

Département de la Marne

Commune de Passy-Grigny

Plan Local d'Urbanisme

Document
n°4

Règlement

Arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 18 mai 2017

Approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du



Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme

11 rue Pargeas 10000 TROYES
Tél : 03 25 73 39 10 - Fax : 03 25 73 37 53
cdhu.10@wanadoo.fr

Sommaire

	1
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE	7
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U	8
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER	18
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	19
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	30
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	31
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	38
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	39
TITRE V : ANNEXES :	43
ANNEXE 1 DEFINITIONS	44
ANNEXE 2 LISTE DE VÉGÉTAUX DE RÉFÉRENCE	46

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la Commune de Passy-Grigny.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1) les servitudes d'utilité publique créées en l'application de législations particulières conformément à l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme.
- 2) les articles : R. 111-2, R.111-4, R.111-5 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme ci-après :

Article R111-2 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.

Article 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.

Article R.111-5 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.

Article R111-21 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 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 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le PLU divise le territoire intéressé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

I - ZONES URBAINES (U)

La zone **U** est constituée d'espaces déjà urbanisés et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ce statut dépend du niveau d'équipements (voirie - eau potable - assainissement - électricité et équipements communaux).

Lorsqu'il est insuffisant ou inexistant, la collectivité s'engage à renforcer ou à réaliser ces équipements. Ces zones sont donc immédiatement constructibles.

Néanmoins, **tous les terrains convenablement équipés ne peuvent pour autant être classés en zone urbaine**. La délimitation du zonage doit tenir compte des paramètres suivants :

- des parties actuellement non urbanisées,
- de la gestion économe de l'espace,
- de la qualité des terres agricoles,
- de l'intérêt des sites et milieux naturels et humides,
- etc.....

La zone **U** comprend un secteur :

- **Uj** : zone urbaine de jardin constituant la structure végétale du village.

II - ZONES A URBANISER A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT (AU)

Les zones à urbaniser sont des zones équipées ou non, peu ou pas construites, dans lesquelles la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales.

Ces zones constituent en quelque sorte des "réserves foncières" en vue de l'extension future de l'urbanisation. Leur programmation est prévue dans les OAP.

Le secteur 1AU est un secteur d'urbanisation à court ou moyen termes, immédiatement urbanisable. Elle a vocation à accueillir principalement de l'habitat.

III - ZONES AGRICOLES (A)

La zone A correspond à une zone agricole, équipée ou non, peu ou pas construite, dans laquelle la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales.

Cette zone recouvre les terrains à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cette délimitation contribue au maintien de la vocation de ces espaces qui constituent le support d'activités économiques indispensables à la collectivité.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne sont pas de nature à reprendre en cause le paysage sont seules autorisées.

La zone **A** comprend un secteur :

- **Av** : zone agricole correspondant au périmètre de l'AOC Champagne

IV - ZONES NATURELLES (N)

La zone N est une zone équipée ou non, peu ou pas construite, dans laquelle la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales. La Zone naturelle englobe les terrains qui méritent d'être préservés en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ou du rôle qu'ils jouent sur la préservation de la ressource.

V - AUTRES DISPOSITIONS

Le PLU délimite également :

- **Des emplacements réservés** pour la réalisation ultérieure d'équipements ou ouvrages publics et de programmes de logements à vocation sociale. Le bénéficiaire de cette réserve indique son intention d'achat. Le propriétaire d'un terrain ainsi réservé ne peut plus construire. Il peut mettre le bénéficiaire en demeure d'acquérir son bien.
- **Des Espaces Boisés Classés au titre de l'article L113-2** du code de l'urbanisme qui sont repérés sur les documents graphiques et mentionnés en rappel pour la zone concernée.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L151-6 du Code de l'Urbanisme, Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme 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 5 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Enfin, dès son approbation, le Plan Local d'Urbanisme ouvre droit à l'instauration par la commune d'un Droit de Préemption Urbain (D.P.U) sur les zones U et AU conformément aux dispositions de l'article L.211-1 du code de l'Urbanisme. Ce périmètre est indiqué sur un plan annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme conformément à l'article R.123-13 du code de l'Urbanisme

---oOo---

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

CARACTERE DE LA ZONE : comprend le village traditionnel de Passy-Grigny et aux extensions ponctuelles sur le coteau. Cette zone englobe également le hameau de Pareuil et les écarts. Cette zone a pour vocation d'accueillir principalement des habitations et leurs annexes et dépendances au sein d'un tissu urbain dense. En outre, d'autres destinations peuvent y être admises, comme des constructions de services, de commerces, d'artisanat ou encore des bâtiments agricoles et viticoles.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R. 421-12 d du code de l'urbanisme, et à délibération du conseil municipal, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.

- La zone U est en partie soumise au Plan de Prévention des Risques de Glissement de Terrain.

ARTICLE U 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions d'élevage
- Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement de caravanes isolées en dehors de bâtiments ou remises, non prévue par l'article 2
- Le stationnement de résidences mobiles
- Les dépôts de toute nature
- Les affouillements et les exhaussements de terrain non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée

.

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

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée, conformément à l'article R. 123-10-1 du CU.

Sont admises sous conditions :

- Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P), les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques, les constructions et installations d'intérêt général ou de services publics, conformes ou non au règlement de la zone U à l'exception de l'article 4.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments construits légalement et initialement non conformes aux dispositions du présent PLU.
- Le stationnement d'une caravane isolée ou d'une résidence mobile sur la propriété où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Dans le secteur Uj, sont admis uniquement :

- les piscines découvertes et les piscines présentant une structure couverte de moins de 1,80 mètre au point le plus haut de la couverture.
- les abris de jardin de moins de 20m² à raison d'un par unité foncière à partir de l'approbation du présent PLU.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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.

Si l'accès dessert :

- 1 logement sa largeur sera de 3,50 mètres minimum
- 2 logements sa largeur sera de 4,50 mètres minimum
- au moins 3 logements sera de 5,50 mètres minimum

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.

3.2. Voirie :

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.

Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle aura une longueur maximale de 80 mètres. 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, c'est à dire avec une place de retournement de 8,5m de rayon minimum. 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 U 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Le raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activité grande consommatrice d'eau) ne seront admises qu'à condition que le constructeur réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation en eau.

2 – Assainissement :

EAUX USEES : Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées dans le réseau collectif d'assainissement lorsque celui-ci existe au droit du terrain d'assiette. Le cas échéant, l'assainissement non collectif est obligatoire. Il doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Tout raccordement ou système autonome se fera selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur et l'autorisation des services compétents.

EAUX PLUVIALES : La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire.

Le traitement des eaux pluviales de voirie devra être réalisé par l'aménageur dans le cas de toute opération nécessitant la création de voirie nouvelle.

Les eaux ne pouvant être recueillies par le réseau feront l'objet d'un traitement à la parcelle.

Toute installation agricole, artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité avant d'être rejetés et assurant une protection efficace du milieu naturel.

3 – Autres réseaux

Les constructions qui ne peuvent être desservies par une desserte garantissant la sécurité contre l'incendie ne seront admises qu'à condition que le constructeur réalise des dispositifs techniques garantissant cette sécurité.

L'enfouissement des réseaux sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire au déplacement des riverains et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

ARTICLE U 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE U 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions, à l'exception des constructions agricoles et industrielles, seront implantées entre 0 et 30 mètres à partir de l'alignement. Dans le cas de la RD980, l'implantation doit se faire entre 5m et 30m.

Les constructions agricoles et industrielles seront implantées avec un recul minimum de 5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux annexes et dépendances de moins de 20m², qui peuvent s'implanter soit en limite soit avec un recul minimal de 0,5m.
- aux aménagements et extensions de bâtiments existants non-conformes, à la condition que ces aménagements et extensions n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité de l'existant.

ARTICLE U 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées :

- en limite séparative,
- et/ou à une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux annexes et dépendances de moins de 20m², qui peuvent s'implanter soit en limite soit avec un recul minimal de 0,5m.
- aux aménagements et extensions de bâtiments existants non-conformes, à la condition que ces aménagements et extensions n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité de l'existant.

ARTICLE U 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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, à l'exception des abris de jardins de moins de 20m².

ARTICLE U 9 – EMPRISE AU SOL

Non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme

ARTICLE U 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures seront exclus.

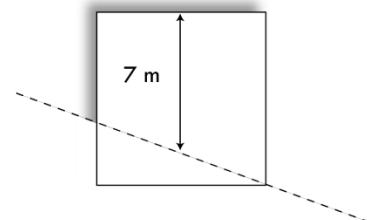
La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel ne devra pas excéder :

- 12 mètres au faitage,
- 8 mètres à l'égout
- 7 mètres à l'acrotère

Elles sont limitées à un rez-de-chaussée, un étage et un comble aménageable.

Ces règles ne s'appliquent pas à l'extension de la construction existante dont la hauteur est supérieure aux règles énoncées ci-dessus à condition que la hauteur de l'extension soit égale à la hauteur de la construction existante.

Pour les terrains en pente, la hauteur est calculée au milieu de la façade, comme représenté sur le schéma ci-dessous :



ARTICLE U 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Article R111-21 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.

Forme des constructions

Pour les terrains plats, les planchers bas des rez-de-chaussée devront être à une altitude inférieure à 0,80 mètre au-dessus du niveau de la chaussée.

Les pastiches d'architectures étrangères à la région (chalet savoyard, maison en rondins, mas provençal, maison charentaise, etc.) ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

Toiture

Les toitures des constructions principales doivent être à deux pans.

Elles peuvent avoir plus de deux pans lorsqu'elles sont situées à l'angle de deux rues.

Les toitures des constructions principales doivent admettre une pente comprise entre 30 et 45°.

Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes ; ils seront de teinte rouge flammée, brun ou ardoise.

Les toitures terrasses sont autorisées uniquement pour répondre à des exigences énergétiques et environnementales.

Les dispositions précédentes relatives aux toitures ne s'appliquent pas aux vérandas, aux extensions, aux annexes et aux dépendances.

Les dépendances peuvent avoir un toit à un seul pan si leur emprise au sol est inférieure à 20m².

Toute extension d'un bâtiment doit s'intégrer à la composition existante.

Structure des façades

Les éléments architecturaux traditionnels, de décor et de modénature existants (chaînages, soubassements, encadrements, corniches...) notamment en brique et pierre devront être conservés et laissés apparents.

Ces éléments architecturaux traditionnels en brique ou pierre ne devront pas être peints.

Les façades aveugles et unies sur rue des bâtiments professionnels sont interdites.

Toute ouverture de façade sur rue doit être matérialisée par un encadrement. Pour les maisons traditionnelles, l'encadrement à créer s'inspirera des encadrements existants.

Matériaux et couleurs

Les tons des murs, menuiseries, huisseries, boiseries, doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux des constructions anciennes de la zone; le ton blanc intégral et les couleurs criardes sont interdits.

Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, palplanche béton, etc.) ne peuvent être laissés apparents, y compris pour le soubassement.

Clôtures

Les clôtures en limite du domaine public seront constituées d'un des éléments suivants :

- Un mur plein, d'une hauteur maximum de 1,80 mètre par rapport au niveau de la voirie.

- Un muret d'une hauteur maximum de 0,80 mètres surmonté ou non d'une grille ou grillage, ou tout autre dispositif, doublé ou non d'une haie vive d'essences mélangées, le tout d'une hauteur maximale de 1,80 mètres par rapport au niveau de la voirie.

Les clôtures en limite du domaine public constituées d'éléments occultants et/ou opaques de type bâche verte, imitation de verdure, panneau de bois tressés et les palplanches béton sont interdites.

La hauteur totale des clôtures sur rue et en limite séparative ne peut excéder 1,80 mètre, exception faite de la rénovation, extension ou reconstruction d'un mur existant.

Les murs et murets seront de même teinte ou de teinte rappelant celles des murs de la construction principale. Les éléments décoratifs sont interdits.

Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, etc.) ne peuvent être laissés apparents.

ARTICLE U 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement lié au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

Dans le cadre d'un aménagement d'ensemble, il sera créé une place de stationnement ouverte au public minimum par logement.

1 - POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

Deux places de stationnement extérieur minimum par logement à aménager sur la propriété, y compris pour les changements de destination.

2 - AUTRES TYPES DE CONSTRUCTIONS

Pour les autres constructions, le nombre de place de stationnement devra être déterminé en fonction des besoins liés à l'usage et la destination de la construction.

ARTICLE U 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour toute nouvelle construction principale, les espaces laissés libres devront être plantés d'arbres (de moyenne tige ou fruitier) à raison d'au moins un individu par tranche de 200m² d'espace libre, les arbres existants et conservés pourront être soustraits de ce décompte.

Un écran végétal doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

Les essences locales seront à privilégier (voir page 46), y compris pour les haies.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

ARTICLE U 15 – obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

ARTICLE U 16 – obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Tout nouveau projet de construction ou toute nouvelle opération d'aménagement devra prévoir son raccordement futur aux réseaux de communication électronique à haut débit (fibre optique,...) par l'implantation de fourreau d'attente à même de permettre une diffusion et raccordement aisés à ces réseaux.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE : La zone 1AU est destinée à une urbanisation future organisée, à court terme. Elle est vouée à l'habitat mais peut également accueillir des activités économiques répondant aux besoins quotidiens et locaux.

Elle est peu ou pas équipée et destinée à être urbanisée dans les conditions du présent règlement. Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte.

Les opérations d'aménagement et de construction à y réaliser devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (document n°3). Son urbanisation se fera par le biais d'une opération d'ensemble par secteur compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation liées à cette zone. Leur programmation est également prévue dans les OAP.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels

- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration préalable conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R.421-12 d du code de l'urbanisme, et à délibération du conseil municipal, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions d'élevage
- Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement de caravanes isolées en dehors de bâtiments ou remises, non prévue par l'article 2
- Le stationnement de résidences mobiles
- Les dépôts de toute nature
- Les affouillements et les exhaussements de terrain non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée

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

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée, conformément à l'article R. 123-10-1 du CU.

Sont admises sous conditions :

- Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P), les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques, les constructions et installations d'intérêt général ou de services publics, conformes ou non au règlement de la zone U à l'exception de l'article 4.
- Le stationnement d'une caravane isolée ou d'une résidence mobile sur la propriété où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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.

Si l'accès dessert :

- 1 logement sa largeur sera de 3,50 mètres minimum
- 2 logements sa largeur sera de 4,50 mètres minimum
- au moins 3 logements sera de 5,50 mètres minimum

Les principes d'accès privés des terrains définis par les orientations d'aménagement et de programmation liées à cette zone devront être retenus pour toute opération.

3.2. Voirie :

Les principes de circulation, y compris piétonne, définis par les orientations d'aménagement et de programmation liées à cette zone devront être retenus pour toute opération.

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.

Les chaussées circulables à sens unique auront une largeur minimum de 3,50 mètres.

Les chaussées circulables à double sens auront une largeur minimum de 5 mètres.

Les trottoirs auront au minimum les largeurs suivantes :

- 1,40 mètre dans le cas où il existe un trottoir de part et d'autre de la chaussée
- 2 mètres dans le cas où il n'existe qu'un seul trottoir

ARTICLE 1 AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Le raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activité grande consommatrice d'eau) ne seront admises qu'à condition que le constructeur réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation en eau.

2 – Assainissement :

EAUX USEES : Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées dans le réseau collectif d'assainissement lorsque celui-ci existe au droit du terrain d'assiette. Le cas échéant, l'assainissement non collectif est obligatoire. Il doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Tout raccordement ou système autonome se fera selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur et l'autorisation des services compétents.

EAUX PLUVIALES : La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire.

Le traitement des eaux pluviales de voirie devra être réalisé par l'aménageur dans le cas de toute opération nécessitant la création de voirie nouvelle.

Les eaux ne pouvant être recueillis par le réseau feront l'objet d'un traitement à la parcelle.

Toute installation agricole, artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité avant d'être rejetés et assurant une protection efficace du milieu naturel.

3 – Autres réseaux

Les constructions qui ne peuvent être desservies par une desserte garantissant la sécurité contre l'incendie ne seront admises qu'à condition que le constructeur réalise des dispositifs techniques garantissant cette sécurité.

L'enfouissement des réseaux sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire au déplacement des riverains et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les constructions, à l'exception des constructions agricoles et industrielles, seront implantées entre 0 et 30 mètres à partir de l'alignement. Dans le cas de la RD980, l'implantation doit se faire entre 5m et 30m. Dans le cas de la RD406 et de la RD506, l'implantation doit se faire entre 15m et 30m.

Les constructions agricoles et industrielles seront implantées avec un recul minimum de 5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux annexes et dépendances de moins de 20m², qui peuvent s'implanter soit en limite soit avec un recul minimal de 0,5m.

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

Les constructions devront être implantées :

- en limite séparative,
- et/ou à une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux annexes et dépendances de moins de 20m², qui peuvent s'implanter soit en limite soit avec un recul minimal de 0,5m.

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

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, à l'exception des abris de jardins de moins de 20m².

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

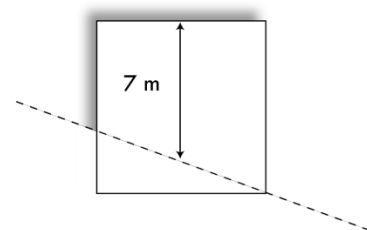
Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures seront exclus.

La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel ne devra pas excéder :

- 12 mètres au faitage,
- 8 mètres à l'égout
- 7 mètres à l'acrotère

Elles sont limitées à un rez-de-chaussée, un étage et un comble aménageable.

Pour les terrains en pente, la hauteur est calculée au milieu de la façade, comme représenté sur le schéma ci-dessous :



ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Article R111-21 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.

Forme des constructions

Pour les terrains plats, les planchers bas des rez-de-chaussée devront être à une altitude inférieure à 0,80 mètre au dessus du niveau de la chaussée.

Les pastiches d'architectures étrangères à la région (chalet savoyard, maison en rondins, mas provençal, maison charentaise, etc.) ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

Toiture

Les toitures des constructions principales doivent être à deux pans.

Elles peuvent avoir plus de deux pans lorsqu'elles sont situées à l'angle de deux rues.

Les toitures des constructions principales doivent admettre une pente comprise entre 30 et 45°.

Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes ; ils seront de teinte rouge flammée, brun ou ardoise.

Les toitures terrasses sont autorisées uniquement pour répondre à des exigences énergétiques et environnementales.

Les dispositions précédentes relatives aux toitures ne s'appliquent pas aux vérandas, aux extensions, aux annexes et aux dépendances.

Les dépendances peuvent avoir un toit à un seul pan si leur emprise au sol est inférieure à 20m².

Toute extension d'un bâtiment doit s'intégrer à la composition existante.

Structure des façades

Les façades aveugles et unies sur rue des bâtiments professionnels sont interdites.

Toute ouverture de façade sur rue doit être matérialisée par un encadrement.

Matériaux et couleurs

Les tons des murs, menuiseries, huisseries, boiseries, doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux des constructions anciennes de la zone; le ton blanc intégral et les couleurs criardes sont interdits.

Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, palplanche béton, etc.) ne peuvent être laissés apparents, y compris pour le soubassement.

Clôtures

Les clôtures en limite du domaine public seront constituées d'un des éléments suivants :

- Un mur plein, d'une hauteur maximum de 1,80 mètre par rapport au niveau de la voirie.
- Un muret d'une hauteur maximum de 0,80 mètres surmonté ou non d'une grille ou grillage, ou tout autre dispositif, doublé ou non d'une haie vive d'essences mélangées, le tout d'une hauteur maximale de 1,80 mètres par rapport au niveau de la voirie.

Les clôtures en limite du domaine public constituées d'éléments occultants et/ou opaques de type bâche verte, imitation de verdure, panneau de bois tressés et les palplanches béton sont interdites.

La hauteur totale des clôtures sur rue et en limite séparative ne peut excéder 1,80 mètres, exception faite de la rénovation, extension ou reconstruction d'un mur existant.

Les murs et murets seront de même teinte ou de teinte rappelant celles des murs de la construction principale. Les éléments décoratifs sont interdits.

Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, etc.) ne peuvent être laissés apparents.

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement lié au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

Dans le cas où le calcul du nombre de places de stationnement à prévoir aboutit à un nombre non entier, il convient d'arrondir ce nombre au chiffre entier supérieur.

Dans le cadre de plan d'aménagement d'ensemble, il sera créé une place de stationnement ouverte au public minimum par logement.

1 - POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

Deux places de stationnement extérieur minimum par logement à aménager sur la propriété.

2 - AUTRES TYPES DE CONSTRUCTIONS

Pour les autres constructions, le nombre de place de stationnement devra être déterminé en fonction des besoins liés à l'usage et la destination de la construction.

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour toute nouvelle construction principale, les espaces laissés libres devront être plantés d'arbres (de moyenne tige ou fruitier) à raison d'au moins un individu par tranche de 200m² d'espace libre, les arbres existants et conservés pourront être soustraits de ce décompte.

Dans le cas d'opération groupée, 10% de la superficie du terrain seront traités en espace vert.

Les places de stationnement public seront accompagnées par des plantations d'arbres à faible développement, à raison d'un arbre par place de stationnement créée.

Les essences locales seront à privilégier (voir page 46), y compris pour les haies.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A

DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

ARTICLE 1AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Au moins 20% des terrains seront réservés à des surfaces favorables à la biodiversité, notamment des espaces verts en pleine terre, plantés ou non.

ARTICLE 1AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Tout nouveau projet de construction ou toute nouvelle opération d'aménagement devra prévoir son raccordement futur aux réseaux de communication électronique à haut débit (fibre optique,...) par l'implantation de fourreau d'attente à même de permettre une diffusion et raccordement aisés à ces réseaux.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

CARACTERE DE LA ZONE : La zone A correspond aux espaces agricoles de la commune. Elle est identifiée en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Il s'agit d'un espace spécifique qui convient d'être préservé.

La zone **A** comprend un secteur :

- **Av** : zone agricole correspondant au périmètre de l'AOC Champagne

Rappels

- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration préalable conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R. 421-12 d du code de l'urbanisme, et à délibération du conseil municipal, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.
- Le classement au titre des espaces boisés classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévues aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.
- **La zone A est en partie soumise au Plan de Prévention des Risques de Glissement de Terrain.**

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non spécifiées à l'article 2.

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

Dans toute la zone, à l'exception du secteur Av , sont admis :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les constructions et installation nécessaires à l'exploitation agricole
- les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants dans un périmètre de 20 mètres à partir des bâtiments d'habitation existants, d'une hauteur inférieure ou égale aux bâtiments d'habitation existants et d'une emprise au sol totale inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol existante au moment de l'approbation du présent PLU.

De plus, dans le secteur prévu à cet effet au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme :

- Les changements de destination, avec une vocation touristique.
- **Au sein du secteur Av uniquement,** sont autorisées les travaux, ouvrages, aménagements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui ne sont pas de nature à nuire aux perspectives paysagères.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des accès et voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent également permettre la circulation des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE :

Les constructions ne seront admises qu'à condition que le constructeur réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation en eau.

Le raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

2 – ASSAINISSEMENT :

EAUX USEES : Le propriétaire doit installer un système d'assainissement non collectif. L'installation du système d'assainissement non collectif se fera selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur et l'autorisation des services compétents.

EAUX PLUVIALES : La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire.

Les eaux pluviales feront l'objet d'un traitement à la parcelle.

Toute installation agricole non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les ICPE 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.

3 – AUTRES RESEAUX

Les constructions ne seront admises qu'à condition que le constructeur réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation en électricité.

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire au déplacement des riverains et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 15 mètres en retrait de l'axe des voies départementales 406 et 506
- 25 mètres en retrait de l'axe de la RD980
- 5 mètres de l'alignement des autres voies publiques

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

Toute construction doit être implantée avec un minimum :

- De 5 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Lorsque la limite séparative fait office de limite entre la zone A et les zones U et AU, toute construction doit être implantée avec un recul tel que tout point de la construction se trouve éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la hauteur à l'égout de la construction avec un minimum de 5 mètres.

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

Les extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants doivent être incluses dans un périmètre de 20 mètres à partir des bâtiments d'habitation existants.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants doit être inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol existante au moment de l'approbation du présent PLU.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

En zone A, à l'exception du secteur Av :

La hauteur des constructions à destination agricole par rapport au terrain naturel ne devra pas excéder 12 mètres au faitage ou 9 mètres à l'acrotère.

La hauteur des extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants sera inférieure ou égale à celle des bâtiments d'habitation existants.

Au sein du secteur Av uniquement, la hauteur maximale des constructions au faitage ou à l'acrotère est de 2,5 mètres.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

Article R111-21 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.

Forme et caractéristiques

Les bâtiments seront traités dans un souci d'intégration au site.

Matériaux et couleurs

Les couvertures et bardages d'aspect réfléchissant sont interdits.

Les couvertures doivent être d'une nuance allant de rouge flammée à brun ou de la même teinte que la façade.

Les façades, devront être teintées d'un ton mat rappelant les matériaux utilisés localement, dans un souci d'intégration au site.

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, ... est interdit pour les façades.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

Article non règlementé

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En zone A, à l'exception du secteur Av :

Les bâtiments doivent être accompagnés d'un traitement paysager contribuant à leur bonne insertion dans le paysage. A cet effet, au moins un arbre de haute tige, moyenne tige ou fruitier sera planté par tranche de 100m² d'emprise au sol entamée.

Dans le cas de permis de construire pour une nouvelle construction à vocation d'habitation, à l'exception des annexes et dépendances, dans les espaces libres de toute construction liés à l'habitation, un arbre fruitier, de moyenne tige ou de haute tige sera planté par tranche de 200m². Les arbres existants seront inclus dans le calcul.

Les essences locales seront à privilégier (Annexe 2 - Liste des végétaux de référence page 61), y compris pour les haies.

Au sein du secteur Av, toute construction doit être accompagnée d'un traitement paysager contribuant à leur intégration dans le paysage. A cet effet, toute construction doit être entouré d'une haie vive composée d'arbustes voire d'arbres fruitiers, les arbres de haute tige étant interdits.

Les essences locales seront à privilégier (Annexe 2 - Liste des végétaux de référence page 61), y compris pour les haies.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non règlementé

ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non règlementé

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

CARACTERE DE LA ZONE : La zone naturelle est une zone équipée ou non, peu ou pas construite, dans laquelle la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales. La zone naturelle englobe les terrains qui méritent d'être préservés en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ou du rôle qu'ils jouent sur la préservation de la ressource.

Rappels

- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration préalable conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R. 421-12 d du code de l'urbanisme, et à délibération du conseil municipal, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.
- Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévues aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.
- **La zone N est en partie soumise au Plan de Prévention des Risques de Glissement de Terrain.**

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol non spécifiées à l'article 2.

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

Sont admis :

- Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P), les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques, les constructions et installations d'intérêt général, qui ne sont pas de nature à nuire aux perspectives paysagères.
- Les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants dans un périmètre de 20 mètres à partir des bâtiments d'habitation existants, d'une hauteur inférieure ou égale aux bâtiments d'habitation existants et d'une emprise au sol totale inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol existante au moment de l'approbation du présent PLU.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des accès et voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent également permettre la circulation des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article non réglementé.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de

- 5 mètres par rapport à l'alignement.
- 15 mètres en retrait de l'axe des voies départementales 406 et 506
- 25 mètres en retrait de l'axe de la RD980

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum 3 mètres de l'implantation des limites séparatives.

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

Les extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants doivent être incluses dans un périmètre de 20 mètres à partir des bâtiments d'habitation existants.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants doit être inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol existante au moment de l'approbation du présent PLU.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions au faitage ou à l'acrotère est de 2,5 mètres, à l'exception des extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants.

La hauteur des extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants sera inférieure ou égale à celle des bâtiments d'habitation existants.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

Article R111-21 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.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

Article non réglementé.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les essences locales seront à privilégier (voir page 46), y compris pour les haies.

Les haies seront constituées d'essences mélangées.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non règlementé

ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non règlementé

TITRE V : ANNEXES :

ANNEXE 1 DEFINITIONS

I - PROPRIETE

TERRAIN : unité foncière composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales contiguës appartenant au même propriétaire.

LIMITE SEPARATIVE : ligne qui sépare deux unités foncières contiguës.

II - MODES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

OPERATION D'AMENAGEMENT : lotissement - groupe d'habitations - A.F.U - Z.A.C.

Opération qui, au travers d'un permis de construire, d'un permis d'aménager, d'un lotissement ou d'une quelconque autre procédure, vise à l'aménagement d'un terrain et qui comporte plusieurs constructions devant être édifiées selon un schéma d'ensemble.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS : constructions définies à l'article R 444.2 du Code de l'Urbanisme "constructions à usage non professionnel démontables ou transportables et constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière".

EQUIPEMENT D'INTERET GENERAL : équipement ou bâtiment public ou privé à usage collectif, conformément au concept d'installation d'intérêt général ayant une fonction collective, employé en matière d'emplacements réservés (circulaire n°78-14 du 17 janvier 1978 : l'installation doit avoir une fonction collective et la procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation).

III - COEFFICIENTS

EMPRISE AU SOL : coefficient exprimant le rapport entre la surface bâtie au sol et la surface du terrain.

IV - VOIRIE

LIMITE DE LA VOIE :

a - En présence d'un plan d'alignement approuvé : limite d'emprise de la rue ou du chemin définie par le plan d'alignement.

b - En l'absence de plan d'alignement : limite de l'emprise de la rue ou du chemin existant, séparation entre domaine public et privé ou entre deux domaines privés différents, ou de leur limite fixée par un emplacement réservé.

V - CONSTRUCTIONS

ACROTERE : Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour masquer tout ou partie de la couverture.

CONSTRUCTION A USAGE D'HABITAT INDIVIDUEL : Construction comportant un seul logement.

CONSTRUCTION A USAGE D'HABITAT COLLECTIF : Construction comportant au moins deux logements.

BATIMENT PRINCIPAL : bâtiment destiné à l'habitation ou à une activité commerciale, artisanale, industrielle, de service, agricole ou forestière et qui, par son volume ou sa hauteur, concourt à l'aspect de la rue ou du paysage environnant.

BATIMENT ANNEXE : construction jointive d'un bâtiment principal.

DEPENDANCE : construction non jointive d'un bâtiment existant.

VI - PLANTATIONS

ARBRE DE HAUTE TIGE : Le tronc mesure de 1,80 à 2 m de hauteur à la plantation et la ramure peut se développer à 4 à 5 m au-dessus.

ARBRE DE MOYENNE TIGE : Le tronc ne mesure qu'entre 1,20 et 1,50 m à la plantation.

VII - DIVERS

Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P) : toute installation nécessaire à un service d'intérêt collectif, par exemple :

- poteaux,
- pylônes,
- station hertzienne,
- ouvrages techniques divers,
- relais,
- postes de sectionnement, de coupure, de détente et de livraison,
- postes transformation,
- château d'eau,
- station épuration, etc...

AGGRAVATION DE LA NON CONFORMITE : construction qui entraîne un non respect encore plus important de la règle, comme surélever un bâtiment dépassant la hauteur fixée, rapprocher d'une limite un bâtiment déjà implanté trop près etc..

ANNEXE 2 LISTE DE VÉGÉTAUX DE RÉFÉRENCE

Végétaux d'essences locales**Arbres pour boisements larges :**

Chêne

Merisier

Charme

Hêtre

Frêne commun

Tilleul des bois

Peuplier tremble

Sorbier des oiseleurs

Bouleau verruqueux

Alisier blanc ou torminal

if

Arbres isolés, cépées et complément de boisement :

Chêne

Merisier

Frêne commun

Tilleul à petites feuilles ou à grandes feuilles

Érables

Noyer commun

Maronnier

Aulne blanc

Pommier

Prunier à fleurs

Orme

Essences bocagères de haut jet et lisières :

Aulne cordé ou glutineux

Charme

Noisetier

Houx

Aubépine

Saule blanc et autres saules indigènes

Pommier commun

Acacias (en position sèche)

Alisier blanc

Noyer commun

Prunier

Poirier

Tilleul

Essences buissonnantes de remplissage :

Noisetier

Érable champêtre

Fusain d'Europe

Prunellier

Sureau noir

Cornouiller mâle et sanguin

Houx

Saule marsault

Viorne obier

Groseillier à fleurs

Argousier

Amélanchier

Épine-vinette

Essences arbustives de bordure (haies vives) :

Groseille à fleurs

Épine-vinette

Cornouiller sanguin

Viornes diverses

Troène commun (variété semi-persistante)

Églantier

Prunellier

Groseille sauvage

Épine vinette

Haies basses taillées :

Érable champêtre

Noisetier

Cornouiller mâle et sanguin

Viorne obier

Troène commun (semi-persistent)

Prunellier

Églantier

Houx

Fusain d'Europe

Saule marsault

Haies libres fleuries et inclusion dans les haies basses taillées :

Groseilliers à fleurs, rouge ou sanguin

Amélanchier

Épine-vinette (verte-le-type)

Cornouiller stolonifère

Rosiers arbustes à fleurs simples

Cytisus purpureus

Saules rampants

Viorne persistante à petites feuilles

Chèvrefeuilles divers

Lilas

Philadelphus (ou Seringat)

Rosiers rugueux

Rosiers arbustes à fleurs simples

