



PLAN LOCAL D'URBANISME DE LOIVRE

Modification n°1 Règlement après modification

Dossier Approbation

Pour le Président,
La Vice-Présidente,

Nathalie MIRAVETE



**GRAND
REIMS**
COMMUNAUTÉ URBAINE



SOMMAIRE

TITRE I	DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
	CHAPITRE I - ZONE URBAINE CONTINUE UA	9
	CHAPITRE II - ZONE URBAINE CONTINUE UB	14
	CHAPITRE III - ZONE URBAINE CONTINUE UBa	19
	CHAPITRE IV - ZONE UC	25
	CHAPITRE V - ZONE UY	29
TITRE III	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	33
	CHAPITRE I - ZONE D'URBANISATION FUTURE 1AU	33
	CHAPITRE II - ZONE D'URBANISATION FUTURE 1AUa	38
	CHAPITRE III - ZONE D'URBANISATION FUTURE 1AUE	43
TITRE IV	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	47
TITRE V	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	51
TITRE VI	ESPACES BOISES CLASSES, A PROTEGER OU A CONSERVER	55
TITRE VII	EMPLACEMENTS RESERVES	57
TITRE VIII	ELEMENTS DU PATRIMOINE ET DU PAYSAGE A PROTEGER	58
TITRE IX	ANNEXE	59

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 Loivre, 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. - REGLES GENERALES 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.

G) Permis de démolir

Les démolitions sont soumises au permis de démolir par application des articles R421-26 et R.421-28 du code de l'urbanisme pour la préservation du patrimoine architectural présent sur le territoire.

H) Les découvertes de vestiges archéologiques

Au terme de la loi du 27 septembre 1941, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la Commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles – Service régional de l'archéologie.

Les textes qui constituent le cadre législatif et réglementaire de protection du patrimoine archéologique :

- Code du patrimoine, notamment son livre Ier, titre Ier et livre V, titres II, III et IV ;
- Code de l'urbanisme, articles L425-11, R425-31, R111-4 et R160-14 ;
- Code pénal, articles R645-13, 311-4-2, 322-3-1, 714-1 et 724-1 ;
- Loi n° 89-900 du 18 décembre 1989 relative à l'utilisation des détecteurs de métaux.

Les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la Commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Champagne-Ardenne – Service régional de l'archéologie.

(Le décret n° 2004-490 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux, qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations » (article1) ;

Conformément à l'article 7 du même décret, « ... les autorités compétente pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux ... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

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 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 :

- La zone **UA** est zone urbaine mixte qui accueille de l'habitat plutôt d'architecture ancienne sous forme individuelle et collective ainsi que des activités commerciales, artisanales, agricoles et les équipements publics.
- La zone **UB** est zone urbaine mixte qui accueille de l'habitat plutôt d'architecture contemporaine sous forme individuelle et collective ainsi que des activités commerciales, artisanales, agricoles et les équipements publics.
- La zone **UBa** est zone urbaine identifiant le lotissement « des crayères » créé au nord du lotissement de Bourgogne.
- La zone **UC** La zone UC identifie la zone des silos qui sera un site en reconversion à vocation de loisirs, de tourisme et d'équipements.
- 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.

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 essentielle d'habitat 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 de programmation » et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

La zone 1AU est constructible uniquement par voie d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.

- La zone **1AUe** est une zone d'urbanisation future à vocation d'équipement public, sportif et de loisirs. 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 de programmation » et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. La zone **1AUe** est constructible immédiatement au fur et à mesure de l'aménagement des voiries et des réseaux.

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

Elles correspondent aux terrains destinés à l'activité agricole, équipés ou non, auxquelles 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**. Elle comprend :

- un secteur **Aa** où toutes les constructions nouvelles sont interdites de par la proximité de l'enveloppe urbaine,
- un secteur **Ah** qui désigne les espaces habités isolés en zone agricole.

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

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone **N**, peuvent seules être autorisées :

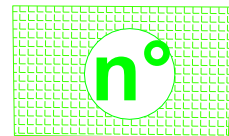
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Ces zones sont délimitées aux documents graphiques n° 3B et 3C par un tireté épais. La zone comprend :

- un secteur **Nh** qui identifie les espaces accueillant des constructions existantes,
- un secteur **Ny** qui identifie un site de stockage de matériaux et matériel d'une activité économique.

3.5. - ELEMENTS DU PAYSAGE A PROTEGER

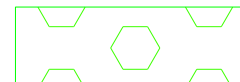
L'article L.123-1-5, III-2° du Code de l'Urbanisme permet l'identification et la protection des éléments du paysage figurés au plan par le symbole ci-contre et un numéro d'ordre.



Y sont autorisés l'aménagement (constructions, aire de jeux, parcours de santé, ...) et les éventuels abattages d'arbres limités à ceux qui sont nécessaires aux implantations, aux accès, au fonctionnement, à l'entretien des ouvrages et constructions ainsi qu'au stationnement des véhicules.

3.6. - ESPACES BOISES CLASSES

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



3.7. - EMBLEMES 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 le figuré ci-contre.

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'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article R. 111-18, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble (article R.111-19 du Code de l'Urbanisme).

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

CHAPITRE I - ZONE UA

Caractère de la zone :

La zone UA est zone urbaine mixte qui accueille de l'habitat plutôt d'architecture ancienne sous forme individuelle et collective ainsi que des activités commerciales, artisanales, agricoles et les équipements publics.

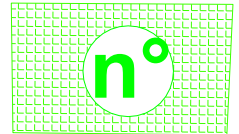
ARTICLE UA 1 - TYPES D'OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

- 1.1. Les créations d'installations classées soumises à autorisation.
- 1.2. Les caravanes isolées.
- 1.3. Les carrières.
- 1.4. Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes définis à l'article R.421-18 du Code de l'Urbanisme sauf ceux prévus à l'alinéa 2.4 de l'article UA2.
- 1.5. Les terrains de caravanes.
- 1.6. Les terrains de camping.
- 1.7. Les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1. 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.
- 2.2. Les constructions à usage agricole, lorsqu'il s'agit de bâtiments complémentaires (attenant au bâtiment existant ou extension) d'une exploitation existante, et si ces bâtiments ne donnent pas lieu à des nuisances (notamment les installations destinées à abriter du bétail ou des volailles, à stocker des produits fermentescibles ou inflammables, comme les stockages de paille ou des installations de séchage).

- 2.3. Les aires de jeux et de sport non motorisés, ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public.
- 2.4. La reconstruction à l'identique des constructions sinistrées.
- 2.5. Les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux.
- 2.6. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur tout le territoire (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2).
- 2.7. Dans l'espace n° 1 identifié comme élément du paysage à protéger, la reconstruction à l'identique après sinistre, le confortement, la réhabilitation du bâti existant.
- 2.8. Toute transformation, voire disparition d'un élément de patrimoine identifié au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une remise en état. Les projets de modification ou de restauration d'un élément de patrimoine identifié doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation.



ARTICLE UA 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Accès :

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

3.2. Voirie :

- 3.2.1. Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité et de ramassage des ordures ménagères.
- 3.2.2. Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un dispositif de retournement en marche avant, de préférence circulaire, permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour. En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée devra être réservée. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Ce raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

4.2. Eaux usées (assainissement) :

- 4.2.1. Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.
- 4.2.2. Le branchement devra être conforme à la réglementation en vigueur.

- 4.2.3. Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

4.3. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle. Les eaux ne pouvant être infiltrées seront rejetées au réseau public d'assainissement des eaux pluviales ou feront l'objet d'un traitement à la parcelle.

4.4. Electricité et téléphone :

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

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi ALUR - n° 2014-366 du 24 mars 2014.

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

6.1. Les constructions devront être implantées ; parmi les choix suivants :

- soit en limite d'emprise du domaine public,
- soit en retrait d'au moins 3 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.

Une même construction pourra être implantée à la fois en limite et/ou en retrait d'au moins 3 mètres.

6.2. Pour les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

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

7.1. Les constructions devront être implantées ; parmi les choix suivants :

- soit sur chaque limite,
- soit sur l'une des limites, la distance à l'autre devant respecter un retrait de 3 mètres minimum
- soit à 3 mètres au minimum des limites séparatives.

Une même construction pourra être implantée à la fois en limite et/ou en retrait d'au moins 3 mètres.

7.2. Pour les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Lorsque des constructions à usage d'habitation réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les bâtiments doit être au moins égale à 6 mètres.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70% de la superficie du terrain d'assiette de la construction.

Dans la zone humide, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie du terrain d'assiette de la construction.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain 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 bâtiments ne pourra excéder 9 m par rapport au terrain naturel.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Rappel :

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.

11.1. Clôtures :

Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 m,
- soit d'un muret d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté ou non d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, la hauteur totale de la clôture étant fixée à 2 m,
- soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 m, doublée ou non d'une haie vive d'essences mélangées.

Aucun matériau ne restera à nu y compris les murs de soutènement.

11.2. Toitures :

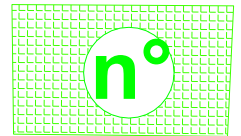
Les toitures terrasses sont autorisées.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.
- Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. Celle-ci sera exigée au droit du logement.
- Pour toutes nouvelles constructions, il sera exigé une place de stationnement au minimum par logement.
- En cas de changement de destination d'un bâtiment, il sera demandé une place de stationnement par logement.
- Pour les activités professionnelles, il sera exigé une place pour véhicule et par tranche de 1 à 30 m² de surface de plancher développée et au moins 5 emplacements pour les vélos.
- Une aire de stationnement pour les vélos d'au moins deux places pour 5 logements devra être créée.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13.1. 10% de la surface aménagée ou construite seront traités en espaces verts.
- 13.2. L'utilisation d'essences mélangées est imposée en cas de plantations de haies vives.
- 13.3. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées.
- 13.4. Toute transformation, voire disparition d'un élément de patrimoine identifié au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une remise en état. Les projets de modification ou de restauration d'un élément de patrimoine identifié doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation.
- Les projets de modification ou de restauration d'un élément de paysage identifié doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation. Dans les espaces paysagers, les éventuels abattages d'arbres seront strictement limités à ceux qui sont nécessaires aux implantations, aux accès, au fonctionnement, à l'entretien des ouvrages et constructions ; ils doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation.

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

Article supprimé par la loi ALUR - n° 2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non règlementé.

ARTICLE UA 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non règlementé.

CHAPITRE II - ZONE UB

Caractère de la zone :

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

Elle comprend un **secteur UBa** identifiant le lotissement créé au nord du lotissement de Bourgogne.

ARTICLE UB 1 - TYPES D'OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

- 1.1. Les créations d'installations classées soumises à autorisation.
- 1.2. Les caravanes isolées.
- 1.3. Les carrières.
- 1.4. Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes définis à l'article R.421-18 du Code de l'Urbanisme sauf ceux prévus à l'alinéa 2.4 de l'article UB2.
- 1.5. Les terrains de caravanes.
- 1.6. Les terrains de camping.
- 1.7. Les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1. 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.
- 2.2. Les constructions à usage agricole, lorsqu'il s'agit de bâtiments complémentaires (attenant au bâtiment existant ou extension) d'une exploitation existante, et si ces bâtiments ne donnent pas lieu à des nuisances (notamment les installations destinées à abriter du bétail ou des volailles, à stocker des produits fermentescibles ou inflammables, comme les stockages de paille ou des installations de séchage).
- 2.3. Les aires de jeux et de sport non motorisés, ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public.
- 2.4. La reconstruction à l'identique des constructions sinistrées.
- 2.5. Les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux.
- 2.6. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur tout le territoire (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2).

ARTICLE UB 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Accès :

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

3.2. Voirie :

- 3.2.1. Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité et de ramassage des ordures ménagères.
- 3.2.2. Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un dispositif de retournement en marche avant, de préférence circulaire, permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour. En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée devra être réservée. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.
- 3.2.3. Pour le secteur soumis à OAP (E) ; une voie partagée devra être créée selon le schéma de voirie du document OAP (pièce 4 du PLU).

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Ce raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

4.2. Eaux usées (assainissement) :

- 4.2.1. Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.
- 4.2.2. Le branchement devra être conforme à la réglementation en vigueur.
- 4.2.3. Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

4.3. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle. Les eaux ne pouvant être infiltrées seront rejetées au réseau public d'assainissement des eaux pluviales ou feront l'objet d'un traitement à la parcelle.

4.4. Electricité et téléphone :

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

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi ALUR - n° 2014-366 du 24 mars 2014.

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

- 6.1. Les constructions devront être implantées ; parmi les choix suivants :
- soit en limite d'emprise du domaine public,
 - soit en retrait d'au moins 3 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.
- Une même construction pourra être implantée à la fois en limite et/ou en retrait d'au moins 3 mètres.
- 6.2. Pour les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

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

- 7.1. Les constructions devront être implantées ; parmi les choix suivants :
- soit sur chaque limite,
 - soit sur l'une des limites, la distance à l'autre devant respecter un retrait de 3 mètres minimum
 - soit à 3 mètres au minimum des limites séparatives.
- Une même construction pourra être implantée à la fois en limite et/ou en retrait d'au moins 3 mètres.
- 7.2. Pour les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Lorsque des constructions à usage d'habitation réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les bâtiments doit être au moins égale à 6 mètres.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie du terrain d'assiette de la construction.

Dans la zone humide, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie du terrain d'assiette de la construction.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

- 10.1. La hauteur des bâtiments ne pourra excéder 7,5 m par rapport au terrain naturel.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Rappel :

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.

11.1. Clôtures :

Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 m,
- soit d'un muret d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté ou non d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, la hauteur totale de la clôture étant fixée à 2m,
- soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 2m, doublée ou non d'une haie vive d'essences mélangées.

Aucun matériau ne restera à nu y compris les murs de soutènement.

11.2. Toitures : Les toitures terrasses sont autorisées.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.
- Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. Celle-ci sera exigée au droit du logement.
- Pour toutes nouvelles constructions, il sera exigé une place de stationnement au minimum par logement.
- En cas de changement de destination d'un bâtiment, il sera demandé une place de stationnement par logement.
- Pour les activités professionnelles, il sera exigé une place pour véhicule et par tranche de 1 à 30 m² de surface de plancher développée et au moins 5 emplacements pour les vélos.
- Une aire de stationnement pour les vélos d'au moins deux places pour 5 logements devra être créée.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. 10% de la surface aménagée ou construite seront traités en espaces verts.

13.2. L'utilisation d'essences mélangées est imposée en cas de plantations de haies vives.

13.3. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées.

13.4. Les aires de stationnement devront être plantées.

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

Article supprimé par la loi ALUR - n° 2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE UB 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non règlementé.

ARTICLE UB 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D’INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non règlementé.

CHAPITRE III - ZONE UBa

Caractère de la zone :

La zone UBa est zone urbaine à vocation essentielle d'habitat.

Elle identifie le lotissement « des crayères » créé au nord du lotissement de Bourgogne.

ARTICLE UBa 1 - TYPES D'OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

- 1.1. Les constructions à usage artisanal.
- 1.2. Les créations d'installations classées soumises à autorisation.
- 1.3. Les caravanes isolées.
- 1.4. Les carrières.
- 1.5. Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes définis à l'article R.421-18 du Code de l'Urbanisme sauf ceux prévus à l'alinéa 2.4 de l'article UB2.
- 1.6. Les terrains de caravanes.
- 1.7. Les terrains de camping.
- 1.8. Les parcs résidentiels de loisirs
- 1.9. Les aires de jeux et de sport non motorisées

ARTICLE UBa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1. 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.
- 2.2. Les aires de stationnement ouvertes au public.
- 2.3. La reconstruction à l'identique des constructions sinistrées.
- 2.4. Les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux.
- 2.5. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur tout le territoire (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2).
- 2.6. Les activités professionnelles dites « libérales »
- 2.7. Les constructions de « maison exposition » ou « maison témoin »

ARTICLE UBa 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Accès :

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

3.2. Voirie :

- 3.2.1. Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité et de ramassage des ordures ménagères.
- 3.2.2. Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un dispositif de retournement en marche avant, de préférence circulaire, permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour. En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée devra être réservée. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.

ARTICLE UBa 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Ce raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Chaque acquéreur disposera d'un abri compteur mis en place par le lotisseur. Les compteurs d'eau seront posés aux frais des acquéreurs des lots qui devront en faire la demande auprès des services compétents.

4.2. Eaux usées (assainissement) :

- 4.2.1. Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.
- 4.2.2. Le branchement devra être conforme à la réglementation en vigueur.
- 4.2.3. Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

4.3. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle. Les eaux ne pouvant être infiltrées seront rejetées au réseau public d'assainissement des eaux pluviales ou feront l'objet d'un traitement à la parcelle.

Le dispositif prévu devra être mentionné sur la demande de permis de construire. Le puits filtrant et ses accessoires : canalisations d'évacuation, descente de gouttières, regards d'eau pluviale, devront faire l'objet d'un nettoyage régulier annuel.

Les eaux pluviales provenant des stationnements seront également prises en charge par le propriétaire du lot.

4.4. Electricité et téléphone :

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

ARTICLE UBa 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi ALUR - n° 2014-366 du 24 mars 2014.

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

6.1. Les constructions devront être implantées ; parmi les choix suivants :

- soit en limite d'emprise du domaine public,
- soit en retrait d'au moins 3 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.

Une même construction pourra être implantée à la fois en limite et/ou en retrait d'au moins 3 mètres.

6.2. Pour les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

ARTICLE UBa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Les constructions devront être implantées ; parmi les choix suivants :

- soit sur chaque limite,
- soit sur l'une des limites, la distance à l'autre devant respecter un retrait de 3 mètres minimum
- soit à 3 mètres au minimum des limites séparatives.

Une même construction pourra être implantée à la fois en limite et/ou en retrait d'au moins 3 mètres.

7.2. Pour les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

ARTICLE UBa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Lorsque des constructions à usage d'habitation réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les bâtiments doit être au moins égale à 6 mètres.

ARTICLE UBa 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie du terrain d'assiette comprenant une seule maison, ne comprenant qu'un seul logement, et de dépendances non habitables.

ARTICLE UBa 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain 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 bâtiments ne pourra excéder 7,5 m par rapport au terrain naturel.

ARTICLE UBa 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Rappel :

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.

11.1. Aspect extérieur et constructions annexes :

L'emploi de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois est interdit.

Tous les matériaux de construction devront être recouverts d'un enduit de finition, s'il n'est pas prévu de bardage.

Les garages devront être accolés ou intégrés à la construction principale.

Les garages et annexes préfabriqués, constitués de plaques scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillis sur la face externe des parois sont interdits.

Les abris de jardin devront être implantés à l'arrière des maisons d'habitation.

Son rigoureusement interdites, toutes constructions précaires ou préfabriquées, du type poulailler ou clapier, destinées à l'élevage.

Il est rappelé que tout système extérieur à une construction mais contribuant au fonctionnement de celle-ci (climatisation, aérotherme, pompe, etc...) fait partie de la construction. De ce fait, il doit respecter les distances prévues au PLU.

11.2. Toitures : Les toitures terrasses sont autorisées.

11.3. Clôtures :

De manière générale, l'usage de plaques de béton avec ossature apparente et tenues par des poteaux en ciment, de palplanches, de coupe-vent tissés plastifiés fixés sur grillage, de grilles dites décoratives en béton moulé et les motifs en fer forgé fantaisies, etc... est interdit. Tous les matériaux de construction (parpaings, béton...) devront être recouverts d'un enduit de finition, s'il n'est pas prévu de bardage.

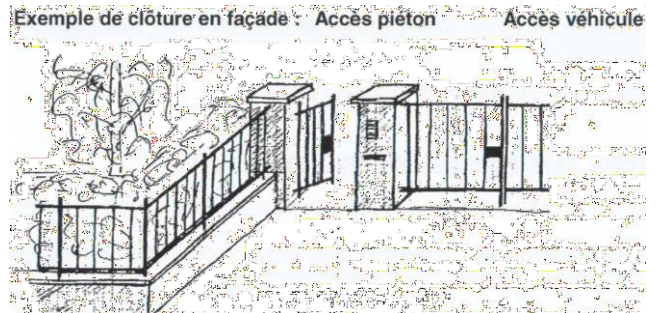
Le mur de clôture existant le long de la RD n°30 doit être conservé. Et en cas de rénovation, le ton de l'enduit sera fait à l'identique.

Les clôtures doivent être sobres et s'inspirer de leur environnement, tant au niveau des matériaux, des couleurs que de la hauteur.

Les clôtures sur rue et limites latérales seront formées :

- soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage,
- soit d'un muret de 0.60 à 0.80 mètres surmonté d'un dispositif à claire voie. Tous les matériaux de construction (parpaings, béton...) devront être recouverts d'un enduit de finition, s'il n'est pas prévu de bardage.

Dans tous les cas, les clôtures nouvelles ne pourront excéder 2.00 mètres de hauteur.
 Les haies devront être constituées d'essences majoritairement non résineuses.
 Les thuyas en alignement continu sont interdits.



11.4. Sous-sols :

Les sous-sols pourront être admis sous réserve d'une vérification, à la charge de l'acquéreur, de la faisabilité du sous-sol visant à indiquer l'absence de nappe phréatique et la qualité des sols, à l'emplacement de la future construction.

Dans le cas de présence d'eau, le sous-sol sera admis si le constructeur propose une solution adaptée à son étanchéité ou à l'évacuation des eaux nuisibles.

Les garages en sous-sol sont autorisés à condition que l'accès au garage semi-enterré ou totalement enterré ne porte pas atteinte à l'aspect architectural du projet et des projets voisins.

La création d'un mur de soutènement le long de la rampe d'accès du garage en sous-sol est obligatoire. Tous les matériaux de construction (parpaings, béton...) devront être recouverts d'un enduit de finition, s'il n'est pas prévu de bardage.

ARTICLE UBa 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement est interdit en dehors des emplacements réservés à cet effet.
- Une aire privative intégrant le stationnement pour deux véhicules (dimensions 5.00 m x 5.00 m) sera aménagée par les acquéreurs à l'intérieur du lot.
 En cas de réunion de deux lots en un seul lot constructible, une seule des deux aires devra être conservée.
- Ces aires seront aménagées par les acquéreurs et devront être revêtues en enrobé, en pavé ou en béton. Les matériaux pulvérulents de type cailloux, grave, gravillons.... sont strictement interdits.
- L'acquéreur s'assurera de la bonne tenue de son parking surtout par rapport à la parcelle voisine, s'il a modifié l'altimétrie du terrain naturel. Aucun obstacle ne pourra être créé au-dessus du niveau fini du parking ou de la parcelle voisine.
- Pour toute activité autorisée devant recevoir du public, les stationnements nécessités par la réception de ce public devront être réalisés sur le lot, avec un minimum de deux places supplémentaires.
- Pour les activités professionnelles (bureau, commerce, service, artisanat, ...), il sera exigée une place pour véhicule et par tranche de 1 à 30 m² de surface de plancher développée et au moins 5 emplacements pour les vélos.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.
- Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. Celle-ci sera exigée au droit du logement.
- Une aire de stationnement pour les vélos devra être créée.

ARTICLE UBa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13.1. Chaque acquéreur devra agrémenter sa parcelle de verdure et planter des arbres à raison d'un arbre minimum pour 200 m² de terrain non bâti.
- 13.2. L'utilisation d'essences mélangées est imposée en cas de plantations de haies vives. Les haies devront être constituées d'essences majoritairement non résineuses. Les thuyas en alignement continu sont interdits.
- 13.3. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées.
- 13.4. Les aires de stationnement devront être plantées.

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

Article supprimé par la loi ALUR - n° 2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE UBa 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non règlementé.

ARTICLE UBa 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non règlementé.

CHAPITRE IV - ZONE UC

Caractère de la zone :

La zone UC identifie la zone des silos qui sera un site en reconversion à vocation de loisirs, de tourisme et d'équipements.

ARTICLE UC 1 - TYPES D'OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

- 1.1. Les créations d'installations classées soumises à autorisation et enregistrement.
- 1.2. Les caravanes isolées.
- 1.3. Les carrières.
- 1.4. Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes définis à l'article R.421-18 du Code de l'Urbanisme sauf ceux prévus à l'alinéa 2.4 de l'article UB2.
- 1.5. Les terrains de caravanes.
- 1.6. Les terrains de camping.
- 1.7. Les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1. Les constructions et installations nécessaires aux activités des silos
- 2.2. Les équipements de loisirs et de tourisme
- 2.3. Les constructions et installations liées et nécessaires à la mise en valeur du canal
- 2.4. Les aires de jeux et de sport non motorisés, ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public.
- 2.5. Les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux.
- 2.6. Les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail.
- 2.7. Les constructions à usage de restauration.

ARTICLE UC 3 - ACCÈS ET VOIRIE

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

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Ce raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

4.2. Eaux usées (assainissement) :

- 4.2.1. Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.
- 4.2.2. Le branchement devra être conforme à la réglementation en vigueur.
- 4.2.3. Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

4.3. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle. Les eaux ne pouvant être infiltrées seront rejetées au réseau public d'assainissement des eaux pluviales ou feront l'objet d'un traitement à la parcelle.

4.4. Electricité et téléphone :

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

ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi ALUR - n° 2014-366 du 24 mars 2014.

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

- 6.1. Les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 3 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.
- 6.2. Pour les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 7.1. Les constructions devront être implantées en limite ou en retrait des limites séparatives à 3 mètres au minimum.
- 7.2. Pour les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Article non règlementé

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Article non règlementé

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain 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 bâtiments ne pourra excéder 7,5 m par rapport au terrain naturel.

10.2. La hauteur des bâtiments liés au silo n'est pas réglementée.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

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 UC 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.
- Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. Celle-ci sera exigée au droit du logement.
- Pour toutes nouvelles constructions, il sera exigé une place de stationnement au minimum par logement.
- En cas de changement de destination d'un bâtiment, il sera demandé une place de stationnement par logement.
- Pour les activités professionnelles (bureau, commerce, service, artisanat, ...), il sera exigée une place pour véhicule et par tranche de 1 à 30 m² de surface de plancher développée et au moins 5 emplacements pour les vélos.
- Une aire de stationnement pour les vélos d'au moins deux places pour 5 logements devra être créée.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. L'utilisation d'essences mélangées est imposée en cas de plantations de haies vives.

13.2. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées.

13.3. Les aires de stationnement devront être plantées.

ARTICLE UC 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Article supprimé par la loi ALUR - n° 2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE UC 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non règlementé.

ARTICLE UC 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D’INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non règlementé.

CHAPITRE V - ZONE UY

Caractère de la zone :

La zone UY est une zone réservée aux activités industrielles, commerciales, artisanales, bureaux et aux installations classées pour la protection de l'environnement.

ARTICLE UY 1 - TYPES D'OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

- 1.1. Les constructions de toute nature à l'exception de celles autorisées à l'article UY 2.
- 1.2. Les changements de destination et / ou d'affectation des constructions à destination de l'industrie, le commerce, l'artisanat, les bureaux.

ARTICLE UY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1. Les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation d'activités : 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.
- 2.2. Les installations classées soumises à autorisation, enregistrement et déclaration.
- 2.3. Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes, définis à l'article R.421-18 du Code de l'Urbanisme.
- 2.4. Les cellules de gardiennage à raison d'une cellule maximum par activité et sans excéder 60m².
- 2.5. Les constructions nécessaires aux activités autorisées dans la zone : industrie, commerce, artisanat, bureaux.
- 2.6. La reconstruction à l'identique des constructions sinistrées.
- 2.7. Les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux.
- 2.8. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur tout le territoire (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2).

ARTICLE UY 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Accès :

- Les terrains devront disposer d'un accès privatif adapté à la circulation des véhicules automobiles Poids Lourds, d'une largeur de 4 m sur la voie publique ou privée commune, pour pouvoir faire l'objet des modes d'occupation du sol prévus à l'article UY2.
- Toute construction devra donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

3.2. Voirie :

Les voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, devront avoir des caractéristiques compatibles avec les besoins prévisibles de desserte de la zone.

ARTICLE UY 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau potable :

- 4.1.1. Pour les installations industrielles : le raccordement au réseau d'eau, susceptible de fournir sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévisibles, sera obligatoire.
- 4.1.2. Pour les autres constructions ou installations autorisées à l'article UY 2, le branchement sur le réseau d'eau public sera obligatoire conformément aux normes techniques en vigueur.

4.2. Eaux usées (assainissement) :

- 4.2.1. Eaux résiduelles industrielles : les installations industrielles ne devront rejeter, au réseau public d'assainissement, que les effluents pré-épurés, conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur.
- 4.2.2. Eaux usées domestiques : leur rejet au réseau d'assainissement public sera obligatoire.
- 4.2.3. Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

4.3. Eaux pluviales :

- 4.3.1. Toute construction ou installation riveraine du réseau collectif d'eaux pluviales, devra y être raccordée par des canalisations souterraines. Ailleurs, les eaux pluviales seront rejetées au caniveau ou feront l'objet d'un traitement à la parcelle.
- 4.3.2. Le branchement sur le réseau public sera obligatoire. Lorsque celui-ci sera réalisé, il sera à la charge des propriétaires riverains.
- 4.3.3. Les eaux pluviales collectées sur les aires de circulation et parkings devront obligatoirement transiter par un ouvrage de type séparateur d'hydrocarbures.

4.4. Electricité et téléphone :

- 4.4.1. L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandé de préférence pour les nouvelles constructions.
- 4.4.2. Tout ouvrage technique soumis à autorisation d'urbanisme devra respecter le paysage.

ARTICLE UY 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi ALUR - n° 2014-366 du 24 mars 2014.

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

Toute construction devra être implantée à une distance des limites d'emprise des voies publiques ou privées communes, au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans jamais être inférieure à 5 m.

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

Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 m. Toutefois, la construction sur une des limites séparatives pourra être autorisée, sous réserve de protections particulières en matière d'incendie.

ARTICLE UY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux bâtiments réalisés sur une même propriété doit être au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions n'excédera pas 70% de la surface du terrain.

ARTICLE UY 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain 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 ne pourra excéder 12 m par rapport au terrain naturel.

ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Rappel :

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.

11.1. 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.

11.2. Clôtures :

- Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public seront constituées d'un grillage ou de panneaux grillagés, doublé de préférence d'une haie champêtre d'essences mélangées.
- La hauteur totale de la clôture est fixée à 2,50 m maximum.

ARTICLE UY 12 - STATIONNEMENT

- 12.1. Pour toutes constructions, il devra être aménagé sur la parcelle des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des poids-lourds, véhicules de livraison et de services, ainsi que des véhicules et vélos du personnel en dehors des voies de circulation.
- 12.2. En ce qui concerne le personnel, il devra être aménagé au moins une aire de stationnement pour 3 emplois et une aire de stationnement couverte pour vélos pour 10 emplois. Le stationnement sur le domaine public est interdit.

ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13.1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations 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.
- 13.2. L'utilisation d'essences mélangées est imposée en cas de plantations de haies vives.
- 13.3. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées.
- 13.4. 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.
- 13.5. Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue.

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

Article supprimé par la loi ALUR - n° 2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE UY 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non règlementé.

ARTICLE UY 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non règlementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

CHAPITRE I - ZONE 1AU

Caractère de la zone :

La zone 1AU est une zone d'urbanisation future à vocation d'habitat 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 de programmation » et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

La zone 1AU est constructible uniquement par voie d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE 1AU 1 - TYPES D'OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

- 1.1. Les créations d'installations classées soumises à autorisation.
- 1.2. Les caravanes isolées.
- 1.3. Les carrières.
- 1.4. Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes définis à l'article R.421-18 du Code de l'Urbanisme sauf ceux prévus à l'alinéa 2.4 de l'article UA2.
- 1.5. Les terrains de caravanes.
- 1.6. Les terrains de camping.
- 1.7. Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.8. Les constructions à usage agricole.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1. Les constructions de toute nature correspondant à la vocation de la zone, sauf celles mentionnées à l'article 1, faisant partie d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- 2.2. 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.

- 2.3. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur tout le territoire (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2).
- 2.4. Les aires de jeux et de sport non motorisés, ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public.
- 2.5. Les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux.
- 2.6. La zone 1AU est urbanisable par voie d'une seule opération d'aménagement d'ensemble

ARTICLE 1AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Accès :

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

3.2. Voirie :

- 3.2.1. Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité et de ramassage des ordures ménagères.
- 3.2.2. Les voies nouvelles devront respecter les caractéristiques des voiries décrites dans les profils de voirie des orientations d'aménagement.
- 3.2.3. Chemin du Nandrot : la largeur devra être suffisante pour le passage des engins agricoles et être à double sens de circulation ; une voie partagée peut être la solution.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Ce raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

4.2. Eaux usées (assainissement) :

- 4.2.1. Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.
- 4.2.2. Le branchement devra être conforme à la réglementation en vigueur.
- 4.2.3. Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

4.3. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle. Les eaux ne pouvant être infiltrées seront rejetées au réseau public d'assainissement des eaux pluviales ou feront l'objet d'un traitement à la parcelle.

4.4. Electricité et téléphone :

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

ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi ALUR - n° 2014-366 du 24 mars 2014.

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

6.1. Les constructions devront être implantées ; parmi les choix suivants :

- soit en limite d'emprise du domaine public,
- soit en retrait d'au moins 3 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.

Une même construction pourra être implantée à la fois en limite et/ou en retrait d'au moins 3 mètres.

6.2. Pour les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

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

7.1. Les constructions devront être implantées ; parmi les choix suivants :

- soit sur chaque limite,
- soit sur l'une des limites, la distance à l'autre devant respecter un retrait de 3 mètres minimum
- soit à 3 mètres au minimum des limites séparatives.

Une même construction pourra être implantée à la fois en limite et/ou en retrait d'au moins 3 mètres.

7.2. Pour les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

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

Lorsque des constructions à usage d'habitation réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les bâtiments doit être au moins égale à 6 mètres.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie du terrain d'assiette de la construction.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain 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 bâtiments ne pourra excéder 7,5 m par rapport au terrain naturel.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Rappel :

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.

11.1. Clôtures :

Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 m,
- soit d'un muret d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté ou non d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, la hauteur totale de la clôture étant fixée à 2m,
- soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 2m, doublée ou non d'une haie vive d'essences mélangées.

Aucun matériau ne restera à nu y compris les murs de soutènement.

11.2. Toitures :

- les toitures terrasses sont autorisées,
- les constructions principales à un pan sont interdites,
- la longueur de toiture est fixée à 20m maximum.

11.3. Façades : La longueur de façade principale est fixée à 20m maximum.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.
- Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. Celle-ci sera exigée au droit du logement.
- Pour toutes nouvelles constructions, il sera exigé une place de stationnement au minimum par logement.
- En cas de changement de destination d'un bâtiment, il sera demandé une place de stationnement par logement.
- Pour les activités professionnelles (bureau, commerce, service, artisanat, ...), il sera exigée une place pour véhicule et par tranche de 1 à 30 m² de surface de plancher développée et au moins 5 emplacements pour les vélos.
- Une aire de stationnement pour les vélos d'au moins deux places pour 5 logements devra être créée.
- En cas de permis d'aménager une aire de stationnement automobiles et vélos devra être créée.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13.1. 10% de la surface totale de la zone sera aménagée en espaces vert en dehors des fonds de jardins végétalisés.
- 13.2. L'utilisation d'essences mélangées est imposée en cas de plantations de haies vives.
- 13.3. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées.
- 13.4. Les aires de stationnement devront être plantées

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

Article supprimé par la loi ALUR - n° 2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE 1AU 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non règlementé.

ARTICLE 1AU 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non règlementé.

CHAPITRE III - ZONE 1AUe

Caractère de la zone :

La zone **1AUe** est une zone d'urbanisation future à vocation d'équipement public, sportif et de loisirs. 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 de programmation » et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

La zone **1AUe** est constructible immédiatement au fur et à mesure de l'aménagement des voiries et des réseaux.

ARTICLE 1AUe 1 - TYPES D'OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

- 1.1. Les créations d'installations classées soumises à autorisation et enregistrement.
- 1.2. Les caravanes isolées.
- 1.3. Les carrières.
- 1.4. Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes définis à l'article R.421-18 du Code de l'Urbanisme sauf ceux prévus à l'alinéa 2.4 de l'article UA2.
- 1.5. Les terrains de caravanes.
- 1.6. Les terrains de camping.
- 1.7. Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.8. Les constructions à usage agricole.

ARTICLE 1AUe 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1. Les aires de jeux et de sport non motorisés, ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public.
- 2.2. Les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux.
- 2.3. Les constructions et installations nécessaires aux équipements publics, de sport et de loisirs
- 2.4. La zone **1AUe** est constructible immédiatement au fur et à mesure de l'aménagement des voiries et des réseaux.

ARTICLE 1AUe 3 - ACCÈS ET VOIRIE

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

ARTICLE 1AUe 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Ce raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

4.2. Eaux usées (assainissement) :

4.2.1. Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

4.2.2. Le branchement devra être conforme à la réglementation en vigueur.

4.2.3. Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

4.3. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle. Les eaux ne pouvant être infiltrées seront rejetées au réseau public d'assainissement des eaux pluviales ou feront l'objet d'un traitement à la parcelle.

4.4. Electricité et téléphone :

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

ARTICLE 1AUe 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi ALUR - n° 2014-366 du 24 mars 2014.

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

6.1. Les constructions devront être implantées ; parmi les choix suivants :

- soit en limite d'emprise du domaine public,
- soit en retrait d'au moins 3 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.

Une même construction pourra être implantée à la fois en limite et/ou en retrait d'au moins 3 mètres.

6.2. Pour les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

ARTICLE 1AUe 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Les constructions devront être implantées ; parmi les choix suivants :

- soit sur chaque limite,
- soit sur l'une des limites, la distance à l'autre devant respecter un retrait de 3 mètres minimum
- soit à 3 mètres au minimum des limites séparatives.

Une même construction pourra être implantée à la fois en limite et/ou en retrait d'au moins 3 mètres.

7.2. Pour les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

ARTICLE 1AUe 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Article non réglementé

ARTICLE 1AUe 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé

ARTICLE 1AUe 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé

ARTICLE 1AUe 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. 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.

11.2. Le long des RD, les dispositifs de type clôture, arbres de haute tige, ... doivent être réalisés en respectant une marge de recul de 7 mètres par rapport au bord de la voirie.

ARTICLE 1AUe 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.
- Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. Celle-ci sera exigée au droit du logement.
- Pour toutes nouvelles constructions, il sera exigé une place de stationnement au minimum par logement.
- En cas de changement de destination d'un bâtiment, il sera demandé une place de stationnement par logement.
- Une aire de stationnement pour les vélos devra être aménagée.

ARTICLE 1AUe 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13.1. L'utilisation d'essences mélangées est imposée en cas de plantations de haies vives.
- 13.3. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées.
- 13.4. Les aires de stationnement devront être plantées

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

Article supprimé par la loi ALUR - n° 2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE 1AUe 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE 1AUe 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Caractère 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 Aa où toutes les constructions nouvelles sont interdites de par la proximité de l'enveloppe urbaine,
- un secteur Ah qui désigne les espaces habités isolés en zone agricole.

ARTICLE A 1 - TYPES D'OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

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

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Dans toute la zone secteurs Aa et Ah exclus :

- 2.1.1. Toutes les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.
- 2.1.2. Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et leurs annexes à condition que l'activité agricole nécessite une présence permanente et rapprochée sur le site.
- 2.1.3. La construction à l'identique des constructions sinistrées.
- 2.1.4. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement et déclaration nécessaires à l'exploitation agricole, lorsqu'elles respectent les prescriptions réglementaires qui leur sont imposées.
- 2.1.5. Les activités économiques et de tourisme nécessaires à une exploitation agricole.
- 2.1.6. Les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux.

2.2. Dans le secteur Ah uniquement :

- 2.2.1. Les annexes et dépendances aux constructions existantes (abri de jardin, garage,...), d'une surface de plancher de 40m² maximum par unité foncière et une seule fois après l'approbation du PLU.

- 2.2.2. La réhabilitation, l'extension des constructions existantes (dans la limite de 25 % de l'emprise existante, à la date d'approbation du PLU) ayant fait ou non l'objet d'un changement de destination.
- 2.2.3. Les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux.
- 2.3. Dans le secteur Aa uniquement :
- 2.3.1. Les constructions complémentaires aux exploitations agricoles existantes.
- 2.3.2. Les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux.

ARTICLE A 3 - ACCÈS ET VOIRIE

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau potable :

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

4.2. Eaux usées (assainissement) :

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

4.3. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront rejetées au réseau public d'assainissement des eaux pluviales ou feront l'objet d'un traitement à la parcelle.

4.4. Electricité et téléphone :

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

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi ALUR - n° 2014-366 du 24 mars 2014.

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

- 6.1. Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 3 m de la limite d'emprise du domaine public.
- 6.2. Le long de la RD 30 :
 - les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées au minimum à 25 m de l'axe de la voie,
 - les autres constructions doivent être édifiées au minimum à 20 m de l'axe de la voie.
- 6.3. Le long de la RD 430, toute construction doit être édifiée au minimum à 15 m de l'axe de la voie.
- 6.4. Le long de la RD 944 toute construction doit être édifiée au minimum à 75 m de l'axe de la voie.
- 6.5. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public ainsi que les bâtiments communaux et intercommunaux pourront déroger aux dispositions précédentes.

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

- 7.1. Les constructions devront être implantées en limite ou à 3,00 mètres au moins des limites séparatives.
- 7.2. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public ainsi que les bâtiments communaux et intercommunaux pourront déroger aux dispositions précédentes.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- 8.1. Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété devront être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 6 mètres.
- 8.2. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public ainsi que les bâtiments communaux et intercommunaux pourront déroger aux dispositions précédentes.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Article non règlementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain 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 non agricole ne pourra excéder 9 m par rapport au terrain naturel.
- 10.2. La hauteur des constructions à usage agricole ne pourra excéder 15 m par rapport au terrain naturel, hors constructions spéciales (silos, ...).
- 10.3. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public ainsi que les bâtiments communaux et intercommunaux pourront déroger aux dispositions précédentes.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Rappel :

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.

11.1. Clôtures en Ah uniquement :

Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 m,
- soit d'un muret d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté ou non d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, la hauteur totale de la clôture étant fixée à 2m,
- soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 2m, doublée ou non d'une haie vive d'essences mélangées.

11.2. Toitures : les toitures terrasses sont autorisées.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en-dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

13.2. Les établissements agricoles entraînant des nuisances (bruits, odeurs, aspect...) seront obligatoirement entourés par un rideau de verdure composé de haies, d'arbres de haute tige ou d'arbres fruitiers.

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

Article supprimé par la loi ALUR - n° 2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non règlementé.

ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non règlementé.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Caractère de la zone :

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.

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 les espaces accueillant des constructions existantes,
- un secteur **Ny** qui identifie un site de stockage de matériaux et matériel d'une activité économique.

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

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

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

- 2.1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur tout le territoire (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2 ;
- 2.2. Dans les espaces boisés classés, les demandes de défrichement sont irrecevables et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme) ;
- 2.3. Les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière ;
- 2.4. Dans le secteur **Nh** uniquement :
 - Les modifications, réhabilitation des constructions existantes sans changement de destination.
 - La réhabilitation, l'extension des constructions existantes (dans la limite de 25 % de l'emprise existante, à la date d'approbation du PLU et en une seule fois) ayant fait ou non l'objet d'un changement de destination évoqué à l'alinéa précédent.
 - La reconstruction après sinistre est admise soit à l'identique, soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la construction est affectée à la même destination.
 - Les annexes et dépendances aux constructions existantes (abri de jardin, garage,...), d'une surface de plancher de 40m² maximum par unité foncière et une seule fois après l'approbation du PLU.
- 2.5. Dans le secteur **Ny** uniquement :
 - Les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux.
 - Le stockage de matériaux sans création de risques et de nuisances.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable :

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

4.2. Eaux usées (assainissement) :

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

4.3. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront rejetées au réseau public d'assainissement des eaux pluviales ou feront l'objet d'un traitement à la parcelle.

4.4. Electricité et téléphone :

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

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi ALUR - n° 2014-366 du 24 mars 2014.

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

6.1. Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 3 m de la limite d'emprise du domaine public.

6.2. Le long de la RD 30, les constructions doivent être édifiées au minimum à 25 m de l'axe de la voie pour les habitations et 20 m de l'axe de la voie pour les autres constructions.

6.3. Le long de la RD430, les constructions doivent être édifiées au minimum à 15 m de l'axe de la voie.

6.4. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public ainsi que les bâtiments communaux et intercommunaux pourront déroger aux dispositions précédentes.

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

7.1. Les constructions devront être implantées à 3 m au moins des limites séparatives.

7.2. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public ainsi que les bâtiments communaux et intercommunaux pourront déroger aux dispositions précédentes.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Article non règlementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Article non règlementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain 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 est limitée à 7,50 m. Dans le cadre de réhabilitation de bâtiment, la hauteur des constructions existantes supérieure à 7,50 m ne pourra pas être dépassée.

ARTICLE N 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.1. 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.

11.2. Le long des RD, les dispositifs de type clôture, arbres de haute tige, ... doivent être réalisés en respectant une marge de recul de 7 mètres par rapport au bord de la voirie.

ARTICLE N 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

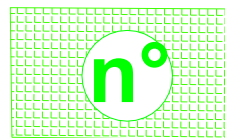
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées pour toutes constructions nouvelles et changement de destination des constructions.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

13.3. Les bâtiments non construits dans des matériaux traditionnels (bois, pierre, ...) ou entraînant des nuisances (bruits, odeurs, aspect...) seront obligatoirement entourés par un rideau de verdure composé de haies, d'arbres de haute tige ou d'arbres fruitiers.

- 13.4. Toute transformation, voire disparition d'un élément de patrimoine identifié au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une remise en état. Les projets de modification ou de restauration d'un élément de patrimoine identifié doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation.



Les projets de modification ou de restauration d'un élément de paysage identifié doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation. Dans les espaces paysagers, les éventuels abattages d'arbres seront strictement limités à ceux qui sont nécessaires aux implantations, aux accès, au fonctionnement, à l'entretien des ouvrages et constructions ; ils doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation.

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

Article supprimé par la loi ALUR - n° 2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non règlementé.

ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non règlementé.

TITRE VI

TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER

LES ESPACES BOISES CLASSES

Il s'agit de bois et forêts qu'il importe de sauvegarder en les soumettant aux dispositions des articles L.1 30-1 à L.1 30-6 et R.130- 1 à R.130-1 6 du Code de l'Urbanisme. Ces terrains sont figurés aux documents graphiques par des ronds verts.



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

Modifié par Ordonnance n ° 2012-92 du 26 janvier 2012 – art.5.

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.

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I^{er} et II du titre I^{er} livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

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 aux articles L312-2 et L312-3 du nouveau code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions de l'article L. 124-1 et de l'article L. 313-1 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national 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 accordée 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 à 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 de destination 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

EMPLACEMENTS 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.123-17 du Code de l'Urbanisme :

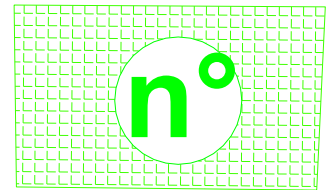
- 1- Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un Plan Local d'Urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est 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

ELEMENTS DU PATRIMOINE ET DU PAYSAGE A PROTEGER

ARTICLE L.123-1-5 III 2° DU CODE DE L'URBANISME

Le règlement fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.



A ce titre, le règlement peut :

(...)

III 2° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ;

Selon l'article R421-12 c) du code de l'urbanisme : « Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ».

Selon l'article R.421-17 d) du code de l'urbanisme : « Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R*421-14 à *R. 421-16 les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions, les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ».

Selon l'article R 421-23 h) : « Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants : les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ».

Selon l'article R421-28 e) du code de l'urbanisme : «doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction (...) identifiée comme devant être protégée, par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L.123-1, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur ».

TITRE IX

ANNEXE

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 œuvre 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. 123-1-12 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.

Définition 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.