de 1 m² pour 50m² de surface de plancher,
- une place de stationnement V.L. pour 40m² de surface de plancher pour les constructions à usage de commerces et un emplacement abrité pour vélos comprenant deux places pour 100m² de surface commerciale,

- pour les constructions à usage d'activités artisanales, industrielles :

- une place de stationnement pour V.L. pour 80m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'activités artisanales, industrielles. Cette obligation peut être réduite à 2 places pour V.L. pour 200m² pour les entrepôts.
- une place de stationnement pour Poids Lourds (P.L.) pour toute parcelle supérieure à 2 000m² et inférieure à 5 000m²,
- deux places de stationnement pour P.L. pour toute parcelle supérieure à 5 000m² et inférieure à 10 000m²
- trois emplacements minimum pour P.L. pour toute parcelle supérieure à 10 000m².
- Un emplacement abrité pour vélos d'une surface d'1 m² pour 50m² de surface de plancher.

- pour les constructions à usage agricole :

- le stationnement n'est pas règlementé.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les aires de dépôt et de stockage ainsi que les aires de stationnement des poids lourds et véhicules utilitaires situées sur les parcelles doivent faire l'objet d'une intégration paysagère.
- Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue.
- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations locales en nombre équivalent, hormis pour les résineux dont la replantation à l'identique n'est pas imposée, et ne devra pas excéder 10 % des plantations existantes.
- L'utilisation d'essences locales mélangées est imposée en cas de plantations de haies d'essences locales variées. Elle est préconisée dans tous les autres cas.
- Une superficie de 10 % minimum de l'unité foncière doit être aménagée en espaces verts et agrémentés de bosquets d'essences locales variées,
- Les autres parties non construites qui ne sont pas nécessaires au stockage seront engazonnées et plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m².
- Dans le cadre de la création d'aires de stationnement, la plantation d'un arbre de haute tige par 50 m² de stationnement est imposée et sera intégré au stationnement.

ARTICLE 1AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Article non règlementé.

CHAPITRE III - ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

La **zone 2AU** est réservée à la création de zones d'urbanisation future à vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'artisanat ; cette zone ne peut être ouverte à l'urbanisation que par le biais d'une modification ou d'une révision du P.L.U.

ARTICLE 2AU 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- les constructions et les installations de toute nature, sauf cas visé à l'article 2AU2.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Rappel

L'édification des clôtures doit respecter les articles : R.421-1, R.421-2, R.421-12, R.425-12, R.431-8 du code de l'urbanisme.

2.2. Sont admis sous conditions :

Les constructions, les installations, les infrastructures et les réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt public et collectif.

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article non réglementé

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non règlementé

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

Les constructions, les installations, les infrastructures et les réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt public et collectif, doivent être implantés :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1,5 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

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

Les constructions, les installations, les infrastructures et les réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt public et collectif, doivent être implantés :

- soit sur une (ou les) limite(s) séparative(s),
- soit en retrait de celles-ci d'une distance minimum de 1,5 mètre.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé

ARTICLE 2AU 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Article non réglementé

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Article non réglementé

ARTICLE 2AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Article non réglementé

CHAPITRE III - ZONE 2AUY

CARACTERE DE LA ZONE

La **zone 2AUY** est réservée à la création de zones d'urbanisation future à vocation d'activités ; cette zone ne peut être ouverte à l'urbanisation que par le biais d'une modification ou d'une révision du P.L.U.

ARTICLE 2AUY 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- les constructions et les installations de toute nature, sauf cas visé à l'article 2AUY2.

ARTICLE 2AUY 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Rappel

L'édification des clôtures doit respecter les articles : R.421-1, R.421-2, R.421-12, R.425-12, R.431-8 du code de l'urbanisme.

2.2. Sont admis sous conditions :

Les constructions, les installations, les infrastructures et les réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt public et collectif.

ARTICLE 2AUY 3 - ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE 2AUY 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article non réglementé

ARTICLE 2AUY 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé

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

Les constructions, les installations, les infrastructures et les réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt public et collectif, doivent être implantés :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1,5 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

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

7.1. Toutes les constructions doivent être implantées :

- soit sur une (ou les) limite(s) séparative(s),
- soit en retrait de celles-ci : la distance D, comptée horizontalement de tout point de la construction 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 sans pouvoir être inférieure à 3 m : $D : H/2$ avec 3 mètres min.

7.2. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE 2AUy 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé

ARTICLE 2AUy 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé

ARTICLE 2AUy 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé

ARTICLE 2AUy 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé

ARTICLE 2AUy 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Article non réglementé

Vu pour être annexé à la délibération approuvant la modification simplifiée n° 1 du PLU

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Article non réglementé

ARTICLE 2AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Article non réglementé

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I - ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La **zone A** concerne les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

ARTICLE A 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Les constructions de toute nature à l'exception de celles autorisées à l'article A2.

ARTICLE A 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Rappel

L'édification des clôtures doit respecter les articles : R.421-1, R.421-2, R.421-12, R.425-12, R.431-8 du code de l'urbanisme.

2.2. Sont admis sous conditions :

- toutes les constructions à usage agricole, liées et nécessaires à l'exploitation agricole,
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, postérieurement au bâtiment agricole, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole,
- la reconstruction après sinistre, soit à l'identique, soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la vocation de la construction est compatible avec le reste de la zone,
- les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaire à la construction,
- les activités d'agro-tourisme complémentaires de l'exploitation agricole,
- les installations classées pour la protection de l'environnement liées aux activités agricoles soumises à déclaration, à enregistrement et autorisation, lorsqu'elles respectent les prescriptions réglementaires qui leur sont imposées,
- les constructions, les installations, les infrastructures et les réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt public et collectif,
- tous les ouvrages hydrauliques nécessaires à l'aménagement du secteur.

Dans les emprises et aux abords de la voie ferrée :

- les constructions et les équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement et au développement du service public ferroviaire,
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de l'infrastructure ferroviaire.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte et de carrossabilité. (voie carrossable : voie adaptée à la circulation d'un véhicule de tourisme, non spécialement adaptés au « tout terrain » c'est-à-dire suffisamment large, avec un revêtement adapté et sans trop de pente).

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Dispositions techniques

4.1.1.- 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 alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

En l'absence de réseau public d'eau potable, l'alimentation peut être assurée par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et qu'un accord ait été délivré préalablement par les autorités compétentes.

En cas d'activités grosses consommatrices d'eau, un dispositif doit être mis en place par le demandeur.

Défense incendie : Pour recevoir une construction ou une installation qui, par sa destination présente un risque incendie, un terrain doit obligatoirement être desservi par un dispositif technique présentant les caractéristiques suffisantes pour la défense incendie.

4.1.2.- Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques, s'il existe.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent :

- garantir le traitement sur la propriété (infiltration) ;
- ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement établie par les articles 640 et 641 du Code Civil.

Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées ne peut être admis.

4.2. Electricité et téléphone

L'enfouissement des réseaux sera exigé pour les nouvelles constructions.

Tout ouvrage technique soumis à autorisation d'urbanisme devra respecter le paysage.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non règlementé

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

6.1. Les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'emprise des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, ou de la limite effective des voies privées déjà construites,

6.2. Le long de la RD 5 :

Les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées à 35 m minimum de l'axe de la voie.

Les autres constructions doivent être édifiées à 25 m minimum de l'axe de la voie.

6.3. Le long des RD 305, RD 305A, RD 5A, RD 5B :

Les constructions doivent être édifiées à 15 m minimum de l'axe de la voie.

6.4. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes en cas d'impossibilité technique.

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

7.1. Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance minimum de 5 mètres.

7.2. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non règlementé

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Article non règlementé

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage. **Rappel** : La hauteur des constructions à usage d'habitation est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans le cadre de réhabilitation de bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à 9 mètres, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée sans être dépassée.

10.2 La hauteur des constructions à usage agricole ne doit pas excéder 7 m à l'égout du toit par rapport au niveau moyen du sol naturel existant.

10.3. Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.1. Dispositions Générales :

- En application de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme, 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, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales,
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un équilibre des proportions et une unité d'aspect qui correspondent à l'architecture traditionnelle environnante.
- Tout style de construction étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, maison bretonne ...) ou éléments de construction étranger à la région (colonnes, ...) ainsi que les styles de construction atypique incompatibles avec le site sont interdits.
- Couleurs : les couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc pur (pour les façades et les soubassements des murs de clôture uniquement) sont interdits. La dominante utilisée doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite, ...
- Des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE®, de type construction passive, ou encore pour les projets architecturaux atypiques s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.

11.2. Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception,
- Les toitures des bâtiments principaux d'habitation doivent être constituées de 2 versants minimum.
- Les couvertures doivent être de ton rouge, rouge vieilli ou flammé à brun ou de ton ardoisé.
- Les couvertures d'aspect bitumeux sont interdites
- Des toitures différentes dans la forme, la pente, la couleur et l'aspect des matériaux seront possibles lorsqu'elles résulteront d'un dialogue architectural entre le projet et son environnement ou lorsque le projet présentera une utilisation de techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables.
- Toutefois, les constructions devront respecter les prescriptions de l'article 11.1.

Dispositions particulières pour les constructions annexes, extensions, garages, vérandas, ... de l'habitation :

- La forme, la pente et la couleur des toitures doivent être en cohérence avec celle de la construction à usage d'habitation.
- La pente et les pans ne sont pas réglementés dans le cas d'utilisation de verre ou matériaux composites pour les vérandas, les piscines, marquises,
- Les toitures à une pente ne sont autorisées que pour les adjonctions ou les annexes accolées au bâtiment principal.

Pour les constructions à usage agricole :

- Les toitures des bâtiments agricoles seront à deux pentes minimum sauf constructions spéciales (silo, ...),
- Les dispositifs nouveaux liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés convenablement à la toiture.

11.3. Murs / revêtements extérieurs

- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières,
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction selon les teintes décrites à l'article 11.1.,
- Les murs des constructions et des clôtures doivent être réalisés selon les options suivantes :
 - soit constitués avec des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents,
 - soit recouverts de matériaux naturels, d'un enduit ou d'un matériau spécial de revêtement (bardage, céramique, ...),
- *Sont interdits :*
 - les parements extérieurs de couleur violente ou discordante,
 - l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...,
 - les imitations de matériaux naturels par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...,
 - les bardages en tôle ondulée, les plaques de ciment ajourées dites décoratives ou non ajourée.

Pour les bâtiments à usage agricole :

- Les aspects des structures et des revêtements extérieurs seront d'un aspect semblable à celui des matériaux naturels et traditionnels (mur enduit, bardage en bois),
- Les aspects des matériaux non traditionnels devront être élaborés dans des finitions mates dont l'aspect et la teinte se fondent dans le paysage,
- Les couleurs des bardages seront dans les tons vert, brun ou beige. Les couleurs des matériaux de parement, des bardages et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction : dans des tons soutenus (sans associer diverses nuances) si le bâtiment se situe à proximité d'un boisement ou plus clair si le bâtiment se situe dans un paysage de champs ouverts.
- *Est interdit :*
 - l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...,

11.4. Clôtures en bordures des voies publiques

- Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes que la propriété et dans le voisinage immédiat,
- Les clôtures seront d'un modèle simple, sans décoration inutile ni ornementation fantaisiste (roue de chariot, ancre, ...),
- Les clôtures en panneaux béton minces et poteaux préfabriqués, les imitations de matériaux naturels par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois..., sont interdites.
- Les clôtures doivent être constituées :
 - soit d'un muret surmonté d'une grille, d'un grillage de ton foncé ou d'un barreaudage vertical simple, les murets étant traités en harmonie avec la ou les constructions existantes sur la parcelle ; la hauteur totale maximale de la clôture est fixée à 2,5 m, le muret ne devant pas dépasser 1,2 m.
 - soit d'un grillage de ton foncé, doublé ou non d'une haie champêtre d'essences locales mélangées, d'une hauteur maximale de 2,5m,
 - soit d'un mur plein, d'une hauteur maximale de 1,5m.
- En cas de réfection de clôtures à l'identique, il n'est pas imposé de respecter les dispositions précédentes.

11.5. Dispositions diverses et clauses particulières :

- La pose de volets roulants est interdite sauf avec des caissons non apparents.
- Les citernes non enterrées doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public et faire l'objet d'un accompagnement paysager.

- Les antennes paraboliques seront de préférence situées sur les parties non visibles des espaces publics ou en toiture et leur couleur adaptée au support sur lequel elles seront apposées (foncée sur les toitures, claire sur les murs). Cette disposition s'applique également pour les appareillages divers qui sont visibles sur les murs des constructions (climatiseurs, ...).

ARTICLE A 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations locales en nombre équivalent, hormis pour les résineux dont la replantation à l'identique n'est pas imposée, et ne devra pas excéder 10 % des plantations existantes.
- L'utilisation d'essences locales mélangées est imposée en cas de plantations de haies d'essences locales variées. Elle est préconisée dans tous les autres cas.

ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Article non réglementé.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I - ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Ce sont les terrains naturels et forestiers de Connantre équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et de leur caractère d'espaces naturels, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V.

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

La zone comprend un **secteur NI** réservé aux activités sportives et de loisirs ainsi qu'au terrain de camping.

ARTICLE N 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Les constructions de toute nature à l'exception de celles visées à l'article N2,

ARTICLE N 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Rappel

L'édification des clôtures doit respecter les articles : R.421-1, R.421-2, R.421-12, R.425-12, R.431-8 du code de l'urbanisme.

2.2. Sont admis sous conditions :

Dans toute la zone :

- Les constructions d'abris de jardin à condition que la superficie soit inférieure à 20 m² de SHOB,
- Les constructions, les installations, les infrastructures et les réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt public et collectif.

Dans le secteur NI :

- les constructions et installations à condition qu'elles soient liées aux équipements sportifs et de loisirs ainsi qu'au fonctionnement du terrain de camping.
- la reconstruction après sinistre, soit à l'identique, soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la vocation de la construction est compatible avec le reste de la zone,
- les affouillements et exhaussements de sols, à condition d'être nécessaire à la construction,
- les modifications et les extensions des bâtiments existants, ainsi que le changement d'affectation des constructions existantes à condition qu'il ne crée pas de risques et de nuisances et si la vocation est compatible avec le reste de la zone.
- tous les ouvrages hydrauliques nécessaires à l'aménagement du secteur.

ARTICLE N 3 – VOIRIE ET ACCES

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte et de carrossabilité. (voie carrossable : voie adaptée à la circulation d'un véhicule de tourisme, non spécialement adaptés au « tout terrain » c'est-à-dire suffisamment large, avec un revêtement adapté et sans trop de pente).

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Dispositions techniques

4.1.1.- 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 alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

En l'absence de réseau public d'eau potable, l'alimentation peut être assurée par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et qu'un accord ait été délivré préalablement par les autorités compétentes.

Défense incendie : Pour recevoir une construction ou une installation qui, par sa destination présente un risque incendie, un terrain doit obligatoirement être desservi par un dispositif technique présentant les caractéristiques suffisantes pour la défense incendie.

4.1.2.- Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques, s'il existe.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent :

- garantir le traitement sur la propriété (infiltration) ;
- ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement établie par les articles 640 et 641 du Code Civil.

Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées ne peut être admis.

4.2. Electricité et téléphone

L'enfouissement des réseaux sera exigé pour les nouvelles constructions.

Tout ouvrage technique soumis à autorisation d'urbanisme devra respecter le paysage.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé

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

6.1. Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'emprise des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, ou de la limite effective des voies privées déjà construites.

6.2. Le long de la RD 5 :

Les constructions doivent être édifiées à 25 m minimum de l'axe de la voie.

6.3. Le long des RD 305, RD 305A, RD 5A, RD 5B :

Les constructions doivent être édifiées à 15 m minimum de l'axe de la voie.

6.4. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes en cas d'impossibilité technique.

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

7.1. Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance minimum de 5 mètres.

7.2. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé

ARTICLE N 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**11.1. Dispositions Générales :**

- En application de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme, 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, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE N 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Article non réglementé

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations locales en nombre équivalent, hormis pour les résineux dont la replantation à l'identique n'est pas imposée, et ne devra pas excéder 10 % des plantations existantes.
- L'utilisation d'essences locales mélangées est imposée en cas de plantations de haies d'essences locales variées. Elle est préconisée dans tous les autres cas.
- Les bâtiments non construits dans des matériaux traditionnels (bois, pierre, ...) seront obligatoirement entourés par un rideau de verdure composé de haies, d'arbres de haute tige ou d'arbres fruitiers.

ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé

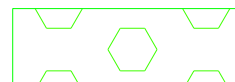
TITRE VI - TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN

COMME ESPACES BOISES A CONSERVER,

A PROTEGER OU A CREER

CARACTERE 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 le figuré ci-contre.



Article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme :

- 1 - (*Loi n°2000-1208 du 13 décembre 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 relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.
- 2 - 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.
- 3 - Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue « aux chapitres I^{er} et II du titre I^{er} livre III du Code forestier ».
- 4 - (*Loi n°76-1285 du 31 décembre 1976*) « Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 Juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date.

Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation au vu de l'étude d'impact ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'exploitation du présent alinéa. »

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 L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- 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.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

Article L.130-2 du Code de l'Urbanisme :

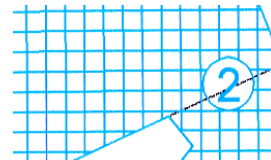
- 1 - "Pour sauvegarder les bois et parcs, et, en général, tous les espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un plan d'occupation des sols 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.
- 2 - Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie de 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.
- 3 - Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, ne peut être donnée 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 les conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L.130-6.
- 4 - 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 à céder à la collectivité.

TITRE VII - EMBLEMENTS RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRES

PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL

ET AUX ESPACES VERTS

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



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

Article L.123-17 du Code de l'Urbanisme :

- 1 - Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un Plan Local d'Urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.
- 2 - Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L.123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants.

TITRE VIII - ANNEXES

1/ PLACES DE STATIONNEMENT

Article L111-6-1

Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce et à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder une fois et demie la surface hors oeuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

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

Ces dispositions ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.

Article L332-7-1

La participation pour non-réalisation d'aires de stationnement prévue par l'article L. 123-1-2 est fixée par le conseil municipal. Son montant ne peut excéder 12 195 euros par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1er novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

2/ DEFINITION DES CONSTRUCTIONS DITES ANNEXES

Une annexe est une construction isolée de la construction principale. Une construction (garage, cellier, chaufferie, ...) accolée et ayant un accès au bâtiment principal n'est pas une annexe mais une extension.

Peut être considéré comme une annexe :

- un garage,
- un abri de jardin, cabanon,
- une dépendance,
- un local technique.
- ...

Une annexe ne peut avoir la même destination que la construction principale.

A titre d'exemple, ne peut être considérée comme une annexe, une terrasse dès lors qu'elle fait partie intégrante de la construction et ne constitue pas un bâtiment distinct.