

Commune de

COUVROT

Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme



Règlement

Vu pour être annexé à la délibération du 20/05/2025 approuvant les dispositions de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Vitry-le-François,
Le Président,

PLU ELABORE LE : 15/12/2011

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 APPROUVEE LE : 20/05/2025

Dossier 22105112
20/05/2025

réalisé par



Auddicé Urbanisme
Agence Grand Est
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
03 26 64 05 01

Commune de

Couvrot

Modification simplifiée n°1 du Plan Local
d'Urbanisme

Règlement

Version	Date	Description
Règlement	20/05/2025	Modification simplifiée PLU n°1

Sommaire

PREAMBULE

I.	DISPOSITIONS GENERALES	1
II.	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE	5
	- zone UA	5
	- zone UB	10
	- zone UE	15
	- zone UY	17
III.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	21
	- zone 1AU	21
	- zone 2AU	25
IV.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (zone A)	27
V.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (zone N)	31
VI.	EMPLACEMENTS RESERVES	35
VII.	ANNEXES	36
	- Définition des « annexes ».....	36

Préambule :

Nouveautés principales apportées par la loi S.R.U. (Solidarité et Renouvellement Urbains) :

1. Le règlement regroupe les documents graphiques (plans de zonage) et le règlement écrit.
2. La destination principale des zones constructibles n'est plus obligatoire, l'objectif poursuivi étant de favoriser la diversité urbaine.
3. Inversion des articles 1 et 2 du règlement :
 - article 1 : Occupation et utilisation de sol interdites
 - article 2 : Occupation et utilisation soumises à conditions particulières
4. Réglementation obligatoire concernant uniquement les règles d'implantation, à savoir :
 - article 6 : implantation des constructions par rapport aux emprises publiques
 - article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de Couvrot, 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° 2017-456 du 29 mars 2017) – 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 rédigé (article R.111-1 du Code de l'Urbanisme).

Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code. Toutefois, les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

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

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.111-26 du Code de l'Urbanisme :

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

Art. R.111-27 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.151-43 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.111-32 à R.111-34, R.111-47 à R.111-50 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.111-37 à R.111-46 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.421-23 et R.421-23-2 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.151-18) et en zones à urbaniser « AU » (Art R.151-20), zones agricoles « A » (Art R.151-22, R.151-23), zones naturelles et forestières « N » (Art R.151-24, R.151-25).

Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chaque zone dans les conditions prévues par le Code de l'Urbanisme.

Les plans comportent 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 **UA** est une zone urbaine à vocation essentielle d'habitat à l'architecture traditionnelle. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation, des activités commerciales, artisanales, agricoles et les équipements publics.
- 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 **UE** est une zone urbaine qui accueille les équipements d'intérêt public et collectif.
- 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) y compris les carrières.

Elle comprend un **secteur UYa**, où la hauteur des constructions est limitée.

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.

Elle comprend un **secteur 1AUa**, où les constructions sont autorisées lors d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble prévus par « les orientations d'aménagement » et le règlement.

- 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.

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 tiret 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.

Elle comprend un **secteur An**, agricole inconstructible.

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.

Elle comprend un **secteur Nc**, qui identifie les espaces de carrières.

Elle comprend un **secteur Nh**, qui identifie des constructions existantes.

Elle comprend un **secteur N/** réservé aux activités de loisirs, lié à la présence d'anciens espaces de carrière.

3.5 - EMBLEMENTS 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 UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **UA** est une zone urbaine à vocation essentielle d'habitat à l'architecture traditionnelle. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation, 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.

ARTICLE UA 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,
- les habitations légères de loisirs (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*).

ARTICLE UA 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent PLU sont applicables à chaque lot individuel apparaissant sur le plan de division que le pétitionnaire aura joint à sa demande.
- 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.

ARTICLE UA 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

- 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 dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UA 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 qui le requiert doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

A défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes conformes à la réglementation en vigueur et au schéma d'assainissement.

Eaux pluviales :

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération, infiltration, etc.) est obligatoire. En l'absence de possibilités techniques ou en cas d'insuffisance des techniques alternatives, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (dans les limites de la réglementation en vigueur) afin d'assurer, lorsqu'il existe et avec l'accord du gestionnaire, le raccordement au réseau public. Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées ne peut être admis.

4.2. Electricité et téléphone

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

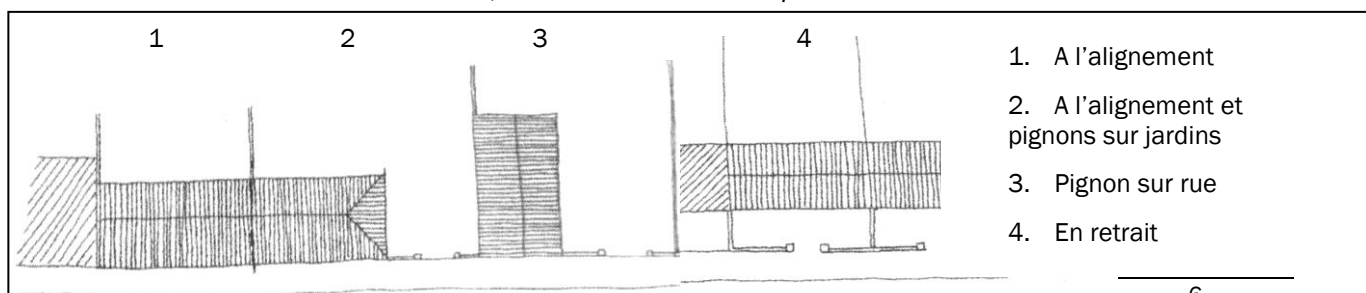
ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non règlementé

ARTICLE UA 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.*



6.2. Les constructions inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol et de surface de plancher peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait d'au minimum 1 mètre.

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

6.4. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire la distance de recul existante ;
- dans le cas d'une construction détruite après sinistre où la reconstruction à l'implantation initiale est admise dans un délai de 10 ans après sinistre.

ARTICLE UA 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.

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

7.2. Les constructions inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol et de surface de plancher peuvent s'implanter en limites séparatives ou en retrait d'au minimum 1 mètre.

7.3. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes.

7.4. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux piscines qui peuvent s'implanter librement ;
- aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire la distance de recul existante ;
- dans le cas d'une construction détruite après sinistre où la reconstruction à l'implantation initiale est admise dans un délai de 10 ans après sinistre.

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

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

Lorsque deux constructions à usage d'habitation réalisées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades doit être au moins égale à 3 mètres.

Il n'est pas fixé de règles :

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

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Article non règlementé

ARTICLE UA 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 ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage.

10.2. La hauteur des constructions d'activités 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.

10.4. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas excéder la hauteur initiale ;
- dans le cas d'une construction détruite après sinistre où la reconstruction à la hauteur initiale est admise dans un délai de 10 ans après sinistre.

ARTICLE UA 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.1. Dispositions Générales

- 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.
- *Sont interdits :*
 - les parements extérieurs de couleur violente ou discordante,
 - l'emploi à nu 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 présentant l'aspect de la tôle ondulée ou l'aspect de plaques de ciment.

11.2. Clôtures

- Les clôtures en panneaux aspect béton et poteaux préfabriqués, les imitations de matériaux naturels par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois..., sont interdites.
- En limite du domaine public, la hauteur totale de la clôture est fixée à 1,80 m (hors poteaux).
- En limites séparatives, la hauteur totale de la clôture est fixée à 2 m (hors poteaux).
- En cas de réfection de clôtures à l'identique, il n'est pas imposé de respecter les dispositions précédentes.
- Les dispositions du 11.2 ne s'appliquent pas dans le cadre du prolongement d'une clôture existante.

11.3. Dispositions diverses et clauses particulières :

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,

ARTICLE UA 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

12.2. Une place de stationnement par logement est exigée.

12.3. Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de changement de destination si le bâtiment existant et la configuration de la parcelle ne permettent pas d'envisager l'aménagement de place de stationnement.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- L'utilisation d'essences locales* mélangées est imposée en cas de plantations de haies.

* essences locales : érable champêtre, charme, cornouiller sanguin, noisetier, noyer, genévrier commun, troène des bois, ...

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

Article non réglementé

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE II - 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.

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,
- le stationnement de caravanes soumis à autorisation,
- 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,
- les habitations légères de loisirs (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*).

ARTICLE UB 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent PLU sont applicables à chaque lot individuel apparaissant sur le plan de division que le pétitionnaire aura joint à sa demande.
- 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.
- Les nouvelles constructions à usage agricole, compatibles avec la vocation d'habitation de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sols, à condition d'être nécessaire à la construction admise dans la zone.

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

- 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 8m.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

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 qui le requiert doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

A défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes conformes à la réglementation en vigueur et au schéma d'assainissement.

Eaux pluviales :

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération, infiltration, etc.) est obligatoire. En l'absence de possibilités techniques ou en cas d'insuffisance des techniques alternatives, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (dans les limites de la réglementation en vigueur) afin d'assurer, lorsqu'il existe et avec l'accord du gestionnaire, le raccordement au réseau public. Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.

4.2. Electricité et téléphone

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

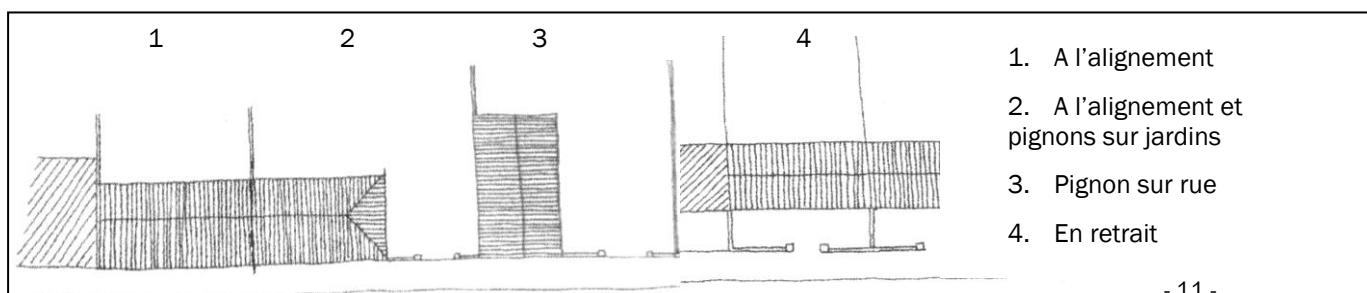
ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé

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.*



6.2. Les constructions inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol et de surface de plancher peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait d'au minimum 1 mètre.

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

6.4. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire la distance de recul existante ;
- dans le cas d'une construction détruite après sinistre où la reconstruction à l'implantation initiale est admise dans un délai de 10 ans après sinistre.

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.

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

7.2. Les constructions inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol et de surface de plancher peuvent s'implanter en limites séparatives ou en retrait d'au minimum 1 mètre.

7.3. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes.

7.4. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux piscines qui peuvent s'implanter librement ;
- aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire la distance de recul existante ;
- dans le cas d'une construction détruite après sinistre où la reconstruction à l'implantation initiale est admise dans un délai de 10 ans après sinistre.

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

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

Lorsque deux constructions à usage d'habitation réalisées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades doit être au moins égale à 3 mètres.

Il n'est pas fixé de règles :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation...) réalisés sur des constructions existantes ;
- entre une construction principale et une dépendance ;
- entre deux dépendances ;
- 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 ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage.

10.2. La hauteur des constructions d'activités 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.

10.4. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas excéder la hauteur initiale,
- dans le cas d'une construction détruite après sinistre où la reconstruction à la hauteur initiale est admise dans un délai de 10 ans après sinistre.

ARTICLE UB 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.1. Dispositions Générales

- 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.
- *Sont interdits :*
 - les parements extérieurs de couleur violente ou discordante,
 - l'emploi à nu 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 présentant l'aspect de la tôle ondulée ou l'aspect de plaques de ciment.

11.2. Clôtures

- Les clôtures en panneaux aspect béton et poteaux préfabriqués, les imitations de matériaux naturels par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois..., sont interdites.
- En limite du domaine public, la hauteur totale de la clôture est fixée à 1,80 m (hors poteaux).
- En limites séparatives, la hauteur totale de la clôture est fixée à 2 m (hors poteaux).
- En cas de réfection de clôtures à l'identique, il n'est pas imposé de respecter les dispositions précédentes.
- Les dispositions du 11.2 ne s'appliquent pas dans le cadre du prolongement d'une clôture existante.

11.3. Dispositions diverses et clauses particulières :

- 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.

ARTICLE UB 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules 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.

12.3. Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de changement de destination si le bâtiment existant et la configuration de la parcelle ne permettent pas d'envisager l'aménagement de place de stationnement.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- L'utilisation d'essences locales* mélangées est imposée en cas de plantations de haies.

* essences locales : érable champêtre, charme, cornouiller sanguin, noisetier, noyer, genévrier commun, troène des bois, ...

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

Article non réglementé

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE III - ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **UE** est une zone urbaine qui accueille les équipements d'intérêt public et collectif.

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

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

ARTICLE UE 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions, les installations, les infrastructures et les réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt public et collectif, y compris les logements de gardiennage,
- les affouillements et exhaussements de sols, à condition d'être nécessaire à la construction admise dans la zone.

ARTICLE UE 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 UE 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.

A défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes conformes à la réglementation en vigueur et au schéma d'assainissement.

Eaux pluviales :

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération, infiltration, etc.) est obligatoire. En l'absence de possibilités techniques ou en cas d'insuffisance des techniques alternatives, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (dans les limites de la réglementation en vigueur) afin d'assurer, lorsqu'il existe et avec l'accord du gestionnaire, le raccordement au réseau public. Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée 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 UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non règlementé

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Article non règlementé

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Article non règlementé

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE UE 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Dispositions Générales

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.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtres, briques creuses, agglomérés, parpaings...

ARTICLE UE 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'utilisation d'essences locales* mélangées est imposée en cas de plantations de haies.

* essences locales : érable champêtre, charme, cornouiller sanguin, noisetier, noyer, genévrier commun, troène des bois, ...

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

Article non règlementé

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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) y compris les carrières.

Elle comprend un **secteur UYa**, où la hauteur des constructions est limitée.

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 ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent PLU sont applicables à chaque lot individuel apparaissant sur le plan de division que le pétitionnaire aura joint à sa demande.
- 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 si elles sont intégrées au volume des bâtiments et avoir une surface de plancher maximum de 80 m².
- Les installations classées pour la protection de l'environnement liées aux activités autorisées dans la zone, 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 admise dans la zone,
- 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 dépendances 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 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

- 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 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.

A défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes conformes à la réglementation en vigueur et au schéma d'assainissement.

Eaux résiduaires industrielles :

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

Eaux pluviales :

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération, infiltration, etc.) est obligatoire. En l'absence de possibilités techniques ou en cas d'insuffisance des techniques alternatives, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (dans les limites de la réglementation en vigueur) afin d'assurer, lorsqu'il existe et avec l'accord du gestionnaire, le raccordement au réseau public. Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.

4.2. Electricité et téléphone

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

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'emprise des voies de desserte.

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

6.3. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire la distance de recul existante ;
- dans le cas d'une construction détruite après sinistre où la reconstruction à l'implantation initiale est admise dans un délai de 10 ans après sinistre.

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

7.1. Toutes les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives d'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.

7.3. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire la distance de recul existante ;
- dans le cas d'une construction détruite après sinistre où la reconstruction à l'implantation initiale est admise dans un délai de 10 ans après sinistre.

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

Article non règlementé

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % 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. Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions à usage d'activités.

10.2. Dans le secteur UYa, la hauteur des bâtiments 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 UY 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**11.1. Dispositions Générales :**

- 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.
- *Sont interdits :*
 - l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...,

11.2. Clôtures :

La hauteur totale de la clôture le long de l'espace public est fixée à 3 m maximum.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension d'une clôture ne respectant pas cette règle à condition que sa hauteur ne dépasse pas celle de la clôture existante.

ARTICLE UY 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules 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.

ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- L'utilisation d'essences locales* mélangées est imposée en cas de plantations de haies vives.

* essences locales : érable champêtre, charme, cornouiller sanguin, noisetier, noyer, genévrier commun, troène des bois, ...

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

Article non réglementé.

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 au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par « les orientations d'aménagement » et le règlement.

Elle comprend un **secteur 1AUa**, où les constructions sont autorisées lors d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble 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,
- le stationnement de caravanes soumis à autorisation,
- 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,
- les habitations légères de loisirs (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*).

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent PLU sont applicables à chaque lot individuel apparaissant sur le plan de division que le pétitionnaire aura joint à sa demande.
- 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.
- Les affouillements et exhaussements de sols, à condition d'être nécessaires à la construction admise dans 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

- 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 à double sens doivent présenter une largeur minimale d'emprise de 6,5m et de chaussée de 5 mètres.
- **Toutefois, dans le secteur 1AUa**, les voies nouvelles mixtes ouvertes à la circulation à double sens peuvent présenter une largeur minimale de chaussée de 4,5m.
- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation en sens unique doivent présenter une largeur minimale d'emprise de 5m et de chaussée de 3,5 mètres.
- Un dispositif de retournement en marche avant 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 qui le requiert doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Eaux pluviales :

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération, infiltration, etc.) est obligatoire. En l'absence de possibilités techniques ou en cas d'insuffisance des techniques alternatives, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (dans les limites de la réglementation en vigueur) afin d'assurer, lorsqu'il existe et avec l'accord du gestionnaire, le raccordement au réseau public. Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.

4.2. Electricité et téléphone

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

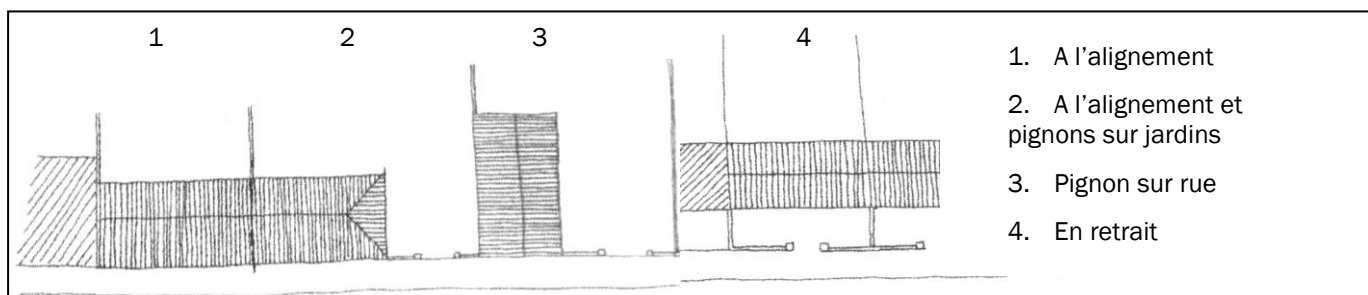
ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non règlementé

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

6.1. Dans l'ensemble de la zone, 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*.



6.2. Dans l'ensemble de la zone, les constructions inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol et de surface de plancher peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait d'au minimum 1 mètre.

6.3. Dans l'ensemble de la zone, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes

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

7.1. Dans l'ensemble de la zone, 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.

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

7.2. Dans l'ensemble de la zone, les constructions inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol et de surface de plancher peuvent s'implanter en limites séparatives ou en retrait d'au minimum 1 mètre. Les piscines peuvent s'implanter librement.

7.3. Dans l'ensemble de la zone, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes.

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

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée. Lorsque deux constructions à usage d'habitation réalisées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades doit être au moins égale à 3 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 ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage.

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

- 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.
- *Sont interdits :*
 - les parements extérieurs de couleur violente ou discordante,
 - l'emploi à nu 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 présentant l'aspect de la tôle ondulée, ou l'aspect de plaques de ciment.

11.2. Clôtures

- Les clôtures en panneaux aspect béton et poteaux préfabriqués, les imitations de matériaux naturels par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois..., sont interdites.
- En limite du domaine public, la hauteur totale de la clôture est fixée à 1,80 m (hors poteaux).
- En limites séparatives, la hauteur totale de la clôture est fixée à 2 m (hors poteaux).
- En cas de réfection de clôtures à l'identique, il n'est pas imposé de respecter les dispositions précédentes.
- Les dispositions du 11.2 ne s'appliquent pas dans le cadre du prolongement d'une clôture existante.

11.3. Dispositions diverses et clauses particulières :

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.

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

Dans l'ensemble de la zone,

12.1. Le stationnement des véhicules 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.

12.3. Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de changement de destination si le bâtiment existant et la configuration de la parcelle ne permettent pas d'envisager l'aménagement de place de stationnement.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- L'utilisation d'essences locales* mélangées est imposée en cas de plantations de haies. Elle est préconisée dans tous les autres cas.

* essences locales : érable champêtre, charme, cornouiller sanguin, noisetier, noyer, genévrier commun, troène des bois, ...

- Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble d'une surface supérieure à 5 000m², 20% 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 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 ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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 mètres 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 mètres.

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

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

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.

Elle comprend un **secteur An**, agricole inconstructible.

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.

Dans le secteur An, les constructions de toute nature.

ARTICLE A 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- toutes les constructions et installations liées et nécessaires aux activités agricoles,
- 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 admise dans la zone,
- les activités d'agro-tourisme si elles sont complémentaires à l'exploitation agricole,
- les installations classées pour la protection de l'environnement liées aux activités autorisées dans la zone, 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 s'ils sont nécessaires à l'aménagement du secteur.

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 qui le requiert doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques, s'il existe.

Eaux pluviales :

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération, infiltration, etc.) est obligatoire. En l'absence de possibilités techniques ou en cas d'insuffisance des techniques alternatives, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (dans les limites de la réglementation en vigueur) afin d'assurer, lorsqu'il existe et avec l'accord du gestionnaire, le raccordement au réseau public. Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.

4.2. Electricité et téléphone

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

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 d'emprise des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, ou de la limite effective des voies privées déjà construites,

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

6.3. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire la distance de recul existante ;
- dans le cas d'une construction détruite après sinistre où la reconstruction à l'implantation initiale est admise dans un délai de 10 ans après sinistre.

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.

7.3. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire la distance de recul existante ;
- dans le cas d'une construction détruite après sinistre où la reconstruction à l'implantation initiale est admise dans un délai de 10 ans après sinistre.

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

Article non règlementé

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Article non règlementé

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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.

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

10.2. La hauteur des bâtiments agricoles ne doit pas excéder 14 m au faîtage.

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

10.4. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension d'une construction ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur maximale de la construction existante.

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

- 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.
- *Sont interdits :*
 - l'emploi à nu 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 présentant l'aspect de la tôle ondulée, ou l'aspect de plaques de ciment.

11.2. Clôtures

- Les clôtures en panneaux aspect béton et poteaux préfabriqués, les imitations de matériaux naturels par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois..., sont interdites.
- La hauteur totale de la clôture est fixée à 2.50 mètres (hors poteaux).
- Cette disposition ne s'applique pas :
 - En cas d'extension d'une clôture ne respectant pas cette règle à condition que sa hauteur ne dépasse pas celle de la clôture existante.
 - Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.5. Dispositions diverses et clauses particulières :

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,

ARTICLE A 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules 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

L'utilisation d'essences locales* mélangées est imposée en cas de plantations de haies. Elle est préconisée dans tous les autres cas.

* essences locales : érable champêtre, charme, cornouiller sanguin, noisetier, noyer, genévrier commun, troène des bois, ...

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 Couvrot 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 Nh**, qui identifie des constructions existantes.
- un **secteur Nc** réservé aux activités de carrière.
- un **secteur N/** réservé aux activités de loisirs.

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

Dans toute la zone, y compris les secteurs Nc, Nh et N/, les constructions de toute nature à l'exception de celles visées à l'article N2,

ARTICLE N 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toute la zone :

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

Dans le secteur Nc :

- Les espaces de stockage de matières premières, s'ils sont liés à l'activité de la carrière,
- Les ouvrages à condition d'être liés à l'exploitation de carrière.

Dans le secteur Nh :

- Les constructions à usage d'activités liées à la restauration ainsi que les constructions à usage d'habitation qui leur sont liées à condition qu'elles soient intégrées au volume des bâtiments.
- 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 modifications et les extensions limitées des bâtiments existants, sans changement d'affectation et si la vocation est compatible avec le reste de la zone,

Dans le secteur N/ :

- les constructions et installations liées et nécessaires aux équipements de loisirs.
- 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 admise dans la zone,
- 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, s'ils sont 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 qui le requiert doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques, s'il existe.

Eaux pluviales :

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération, infiltration, etc.) est obligatoire. En l'absence de possibilités techniques ou en cas d'insuffisance des techniques alternatives, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (dans les limites de la réglementation en vigueur) afin d'assurer, lorsqu'il existe et avec l'accord du gestionnaire, le raccordement au réseau public. Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.

4.2. Electricité et téléphone

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

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non règlementé

ARTICLE N 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. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes.

6.3. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire la distance de recul existante ;
- dans le cas d'une construction détruite après sinistre où la reconstruction à l'implantation initiale est admise dans un délai de 10 ans après sinistre.

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.

7.3. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire la distance de recul existante ;
- dans le cas d'une construction détruite après sinistre où la reconstruction à l'implantation initiale est admise dans un délai de 10 ans après sinistre.

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

Article non réglementé

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM 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.

Dans toute la zone, excepté le secteur Nh :

La hauteur des constructions n'est pas réglementée.

Dans le secteur Nh :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 5m au faîtage.

ARTICLE N 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

- 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.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtres, briques creuses, agglomérés, parpaings...

ARTICLE N 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'utilisation d'essences locales* mélangées est imposée en cas de plantations de haies. Elle est préconisée dans tous les autres cas.

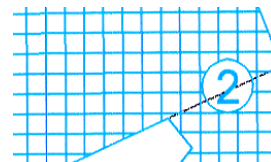
* essences locales : érable champêtre, charme, cornouiller sanguin, noisetier, noyer, genévrier commun, troène des bois, ...

ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé

TITRE VI – EMBLEMENTS RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

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



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

Article L.152-2 du Code de l'urbanisme

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

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

TITRE VII - ANNEXES

1/ DEFINITION DES CONSTRUCTIONS DITES ANNEXES

La **dépendance** est un bâtiment « **détaché** » d'un autre plus important et qui fait partie du terrain d'assiette.

L'**annexe** est ce qui **se rattache** accessoirement à un volume construit qu'il sert en général à agrandir.