

# Commune de Savonnières-Devant-Bar

## Plan Local d'Urbanisme



### Règlement

"Vu pour être annexé à la délibération du 26/02/2013  
approuvant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme."

Modification simplifiée approuvée le 18/09/2018

Fait à Savonnières-Devant-Bar,  
Le Maire,



ARRETE LE : 25/05/2009  
APPROUVE LE : 01/02/2010

MODIFICATION APPROUVE LE : 26/02/2013

Etude réalisée par :



**Environnement Conseil**  
Urbanisme Environnement Communication

agence Nord  
ZAC du Chevalement  
5 rue des Molettes  
59286 Roost-Warendin  
Tél. 03 27 97 36 39

agence Est (siège social)  
Pépinière Technologique du Mont-Bernard  
Rue Dom Pérignon  
51000 Châlons-en-Champagne  
Tél. 03 26 64 05 01

agence Ouest  
Zi de Nétreville  
763 rue de Cocherel  
27000 Evreux  
Tél. 02 32 32 53 28

[www.ec-urbanisme.com](http://www.ec-urbanisme.com)



# SOMMAIRE

|                                                                                                                             |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>SOMMAIRE .....</b>                                                                                                       | <b>1</b>  |
| <b>TITRE I DISPOSITIONS GENERALES.....</b>                                                                                  | <b>2</b>  |
| I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL.....                                                                                     | 2         |
| II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL ..... | 2         |
| III. DISPOSITIONS DIVERSES .....                                                                                            | 2         |
| III. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....                                                                                  | 3         |
| IV. ADAPTATIONS MINEURES .....                                                                                              | 4         |
| <b>TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U) .....</b>                                                       | <b>6</b>  |
| <b>TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU) .....</b>                                                  | <b>27</b> |
| <b>TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A) .....</b>                                                      | <b>35</b> |
| <b>TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N) .....</b>                                      | <b>41</b> |

# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

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

### **I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL**

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de Savonnières-Devant-Bar

### **II. 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 aux communes dotées d'un PLU:

- 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. 111-15 et R. 111-21 du Code de l'Urbanisme ci-après :

**Article R. 111-2 :** 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'autre installation.

**Article R. 111-4 :** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont 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. 111-15 :** 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 R. 111-21 :** 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.

### **III. DISPOSITIONS DIVERSES**

Conformément aux articles L. 421-2, R. 421-18, R. 421-19 et/ou R. 421-23, R. 111-31 et R. 111-32, les dispositions des chapitres I, II, III et IV du titre IV du livre IV de la deuxième partie du Code de l'Urbanisme sont applicables dans les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé :

1. **Les clôtures** à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à déclaration (article R. 421-2 et suivants, article R. 421-12).
2. **Article R. 421-18 : Les travaux, installations et aménagements**, autres que ceux exécutés sur

des constructions existantes, sont dispensés de toute formalité au titre 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.

**3. Le camping et le stationnement des caravanes** sont réglementés (articles R. 421-19 et/ou R. 421-23)

**4. L'implantation des habitations légères de loisirs** est soumise à conditions (articles R. 111-31 à R. 111-32).

### **III. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le PLU est partagé en quatre catégories de zones :

#### **1. Les zones urbaines :**

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

#### **2. Les zones à urbaniser :**

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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 AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

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 AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

#### **3. Les zones agricoles :**

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole 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. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

#### **4. Les zones naturelles et forestières**

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 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.

En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficients d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation de sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers.

Le PLU comporte des servitudes d'urbanisme particulières :

- un emplacement réservé (cf. plan de zonage au 2 000ème),
- des Espaces Boisés Classés (cf. article 13 du règlement).

#### **IV. ADAPTATIONS MINEURES**

Conformément à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, introduit par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, les règles et servitudes définies par un PLU 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.

# RÈGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Le Conseil Municipal a adopté le 10 mai 2014 le

| Article |   | Libellé   |
|---------|---|-----------|
| 1       | 1 | Objet     |
| 2       | 1 | Préambule |
| 3       | 1 | Préambule |
| 4       | 1 | Préambule |
| 5       | 1 | Préambule |
| 6       | 1 | Préambule |
| 7       | 1 | Préambule |
| 8       | 1 | Préambule |
| 9       | 1 | Préambule |
| 10      | 1 | Préambule |
| 11      | 1 | Préambule |
| 12      | 1 | Préambule |
| 13      | 1 | Préambule |
| 14      | 1 | Préambule |
| 15      | 1 | Préambule |
| 16      | 1 | Préambule |
| 17      | 1 | Préambule |
| 18      | 1 | Préambule |
| 19      | 1 | Préambule |
| 20      | 1 | Préambule |
| 21      | 1 | Préambule |
| 22      | 1 | Préambule |
| 23      | 1 | Préambule |
| 24      | 1 | Préambule |
| 25      | 1 | Préambule |
| 26      | 1 | Préambule |
| 27      | 1 | Préambule |
| 28      | 1 | Préambule |
| 29      | 1 | Préambule |
| 30      | 1 | Préambule |
| 31      | 1 | Préambule |
| 32      | 1 | Préambule |
| 33      | 1 | Préambule |
| 34      | 1 | Préambule |
| 35      | 1 | Préambule |
| 36      | 1 | Préambule |
| 37      | 1 | Préambule |
| 38      | 1 | Préambule |
| 39      | 1 | Préambule |
| 40      | 1 | Préambule |
| 41      | 1 | Préambule |
| 42      | 1 | Préambule |
| 43      | 1 | Préambule |
| 44      | 1 | Préambule |
| 45      | 1 | Préambule |
| 46      | 1 | Préambule |
| 47      | 1 | Préambule |
| 48      | 1 | Préambule |
| 49      | 1 | Préambule |
| 50      | 1 | Préambule |
| 51      | 1 | Préambule |
| 52      | 1 | Préambule |
| 53      | 1 | Préambule |
| 54      | 1 | Préambule |
| 55      | 1 | Préambule |
| 56      | 1 | Préambule |
| 57      | 1 | Préambule |
| 58      | 1 | Préambule |
| 59      | 1 | Préambule |
| 60      | 1 | Préambule |
| 61      | 1 | Préambule |
| 62      | 1 | Préambule |
| 63      | 1 | Préambule |
| 64      | 1 | Préambule |
| 65      | 1 | Préambule |
| 66      | 1 | Préambule |
| 67      | 1 | Préambule |
| 68      | 1 | Préambule |
| 69      | 1 | Préambule |
| 70      | 1 | Préambule |
| 71      | 1 | Préambule |
| 72      | 1 | Préambule |
| 73      | 1 | Préambule |
| 74      | 1 | Préambule |
| 75      | 1 | Préambule |
| 76      | 1 | Préambule |
| 77      | 1 | Préambule |
| 78      | 1 | Préambule |
| 79      | 1 | Préambule |
| 80      | 1 | Préambule |
| 81      | 1 | Préambule |
| 82      | 1 | Préambule |
| 83      | 1 | Préambule |
| 84      | 1 | Préambule |
| 85      | 1 | Préambule |
| 86      | 1 | Préambule |
| 87      | 1 | Préambule |
| 88      | 1 | Préambule |
| 89      | 1 | Préambule |
| 90      | 1 | Préambule |
| 91      | 1 | Préambule |
| 92      | 1 | Préambule |
| 93      | 1 | Préambule |
| 94      | 1 | Préambule |
| 95      | 1 | Préambule |
| 96      | 1 | Préambule |
| 97      | 1 | Préambule |
| 98      | 1 | Préambule |
| 99      | 1 | Préambule |
| 100     | 1 | Préambule |

## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA**

##### **Caractère de la zone :**

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone U les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Cette zone UA délimite une zone centrale ancienne, à forte densité. Elle est réservée aux constructions à usage d'habitation et de commerce, de services, de bureaux et d'artisanat non nuisante ainsi qu'à leurs dépendances.

Pour cette zone UA, la commune fait le choix de mettre en application les articles suivants :

Article R. 421-12 : « Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située : (...) »

d) dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

Conformément à l'article R. 123-10.1 du Code de l'Urbanisme, les règles édictées par le PLU s'appliquent, dans un lotissement, à l'ensemble du terrain d'assiette de l'opération, y compris à chaque terrain issu de la division.

#### **ARTICLE UA 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Sont interdits :

- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- les affouillements et exhaussements des sols visés par le Code de l'Urbanisme,
- l'ouverture ou l'extension de toute carrière,
- les terrains de camping et de caravanning,
- les installations agricoles,
- les silos destinés à un stockage collectif,
- les constructions à usage d'industrie,
- les dancings et discothèques,
- les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- les aires de stationnement de caravanes,
- les garages collectifs de caravanes non couverts et non clos,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs
- les caravanes isolées situées sur une parcelle n'accueillant pas l'habitation principale.

## **ARTICLE UA 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis :

- les aménagements, transformations et extensions d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement déjà existantes dès lors qu'ils n'entraînent aucune aggravation des risques et nuisances,
- les constructions à usage artisanal et d'activités à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) ni de périmètre de protection dépassant l'unité foncière.

## **ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE**

### **Accès :**

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par une voie publique ou privée ouverte à la circulation dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

L'accès doit avoir une largeur minimale de 3,50 mètres.

## **ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Le branchement est à la charge du constructeur.

Eau à usage non domestique : la création de captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

### **Assainissement :**

Eaux usées : toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; ils doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux lorsqu'il existe un réseau créé à cet effet.

## **ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

## **ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute nouvelle construction doit être implantée à l'alignement des voies publiques. Toutefois un léger retrait par rapport à l'alignement peut être autorisé en vue d'un raccordement satisfaisant avec la ou les constructions voisines.

Des adaptations mineures pour les prolongements de façade des constructions existantes ne respectant ces règles, peuvent être accordées.

Il sera autorisé d'édifier d'autres constructions dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue de l'unité foncière est occupée par une construction implantée suivant les dispositions mentionnées ci-dessus et à condition que ces constructions ne s'élèvent pas au-dessus du point le plus haut de la construction en façade.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux reconstructions à l'identique après sinistre.

## **ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **Marges latérales**

Pour toute unité foncière :

- toute construction doit être implantée le long de l'une au moins des limites séparatives aboutissant aux voies,
- la distance de tout point de la construction par rapport à la limite non joutée doit être au moins égale à 3 mètres.

Lorsque la construction ne joint pas les deux limites séparatives ou lorsqu'elle est implantée en retrait de l'alignement, la continuité de la rue doit être assurée par une clôture.

### **Marges de fond de parcelle**

Tout point de toute construction doit être situé soit en limite séparative soit à une distance au moins égale à 3 mètres des limites séparatives n'aboutissant pas aux voies.

Des adaptations mineures pour des constructions existantes peuvent être accordées si les travaux 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. Des adaptations mineures peuvent être accordées aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles sous réserve de ne pas aggraver l'existant.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions à usage d'habitation non contiguës doivent respecter en tout point une distance minimale de 5 mètres les unes par rapport aux autres et les dispositions de l'article 10 du présent chapitre.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

## **ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leur échelle, leur gabarit aux immeubles voisins du même alignement ou de la rue.

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 9 mètres à l'égout de la toiture.

La hauteur des abris de jardins, annexes et dépendances ne peut excéder 3,5 mètres au faîtage de la toiture depuis le sol naturel.

Des adaptations mineures peuvent être autorisées pour des aménagements et extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur maximale de la construction existante. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

Des adaptations mineures peuvent être accordées pour des motifs concourant à l'amélioration architecturale, notamment afin de permettre la réalisation de constructions faisant preuve d'une recherche, de design, présentant la production d'énergies renouvelables ou présentant un caractère innovant.

## **ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR**

### **Généralités**

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.

En règle générale, les imitations de styles extra-régionaux sont interdites.

### **Couverture**

- Une toiture à deux pans est obligatoire pour les constructions principales (pente moyenne comprise entre 25 et 30°).
- Le faîtage principal doit être parallèle à l'axe des voies.
- Les chiens-assis ou autres dispositifs provoquant des saillis en toiture sont interdits.
- La couverture des constructions doit présenter exclusivement l'aspect des tuiles rouge à brun.
- L'emploi de matériaux métalliques pour les toitures est interdit.
- Les toits-terrasses sont interdits sauf sur les parties arrières des constructions non visibles depuis la rue.
- Les panneaux solaires sont admis à condition qu'ils soient intégrés ou plaqués sur la toiture, selon la même pente.
- Cet article ne s'applique pas aux annexes et dépendances non visibles de la rue, dont la hauteur est inférieure à 4 mètres. Toutefois, une harmonie avec la construction principale est à rechercher.
- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles précitées, des travaux de toiture peuvent être réalisés sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité des dites constructions.

### **Ouvertures**

- Les ouvertures devront respecter les proportions et le rythme des ouvertures des maisons traditionnelles existantes. Les saillies de balcons ou autres saillies en façades telles qu'auvent sont interdites.
- La teinte des menuiseries doit se référer au nuancier du SDAP.

### **Façades**

- Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts. Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec les murs des façades principales.
- Les crépis peints de couleur vive sont interdits ainsi que le blanc pur.
- La couleur des façades doit se référer au nuancier du SDAP.

### **Clôtures sur rue**

- La conservation des murs de clôture traditionnelle lorsqu'ils existent ainsi que leur reconstruction sont vivement recommandées. Ils devront être en harmonie avec les clôtures traditionnelles existantes à proximité.
- Les clôtures neuves sont constituées par un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, le tout d'une hauteur maximale de 1,80 mètres.
- Des dérogations peuvent être accordées pour la reconstruction à l'identique.
- L'utilisation de plaque-béton est interdite.

Une architecture contemporaine non soumise aux règles précitées pourra être acceptée si la qualité du projet architectural le justifie et sous réserve de recevoir un avis favorable des services compétents.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

Des adaptations mineures peuvent être accordées pour des motifs concourant à l'amélioration architecturale, notamment afin de permettre la réalisation de constructions faisant preuve d'une recherche, de design, présentant la production d'énergies renouvelables ou présentant un caractère innovant.

## **ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation et sur l'unité foncière de l'opération. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m<sup>2</sup> y compris l'accès.

### **Nombre minimum d'emplacements de stationnement :**

Quand la configuration et la taille de la parcelle le permettent, il est imposé :

Constructions à usage d'habitation : 2 emplacements pour toute nouvelle construction,

Constructions à usage de bureaux, de commerce ou d'artisanat :

- pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre tel que défini le calcul du COS : 3 emplacements
- pour les constructions dont la surface de planchers hors oeuvre est supérieure à 200 m<sup>2</sup>, il peut être procédé à un examen particulier par les services compétents.

Le constructeur peut réaliser sur tout terrain distant de 300 mètres les emplacements qui lui font défaut soit par lui-même, soit par l'intermédiaire d'un organisme habilité par la collectivité locale et le pouvoir public à récolter des fonds à cet effet. Dans ces deux cas, les emplacements sont rattachés à l'opération et ne peuvent être compatibles pour une autre opération.

A défaut de ces solutions, le constructeur peut se libérer de cette obligation en versant une participation financière à la commune fixée par délibération.

En cas de changement de destination à vocation d'habitat ou d'activités accueillant du public, l'opération doit prévoir un stationnement suffisant et adapté.

#### **ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces non utilisés pour les constructions, les voies, les aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts. Il est souhaitable d'utiliser des essences variées pour les plantations.

#### **ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 2.

Le COS n'est pas applicable aux constructions et aménagements des bâtiments publics scolaires et sanitaires ni aux équipements d'infrastructure.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB**

### **Caractère de la zone :**

La zone UB est une zone d'urbanisation dont la viabilité est soit déjà mise en place, soit prévue par la municipalité. Elle représente l'ensemble des constructions et parcelles situées en périphérie du centre ancien. La zone UB correspond à une zone d'urbanisation récente.

Cette zone UB délimite une zone périphérique urbaine. Elle est réservée aux constructions à usage d'habitation, de commerce, de services, de bureaux et d'artisanat non nuisante ainsi qu'à leurs dépendances.

Cette zone UB comprend un secteur UB<sub>i</sub> soumis au risque d'inondation. Celui-ci est soumis au règlement du PPRI en application.

Pour cette zone UB, la commune fait le choix de mettre en application les articles suivants :

Article R. 421-12 : « Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

(...)

d) dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

Conformément à l'article R. 123-10.1 du Code de l'Urbanisme, les règles édictées par le PLU s'appliquent, dans un lotissement, à l'ensemble du terrain d'assiette de l'opération, y compris à chaque terrain issu de la division.

### **ARTICLE UB 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Sont interdits :

- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- les affouillements et exhaussements des sols visés prévues par le Code de l'Urbanisme,
- l'ouverture ou l'extension de toute carrière,
- les terrains de camping et de caravanning,
- les installations agricoles,
- les constructions à usage d'industrie,
- les silos destinés à un stockage collectif,
- les dancings et discothèques,
- les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- les aires de stationnement de caravanes,
- les garages collectifs de caravanes non couverts et non clos,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs
- les caravanes isolées situées sur une parcelle n'accueillant pas l'habitation principale,

**Le secteur UB<sub>i</sub> est soumis au règlement du PPRI en application.**

### **ARTICLE UB 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis :

- les aménagements, transformations et extensions d'Installations classées pour la Protection de l'Environnement déjà existantes dès lors qu'ils n'entraînent aucune aggravation des risques et nuisances,
- les constructions à usage artisanal et d'activités à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) ni de périmètre de protection dépassant l'unité foncière,
- la reconstruction, l'extension mesurée ou la transformation d'installations agricoles à condition de ne pas créer de nouvelles nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

### **ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **Accès :**

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par une voie publique ou privée ouverte à la circulation dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

- l'accès doit avoir une largeur minimale de 3,50 mètres.
- en bordure de la RD 180, toute unité foncière ne pourra avoir plus d'un accès automobile.
- dans une bande de 4 mètres de profondeur comptés à partir de l'alignement ou du recul d'alignement de la RD 180, les rampes d'accès aux garages ou parkings ne doivent pas présenter une pente d'une déclivité supérieure à 4%. Cependant, l'adaptation mineure dans les conditions fixées à l'article 4 du titre I du présent règlement ; des pentes supérieures peuvent être autorisées lorsque les conditions de sécurité sont respectées. Cette disposition s'applique en cas d'impossibilité technique démontrée.

#### **Voirie :**

La création de voies automobiles publiques ou privées ouvertes à la circulation est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de plateforme : 8 mètres,
- largeur minimale de chaussée : 5 mètres.

Les nouvelles voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour. Elles doivent avoir en largeur :

- largeur minimale de plateforme : 7 mètres,
- largeur minimale de chaussée : 5 mètres.

### **ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Alimentation en eau potable :**

Eau à usage domestique : toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Le branchement est à la charge du constructeur.

Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

#### **Assainissement :**

Eaux usées : toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation doit être raccordé au réseau public.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; ils doivent être tels qu'il garantissent l'écoulement de ces eaux lorsqu'il existe un réseau créé à cet effet.

En l'absence de réseau public à titre transitoire, ou pour cause d'impossibilité technique avérée, un dispositif d'assainissement autonome peut être admis. Il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau quand celui-ci sera réalisé.

En l'absence du réseau public, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès sa réalisation.

Les installations et dispositifs privés de prétraitement ou d'épuration des eaux usées doivent avoir l'agrément du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

#### **Autres réseaux :**

Les réseaux d'alimentation en électricité, de téléphone et d'éclairage public sont réalisés en souterrain de préférence.

### **ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

### **ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction nouvelle à usage d'habitation doit être implantée à l'alignement des voies publiques ou privées ou à l'alignement des constructions existantes.

Des adaptations mineures pourront être accordées aux nouvelles constructions lorsque les contraintes de terrain, ou la configuration des parcelles ne permettent pas de respecter ces règles.

Le long de la RD 180, toute construction nouvelle doit être implantée au moins à 4 mètres de l'emprise de la dite RD.

Il est autorisé d'édifier d'autres constructions dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue de l'unité foncière est occupée par une construction implantée suivant les dispositions mentionnées ci-dessus.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux reconstructions à l'identique après sinistre.

### **ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### **Marges latérales**

Les constructions non contiguës à une limite séparative qui touche aux voies doivent respecter une

distance au moins égale à 3 mètres de ces limites.

#### **Marges de fond de parcelle**

Tout point de toute construction doit être situé soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à 3 mètres des limites séparatives n'aboutissant pas aux voies.

Des adaptations mineures pour des constructions existantes peuvent être accordées si les travaux 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. Des adaptations mineures peuvent être accordées aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles sous réserve de ne pas aggraver l'existant.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux reconstructions à l'identique après sinistre.

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

Les constructions non contiguës à usage d'habitation doivent respecter en tout point une distance minimale de 5 mètres les unes par rapport aux autres et les dispositions de l'article 10 du présent chapitre.

Par adaptation mineure et dans les conditions fixées à l'article 4 du titre I, en particulier dans le cas de transformations existantes, une distance moindre, mais supérieure à 3 mètres peut être autorisée si les règles de hauteur relative le permettent.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux reconstructions à l'identique après sinistre.

#### **ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription

#### **ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leur échelle, leur gabarit aux immeubles voisins du même alignement ou de la rue.

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 9 mètres à l'égout de la toiture.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au droit de la façade la plus enterrée.

La hauteur des abris de jardins, annexes et dépendances ne peut excéder 3,5 mètres au faîtage de la toiture depuis le sol naturel.

Des adaptations mineures peuvent être accordées aux aménagements et extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale de

toute extension ne doit pas excéder la hauteur maximale de la construction existante.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux reconstructions à l'identique après sinistre.

Des adaptations mineures peuvent être accordées pour des motifs concourant à l'amélioration architecturale, notamment afin de permettre la réalisation de constructions faisant preuve d'une recherche, de design, présentant la production d'énergies renouvelables ou présentant un caractère innovant.

## **ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR**

### **Généralités**

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.

En règle générale, les imitations de styles extra-régionaux sont interdites.

### **Couverture**

- Le faîtage principal doit être parallèle à l'axe des voies.
- La couverture des constructions doit présenter exclusivement l'aspect des tuiles rouge à brun.
- L'emploi de matériaux métalliques pour les toitures est interdit.
- Les toits-terrasses sont interdits sauf sur les parties arrières des constructions non visibles depuis la rue.
- Les panneaux solaires sont admis à condition qu'ils soient intégrés ou plaqués sur la toiture, selon la même pente.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes et dépendances non visibles de la rue, dont la hauteur est inférieure à 4 mètres. Toutefois, une harmonie avec la construction principale est à rechercher.
- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles précitées, des travaux de toiture peuvent être réalisés sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité des dites constructions.

### **Façades**

- Les crépis peints de couleur vive sont interdits ainsi que le blanc pur. La gamme des tons préconisés est donnée par la pierre de Savonnières-Devant-Bar ou les enduits réalisés en sable du pays.
- Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.
- Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec les murs des façades principales.
- La couleur des façades doit se référer au nuancier du SDAP, dans le périmètre de protection.
- Concernant les annexes et dépendances, les façades doivent être enduites (selon les couleurs du nuancier du SDAP). Une harmonie avec la construction principale doit être assurée.

### **Clôtures sur rue**

- La conservation des murs de clôture traditionnelle lorsqu'ils existent ainsi que leur reconstruction

sont vivement recommandées. Ils devront être en harmonie avec les clôtures traditionnelles existantes à proximité.

- Les clôtures neuves sont constituées par un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, le tout d'une hauteur maximale de 1,80 mètres.
- Des dérogations peuvent être accordées pour la reconstruction à l'identique.
- L'utilisation de plaque-béton est interdite.

Une architecture contemporaine non soumise aux règles précitées pourra être acceptée si la qualité du projet architectural le justifie et sous réserve de recevoir un avis favorable des services compétents.

Des adaptations mineures peuvent être accordées pour des motifs concourant à l'amélioration architecturale, notamment afin de permettre la réalisation de constructions faisant preuve d'une recherche, de design, présentant la production d'énergies renouvelables ou présentant un caractère innovant.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux reconstructions à l'identique après sinistre.

## **ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation et sur l'unité foncière de l'opération. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m<sup>2</sup> y compris l'accès.

### **Nombre minimum d'emplacements de stationnement :**

Quand la configuration et la taille de la parcelle le permettent, il est imposé :

Constructions à usage d'habitation : 2 emplacements pour toute nouvelle construction, sur la parcelle.

Constructions à usage de bureaux, de commerce ou d'artisanat :

- pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre tel que défini le calcul du COS : 3
- pour les constructions dont la surface de planchers hors oeuvre est supérieure à 200 m<sup>2</sup>, il peut être procédé à un examen particulier par les services compétents.

Constructions à usage d'enseignement :

- par classe : 1.

Le constructeur peut réaliser sur tout terrain distant de 300 mètres les emplacements qui lui font défaut soit par lui-même, soit par l'intermédiaire d'un organisme habilité par la collectivité locale et le pouvoir public à récolter des fonds à cet effet. Dans ces deux cas, les emplacements sont rattachés à l'opération et ne peuvent être compatibles pour une autre opération.

A défaut de ces solutions, le constructeur peut se libérer de cette obligation en versant une participation financière à la commune fixée par délibération.

En cas de changement de destination à vocation d'habitat ou d'activités accueillant du public, l'opération doit prévoir un stationnement suffisant et adapté.

## **ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces non utilisés pour les constructions, les voies, les aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts. Il est souhaitable d'utiliser des essences variées pour les plantations.

## **ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 1. Le COS n'est pas applicable aux constructions et aménagements des bâtiments publics scolaires et sanitaires ni aux équipements d'infrastructure.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX**

### **Caractère de la zone :**

La zone UX est réservée aux activités industrielles, commerciales, artisanales de toute nature ainsi qu'aux services, bureaux et activités annexes.

Cette zone UX comprend un secteur UXi soumis au risque d'inondation. Celui-ci est soumis au règlement du PPRI en application.

Pour cette zone UX, la commune fait le choix de mettre en application les articles suivants :

Article R. 421-12 : « Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

(...)

d) dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

Conformément à l'article R. 123-10.1 du Code de l'Urbanisme, les règles édictées par le PLU s'appliquent, dans un lotissement, à l'ensemble du terrain d'assiette de l'opération, y compris à chaque terrain issu de la division.

### **ARTICLE UX 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Sont interdits :

- les terrains de camping et de caravanning,
- les constructions à usage agricole,
- l'ouverture ou l'extension de toute carrière,
- les aires de stationnement de caravanes non couverts et non clos,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagé visé par le Code de l'Urbanisme,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés par le Code de l'Urbanisme,
- les caravanes isolées.

**Le secteur UXi est soumis au règlement du PPRI en application.**

### **ARTICLE UX 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis :

- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) ni de périmètre de protection dépassant l'unité foncière,
- les aménagements, transformations et extensions d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement déjà existantes dès lors qu'ils n'entraînent pas de risques et de nuisances intolérables,
- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances destinées au personnel des établissements situées sur la zone et dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone et

qu'elles soient intégrées ou accolées au volume du bâtiment d'activité,

- les ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics.

Le secteur UXi est soumis au règlement du PPRI en application.

### **ARTICLE UX 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **Accès :**

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par une voie publique ou privée ouverte à la circulation dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès devront être adaptés à la circulation des véhicules automobiles et poids lourds ; la longueur est fixée à 10 mètres au minimum pour les débouchés sur les voies publiques. Toutefois, des caractéristiques autres peuvent être admises, mais en tout état de cause des aménagements particuliers peuvent être exigés par les services responsables de l'entretien des voies sur lesquels ils débouchent.

Sur la zone dite « Aux Petits Poutots », un seul accès est autorisé sur la RN 135 ainsi que sur la RD 180. Les activités regroupées sur ladite zone doivent donc se greffer sur un accès commun dans les deux cas.

#### **Voirie :**

La création de voies automobiles publiques ou privées ouvertes à la circulation est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de plateforme : 10 mètres,
- largeur minimale de chaussée : 7 mètres.

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour. Elles devront avoir en largeur :

- largeur minimale de plateforme : 7 mètres,
- largeur minimale de chaussée : 5 mètres.

Toutefois, des caractéristiques autres peuvent être admises en accord avec les services compétents.

### **ARTICLE UX 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Alimentation en eau potable :**

Eau à usage domestique : toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Le branchement est à la charge du constructeur. Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

#### **Assainissement :**

Le rejet des eaux industrielles est régi notamment par l'instruction du 06 juin 1953 complétée par l'instruction du 10 septembre 1957.

Les eaux résiduaires industrielles ainsi que les eaux de refroidissement ne nécessitant pas d'épuration ne doivent pas être mélangées aux eaux industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer ; elles pourront être rejetées en milieu naturel dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur. Toutefois, le mélange est autorisé avec les eaux d'un réseau d'assainissement dans la mesure où les quantités sont telles que la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté pour l'épuration.

Toute construction et installation doit être raccordée à un réseau d'égout recueillant les eaux industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer. Les eaux sont dirigées soit :

- sur le réseau public d'assainissement si le déversement peut être autorisé compte tenu de la nature, de l'état, de la quantité de l'effluent et au besoin après que celui-ci ait subi une pré-épuration,
- sur un dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel réalisé conformément aux dispositions réglementaires dans le cadre des autorisations prévues par les textes en vigueur et à la charge des constructeurs.

#### **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; ils doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux lorsqu'il existe un réseau créé à cet effet.

#### **Autres réseaux :**

Les réseaux d'alimentation en électricité, de téléphone et d'éclairage public sont réalisés en souterrain de préférence.

### **ARTICLE UX 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

### **ARTICLE UX 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction, installation ou dépôt nouveau ne peut être implanté pour tous ses niveaux :

- à moins de 35 mètres de l'axe de la RN 135,
- à moins de 15 mètres de l'axe des RD.

Dans le secteur UXi, toute construction, installation ou dépôt nouveau ne peut être implanté pour tous ses niveaux à moins de 15 mètres de l'axe des RD.

Toute construction, installation ou dépôt nouveau doit pour tous ses niveaux être implanté à 5 mètres au moins en retrait de l'alignement ou de la limite des voies automobiles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux reconstructions à l'identique après sinistre.

#### **ARTICLE UX 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction, installation ou dépôt doit être en tout point pour l'ensemble des constructions admises dans la zone implantée soit en limites séparatives (l'une ou l'autre) soit sur les deux ou soit en retrait en respectant une distance minimale de  $L=H/2$  sans être inférieure à 3 mètres (L est la distance comprise entre la construction et la limite, H la hauteur prévue de la construction).

En cas d'implantation sur l'une ou l'autre des limites ou sur les deux limites, les bâtiments entre les 2 fonds seront séparés par un mur coupe-feu. Cependant pour des raisons de sécurité et si la nature de l'activité l'exige il pourra être demandé un retrait au regard de l'avis émis par les services de prévention.

Le long des rives de l'Ornain toute construction nouvelle doit s'implanter à une distance minimum de 10 Mètres du haut de la berge.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux reconstructions à l'identique après sinistre.

#### **ARTICLE UX 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Les constructions non contiguës doivent respecter en tout point une distance minimale de 5 mètres les unes par rapport aux autres.

Cette distance peut être moindre sous réserve de l'accord des services de la protection civile et de l'installation des dispositifs exigés.

Cette distance peut être supérieure si de la même manière les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif

ainsi qu'aux reconstructions à l'identique après sinistre.

#### **ARTICLE UX 9 : EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription

#### **ARTICLE UX 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leur échelle, leur gabarit aux immeubles voisins du même alignement ou de la rue.

La hauteur est limitée :

- Pour les bâtiments à usage industriel, artisanal, commercial ou hôtelier : pas de prescription,
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux : trois niveaux sur rez-de-chaussée maximum.

Des adaptations mineures peuvent être accordées aux aménagements et extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur maximale de la construction existante.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux reconstructions à l'identique après sinistre.

Des adaptations mineures peuvent être accordées pour des motifs concourant à l'amélioration architecturale, notamment afin de permettre la réalisation de constructions faisant preuve d'une recherche, de design, présentant la production d'énergies renouvelables ou présentant un caractère innovant.

#### **ARTICLE UX 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

##### **Généralités**

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.

##### **Façades**

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...

##### **Clôtures**

- Les clôtures ne sont pas recommandées. Si elles sont nécessaires, elles sont de préférence végétales.
- Il est souhaité que les clôtures en treillage métallique soient doublées d'éléments végétaux.
- A proximité des accès et des carrefours sur les voies ouvertes à la circulation publique, les clôtures ne doivent pas créer de gêne pour la visibilité. Les réalisations en ce domaine seront soumises à l'agrément des autorités compétentes.

### **Publicité**

Seules les enseignes propres aux entreprises installées dans la zone sont autorisées.

### **Aires de stockage**

Les plans masse des installations seront étudiés pour rejeter au maximum les dépôts ou aires de stockage à l'air libre vers la façade opposée à la façade donnant sur la voie publique. Les dépôts seront masqués ; les plantations à feuillage persistant sont recommandées.

Les dépôts particulièrement visibles de la RN 135 et ceux qui ont pour objet la récupération seront obligatoirement masqués.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux reconstructions à l'identique après sinistre.

Des adaptations mineures peuvent être accordées pour des motifs concourant à l'amélioration architecturale, notamment afin de permettre la réalisation de constructions faisant preuve d'une recherche, de design, présentant la production d'énergies renouvelables ou présentant un caractère innovant.

## **ARTICLE UX 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation et sur l'unité foncière de l'opération.

Les aires de stationnement réservées aux besoins de l'activité doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

Le constructeur devra par conséquent décrire dans son projet de construction les besoins précis attachés à ces différents stationnements, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire gardant toute compétence pour procéder à un examen au cas par cas pour exiger en tant que de besoin les places nécessaires au regard de l'activité projetée (nombre de salariés, flux du public, stationnement des véhicules utilitaires et véhicules lourds).

Le constructeur gardera également toute latitude pour réaliser sur tout terrain distant de moins 300 mètres les emplacements qui lui feront défaut.

### **ARTICLE UX 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et convenablement entretenus.  
Le traitement des abords devra être intégré à la demande de permis de construire.

Une superficie minimum de terrain de l'ordre de 10% doit être aménagé en espaces verts. Les surfaces occupées par des parcs de matériaux, des stocks ou des dépôts de plein air, ainsi que celle réservées aux circulations internes et au stationnement des véhicules ne sont pas considérées comme espaces verts.

Des plantations seront réalisées pour former un écran le long des accès de stationnement de véhicules et sur le pourtour des aires de stockage à l'air libre.

Dans les marges d'isollements définies à l'article UX 7 (rives de l'Ormain) une rangée d'arbres à haute tige doit être plantée.

Il est souhaitable d'utiliser des essences variées pour les plantations.

Les espaces figurés au plan en boisements classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme. Les défrichements sont interdits ; les coupes et abatages d'arbres ne peuvent être autorisés que dans les limites de la réglementation correspondante.

### **ARTICLE UX 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Pas de prescription.

Le présent document a pour objet de vous présenter les modalités de mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Savonnières-devant-Bar. Ce document est destiné à vous informer sur les principes généraux qui régissent l'élaboration et la mise en œuvre du PLU, ainsi que sur les modalités de consultation des habitants et des associations locales.

Le PLU est un document qui définit les orientations générales de l'aménagement du territoire communal. Il fixe les règles d'occupation du sol et détermine les zones d'habitat, d'activité, d'agriculture, de forêt, etc. Le PLU est également un document qui définit les modalités de mise en œuvre de ces orientations, notamment en matière de consultation des habitants et des associations locales.

Le PLU est élaboré par le conseil municipal, sous l'égide de la commission communale de l'urbanisme (CCU). La CCU est composée de représentants des habitants et des associations locales, ainsi que de représentants du conseil municipal. La CCU a pour mission de proposer au conseil municipal les orientations générales de l'aménagement du territoire communal, ainsi que les modalités de mise en œuvre de ces orientations.

Le PLU est mis en œuvre par le conseil municipal, qui adopte les décisions relatives à l'occupation du sol, à la construction de nouveaux bâtiments, etc. Le conseil municipal est également responsable de la mise en œuvre des mesures de consultation des habitants et des associations locales.

Le PLU est un document qui évolue au fil du temps. Il est révisé régulièrement, en fonction des besoins de la commune et des évolutions de l'aménagement du territoire. La révision du PLU est décidée par le conseil municipal, sous l'égide de la CCU.

## **TITRE III**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU**

##### **Caractère de la zone :**

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel non ou insuffisamment équipés destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'un plan d'aménagement d'ensemble, par voie de lotissement soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone.

Toute opération doit respecter les Orientations d'Aménagement.

Cette zone 1AU comprend un secteur 1AUb dans lequel les sous-sols seront interdits.

Pour cette zone 1AU, la commune fait le choix de mettre en application les articles suivants :

Article R. 421-12 : « Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

(...)

d) dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

Conformément à l'article R. 123-10.1 du Code de l'Urbanisme, les règles édictées par le PLU s'appliquent, dans un lotissement, à l'ensemble du terrain d'assiette de l'opération, y compris à chaque terrain issu de la division.

#### **ARTICLE 1 AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Sont interdits :

- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- les affouillements et exhaussements des sols visés par le code de l'urbanisme,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- les terrains de camping et de caravanning,
- les installations agricoles,
- les constructions à usage d'industrie,
- les silos destinés à un stockage collectif,
- les dancings et discothèques,
- les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- les aires de stationnement de caravanes,
- les garages collectifs de caravanes non couverts et non clos,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs
- les caravanes isolées situées sur une parcelle n'accueillant pas l'habitation principale,
- les abris de jardins de plus de 20 m<sup>2</sup>,
- les éoliennes,

De plus, dans le secteur 1Aub, sont interdits les sous-sols enterrés et semi enterrés.

## **ARTICLE 1 AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol sont admises à condition :

- que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés, des terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone,
- que l'opération soit raccordable directement aux réseaux collectifs d'alimentation en eau potable, d'assainissement, de voirie et d'électricité existants ou dont la réalisation est prévue par la collectivité,
- que les charges d'équipements internes à l'opération soient prises en charge par le pétitionnaire et que celui-ci s'engage à verser à la collectivité locale les participations limitativement énumérées par le Code de l'Urbanisme,
- qu'elles soient autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements interne de la zone dans le respect des Orientations d'Aménagement,
- les constructions à usage artisanal et d'activités à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) ni de périmètre de protection dépassant l'unité foncière.

## **ARTICLE 1 AU 3 : ACCES ET VOIRIE**

### **Accès :**

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par une voie publique ou privée ouverte à la circulation dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

- les caractéristiques des accès sont fixées par le gestionnaire de la voirie (Département et Commune),
- l'accès doit avoir une largeur minimale de 3,50 mètres.

### **Voirie :**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées :

- à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie,
- aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

La création de voies automobiles publiques ou privées ouvertes à la circulation ainsi que des voies en impasse est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de plateforme : 8 mètres,
- largeur minimale de chaussée : 5 mètres.

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin que les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères puissent faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE 1 AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Alimentation en eau potable :**

Eau à usage domestique : toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Le branchement est à la charge du constructeur.

Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

### **Assainissement :**

Eaux usées : toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation doit être raccordé au réseau public.

Eaux pluviales : il est souhaitable que les eaux pluviales soient infiltrées sur l'unité foncière. En cas d'impossibilité, les aménagements doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; ils doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux lorsqu'il existe un réseau créé à cet effet.

### **Autres réseaux :**

Les réseaux d'alimentation en électricité, de téléphone et d'éclairage public seront réalisés en souterrain.

## **ARTICLE 1 AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

## **ARTICLE 1 AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la voie publique.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 1 AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait d'au moins 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions non contiguës à usage d'habitation doivent respecter en tout point une distance minimale de 5 mètres les unes par rapport aux autres et les dispositions de l'article 10 du présent chapitre.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **ARTICLE 1 AU 9 : EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription

#### **ARTICLE 1 AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leur échelle, leur gabarit aux immeubles voisins du même alignement ou de la rue.

Rappel : La hauteur de la construction doit être compatible avec son implantation telle que définie aux articles 6, 7 et 8 du présent chapitre.

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 9 mètres à l'égout de la toiture.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au droit de la façade la plus enterrée.

La hauteur des abris de jardins, annexes et dépendances ne peut excéder 3,5 mètres au faîtage de la toiture depuis le sol naturel.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

Des adaptations peuvent être accordées pour des motifs concourant à l'amélioration architecturale, notamment afin de permettre la réalisation de constructions faisant preuve d'une recherche, de design, présentant la production d'énergies renouvelables ou présentant un caractère innovant.

#### **ARTICLE 1 AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

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.

En règle générale, les imitations de styles extra-régionaux sont interdites.

##### **Couverture**

- La toiture doit avoir une pente moyenne comprise entre 25 et 30°.
- Le faîtage principal doit être parallèle à l'axe des voies.
- La couverture des constructions doit présenter l'aspect des tuiles de rouge à brun.
- L'emploi de matériaux métalliques pour les toitures est interdit.
- Les toits-terrasses sont interdits sauf sur les parties arrières des constructions non visibles depuis la rue.
- Les panneaux solaires sont admis à condition qu'ils soient intégrés ou plaqués sur la toiture, selon la même pente.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes et dépendances non visibles de la rue. Toutefois, une harmonie avec la construction principale est à rechercher.

#### **Façades**

- Les matériaux des façades de couleur vive sont interdits ainsi que le blanc pur.
- Concernant les abris de jardins, les façades doivent être enduites ou bardées de bois. Une harmonie avec la construction principale doit être assurée.

#### **Clôtures sur rue**

- Les clôtures neuves sont constituées soit par un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, soit d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximale de 1,80 mètres.
- L'utilisation de plaque-béton est interdite.

Une architecture contemporaine non soumise aux règles précitées pourra être acceptée si la qualité du projet architectural le justifie et sous réserve de recevoir un avis favorable des services compétents.

Des adaptations mineures peuvent être accordées pour des motifs concourant à l'amélioration architecturale, notamment afin de permettre la réalisation de maisons faisant preuve d'une recherche, de design présentant la production d'énergies renouvelables ou présentant un caractère innovant.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE 1 AU 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies. Un nombre minimum d'emplacements peut-être fixés à partir de normes en vigueur, en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir.

Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

Quand la configuration et la taille de la parcelle le permettent, il est imposé :

Constructions à usage d'habitation : 2 emplacements pour toute nouvelle construction, en dehors des espaces publics.

### **ARTICLE 1 AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces non utilisés pour les constructions, les voies, les aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts. Il est souhaitable d'utiliser des essences variées pour les plantations.

### **ARTICLE 1 AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Pas de prescription

Le présent document est destiné à servir de guide pour l'élaboration du plan de gestion de l'environnement. Il est à noter que ce document est un document de travail et qu'il peut être modifié au cours du processus de planification.

## 1. Introduction

Le plan de gestion de l'environnement est un document qui définit les objectifs, les stratégies et les actions à mettre en œuvre pour assurer la protection et l'amélioration de l'environnement. Il est un outil essentiel pour la planification et la mise en œuvre de la politique de l'environnement.

## 2. Objectifs du plan

Le plan de gestion de l'environnement a pour objectif principal de garantir la protection de l'environnement et la promotion du développement durable. Il vise à identifier les impacts potentiels des activités et à mettre en place des mesures pour les éviter, les réduire ou les compenser.

Le plan de gestion de l'environnement est un document dynamique qui doit être régulièrement mis à jour pour refléter les évolutions des activités et des connaissances. Il doit être intégré à tous les processus de planification et de prise de décision.

Le plan de gestion de l'environnement est un document qui doit être accessible à tous les acteurs concernés. Il doit être communiqué et discuté avec les parties prenantes pour assurer sa pertinence et son efficacité. Il doit être un outil de travail pour tous.

Le plan de gestion de l'environnement est un document qui doit être régulièrement évalué et mis à jour. Il doit être un outil de suivi et d'évaluation de la performance de l'organisation en matière d'environnement.

## 3. Méthodologie de l'élaboration

Le plan de gestion de l'environnement est élaboré en plusieurs étapes. La première étape consiste à identifier les enjeux et les objectifs. La deuxième étape consiste à analyser les impacts potentiels. La troisième étape consiste à élaborer les stratégies et les actions.

Le plan de gestion de l'environnement est élaboré en plusieurs étapes. La première étape consiste à identifier les enjeux et les objectifs. La deuxième étape consiste à analyser les impacts potentiels. La troisième étape consiste à élaborer les stratégies et les actions.

Le plan de gestion de l'environnement est élaboré en plusieurs étapes. La première étape consiste à identifier les enjeux et les objectifs. La deuxième étape consiste à analyser les impacts potentiels. La troisième étape consiste à élaborer les stratégies et les actions.

Le plan de gestion de l'environnement est élaboré en plusieurs étapes. La première étape consiste à identifier les enjeux et les objectifs. La deuxième étape consiste à analyser les impacts potentiels. La troisième étape consiste à élaborer les stratégies et les actions.

Le plan de gestion de l'environnement est élaboré en plusieurs étapes. La première étape consiste à identifier les enjeux et les objectifs. La deuxième étape consiste à analyser les impacts potentiels. La troisième étape consiste à élaborer les stratégies et les actions.

## 4. Mise en œuvre et suivi

Le plan de gestion de l'environnement est mis en œuvre à travers des actions concrètes. Le suivi est assuré par des indicateurs de performance. Le plan de gestion de l'environnement est un document vivant qui doit être régulièrement mis à jour.

Le plan de gestion de l'environnement est mis en œuvre à travers des actions concrètes. Le suivi est assuré par des indicateurs de performance. Le plan de gestion de l'environnement est un document vivant qui doit être régulièrement mis à jour.

Le plan de gestion de l'environnement est mis en œuvre à travers des actions concrètes. Le suivi est assuré par des indicateurs de performance. Le plan de gestion de l'environnement est un document vivant qui doit être régulièrement mis à jour.

Le plan de gestion de l'environnement est mis en œuvre à travers des actions concrètes. Le suivi est assuré par des indicateurs de performance. Le plan de gestion de l'environnement est un document vivant qui doit être régulièrement mis à jour.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU**

### **ARTICLE 2 AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Toutes les occupations du sol sont interdites.

### **ARTICLE 2 AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Pas de prescription

### **ARTICLE 2 AU 3 : ACCES ET VOIRIE**

Pas de prescription

### **ARTICLE 2 AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Pas de prescription

### **ARTICLE 2 AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription

### **ARTICLE 2 AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la voie publique. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE 2 AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait d'au moins 3 mètres. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

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

Pas de prescription

### **ARTICLE 2 AU 9 : EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription

### **ARTICLE 2 AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Pas de prescription

### **ARTICLE 2 AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

Pas de prescription

## **ARTICLE 2 AU 12 : STATIONNEMENT**

Pas de prescription

## **ARTICLE 2 AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Pas de prescription

## **ARTICLE 2 AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Pas de prescription

## **TITRE IV**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)**

#### **Caractère de la zone :**

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

Ce sont des zones de richesses naturelles réservées aux activités, exploitations et installations liées à l'agriculture et à l'élevage.

Cette zone A comprend un secteur Ai soumis au risque d'inondation.

#### **ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Sont interdites toute construction et installation et plus généralement occupation et utilisation du sol non visées à l'article A2.

#### **ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis :

- les aménagements, extensions et adjonctions de faible ampleur sur les constructions existantes,
- les ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics,
- les constructions et installations industrielles ou non liées aux exploitations agricoles. Lorsque ces installations feront partie des installations classées soumises à la réglementation de ces établissements, leur autorisation sera accordée sous réserve de l'avis des services consultés et du respect de la mise en oeuvre des mesures prises pour pallier risques et nuisances. A celles-ci s'ajoutent les constructions d'habitations nécessaires au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour en assurer la surveillance ou le gardiennage,
- les constructions d'habitation nécessaires au logement des exploitants et de leur personnel,
- les transformations, extensions ou adjonctions sur les constructions existantes,
- la reconstruction après sinistre, jusqu'à égalité de surface, des habitations existantes non conformes au caractère de la zone,
- les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient destinées à la consommation domestique ou nécessaires au stockage du carburant utile au matériel agricole,
- les constructions et la transformation de constructions existantes destinées à des activités annexes (gîte rural, ferme auberge, local de vente de produits à la ferme...) à condition qu'elles soient liées à une exploitation agricole,
- les constructions, installations, équipements nécessaires à une activité de camping à la ferme à condition d'être liés à une activité agricole,

- les constructions à usage de commerces et bureaux à condition d'être liés à une exploitation agricole,

**Le secteur A1 est soumis au règlement du PPRI en application.**

### **ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **Accès :**

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par une voie publique ou privée ouverte à la circulation dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les portes d'accès des garages ou lorsque la propriété est clôturée, la porte d'accès des véhicules devant desservir la propriété doivent être édifiées en retrait de l'alignement des voies à une distance permettant l'arrêt du véhicule usager devant les dites portes tout en dégagant la voie.

Les caractéristiques des accès sont fixées par les services responsables de l'entretien de la voie sur laquelle ils débouchent.

#### **Voirie :**

La création de voies automobiles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5 mètres.

Qu'elles soient publiques ou privées, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de tourner et de manoeuvrer. Leurs caractéristiques sont fixées dans chaque cas par la collectivité locale en accord avec les Services de Sécurité et de lutte contre l'incendie.

### **ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Alimentation en eau potable :**

- eau potable : lorsque le réseau public d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Le branchement est à la charge du constructeur.

En l'absence de réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise, à sa charge, des dispositifs techniques permettant de les alimenter (raccordement à un réseau d'eau existant ou bien captages, forages, puits...) dans les limites de la réglementation correspondante.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

#### **Assainissement :**

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) l'assainissement individuel est autorisé conformément à la législation sanitaire en vigueur.

- eaux pluviales : lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseaux collectant ces eaux.

En l'absence de réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise à sa charge, et conformément aux avis des services compétents, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. En outre, le constructeur réalisera à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné par ces mêmes services.

#### **ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription

#### **ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées au minimum :

- à 15 mètres de l'axe des routes départementales,
- à 75 mètres de la RN 135, route classée à grande circulation,
- à l'alignement porté au plan.

A défaut de plan d'alignement, aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'axe des autres voies.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit respecter en tout point une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Par adaptation mineure et dans les conditions fixées à l'article 4 du titre I du présent règlement, une distance moindre pourra s'appliquer dans le cas de transformations, extensions ou adjonctions :

- pour les dépendances de faible emprise,
- pour les postes électriques et installations de même nature,
- pour les abris de jardin,
- dans le cas de configuration particulière du terrain.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Les constructions non contiguës doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins

égale à 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription

#### **ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 7 mètres à l'égout de toiture.

Un dépassement pourra être autorisé, par adaptation mineure pour permettre la réalisation d'un nombre entier d'étage notamment en cas de configuration particulière du terrain.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR**

##### **Généralités**

Le projet 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.

A l'exception des bâtiments agricoles, les constructions doivent répondre aux prescriptions suivantes :

##### **Couverture**

- Les toits terrasses sont interdits.
- La couverture des constructions doit présenter l'aspect des tuiles de rouge à brun.
- Les panneaux solaires sont admis à condition qu'ils soient intégrés ou plaqués sur la toiture, selon la même pente.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes et dépendances. Toutefois, une harmonie avec la construction principale est à rechercher.

##### **Façades**

- Pour toute construction, l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus (briques creuses, agglomérés) est déconseillé.
- Les matériaux des façades de couleur vive sont interdits ainsi que le blanc pur.

##### **Clôtures**

- Les clôtures en éléments végétaux ou en pierre locale sont recommandées notamment pour les établissements à caractère industriel.

Des adaptations mineures peuvent être accordées pour des motifs concourant à l'amélioration

architecturale, notamment afin de permettre la réalisation de maisons faisant preuve d'une recherche, de design ou présentant un caractère innovant.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement de tous les véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est réalisé deux emplacements par logement, intégrés à la construction ou à l'air libre.

Pour les constructions consacrées à d'autres usages, notamment celles à caractère industriel (Laiterie, etc.), le nombre de places de stationnement sera examiné par les services compétents.

#### **ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Pour les constructions à caractère industriel, la demande de permis de construire comportera toutes indications voulues. Des plantations pourront être exigées.

Il est souhaitable d'utiliser des essences variées pour les plantations.

#### **ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Pas de prescription

Le présent document a été élaboré en collaboration avec les services de l'État et les élus locaux. Il est destiné à servir de référence pour les décisions prises en matière d'aménagement du territoire.

Le document est structuré en plusieurs parties. La première partie présente le contexte et les objectifs du projet. La deuxième partie décrit les modalités de mise en œuvre du projet. La troisième partie présente les conclusions et les recommandations.

Le document est disponible en français et en anglais.

Le document est destiné à être utilisé par les services de l'État et les élus locaux. Il est également destiné à être utilisé par les citoyens et les associations.

Le document est destiné à être utilisé par les services de l'État et les élus locaux. Il est également destiné à être utilisé par les citoyens et les associations.

Le document est destiné à être utilisé par les services de l'État et les élus locaux. Il est également destiné à être utilisé par les citoyens et les associations.

Le document est destiné à être utilisé par les services de l'État et les élus locaux. Il est également destiné à être utilisé par les citoyens et les associations.

Le document est destiné à être utilisé par les services de l'État et les élus locaux. Il est également destiné à être utilisé par les citoyens et les associations.

Le document est destiné à être utilisé par les services de l'État et les élus locaux. Il est également destiné à être utilisé par les citoyens et les associations.

Le document est destiné à être utilisé par les services de l'État et les élus locaux. Il est également destiné à être utilisé par les citoyens et les associations.

Le document est destiné à être utilisé par les services de l'État et les élus locaux. Il est également destiné à être utilisé par les citoyens et les associations.

## **TITRE IV**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)**

#### **Caractère de la zone :**

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 soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

#### **La zone N comprend**

- un secteur Nh, secteur d'habitat isolé,
- un secteur Ni, secteur inondable,
- un secteur Nj, secteur de jardins,
- un secteur Nl, secteur de loisirs.

#### **Rappel**

- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan.

#### **ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Sont interdites toutes constructions et installations et plus généralement occupation et utilisation du sol non visées à l'article N 2.

#### **ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **Sont admis :**

- les aménagements, extensions et adjonctions de faible ampleur sur les constructions existantes,
- les équipements publics et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, tels que poste électrique et réservoir d'alimentation en eau,
- les constructions destinées au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la surveillance de la forêt (la division parcellaire en ce cas est autorisée),

**Le secteur Ni est soumis au règlement du PPRI en application.**

**Dans le secteur Nh**, seule la reconstruction après sinistre ou démolition, le changement de destination, l'aménagement, l'extension unique dans la limite de 30 % de la surface hors œuvre brute existante à la date d'approbation du présent PLU des constructions existantes.

**Dans le secteur Nj**, ne sont autorisés que les abris de jardins d'une surface maximum de 20m<sup>2</sup>.

Dans le secteur NI, ne sont autorisées que les aires des sports de plein air ainsi que les locaux et les installations nécessaires à leur fonctionnement.

### **ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **Accès :**

Toute construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies ouvertes à la circulation publique d'au moins 5 mètres de largeur de chaussée, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

#### **Voirie :**

Les voies ouvertes à la circulation publique doivent être conçues de façon à supporter normalement la circulation, notamment des véhicules des services de sécurité, d'enlèvement des ordures ménagères et d'exploitation des différents réseaux, leur largeur minimale de chaussée est fixée à 5 mètres.

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour. Elles devront avoir en largeur :

- plateforme : 7 mètres,
- chaussée : 5 mètres.

Dans le secteur NI, la desserte de terrains d'activité de sports ou loisirs de plein air, les accès routiers et dessertes doivent être parfaitement sécurisés, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Alimentation en eau potable :**

Lorsque le réseau d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

En l'absence de réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise, à sa charge, des dispositifs techniques permettant de les alimenter (raccordement à un réseau d'eau existant ou bien captages, forages, puits...) dans les limites de la réglementation correspondante et sous réserve de l'avis favorable de la Direction Départementale de l'Action Sanitaire et Sociale.

#### **Assainissement :**

##### **Eaux usées**

L'assainissement individuel est autorisé dans les limites de la réglementation correspondante et sous réserve de l'avis favorable de la Direction Départementale de l'Action Sanitaire et Sociale.

##### **Eaux pluviales**

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout-terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise à sa charge, conformément aux avis des services compétents, les aménagements permettant le libre

écoulement des eaux pluviales.

En outre le constructeur réalisera à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné par ces mêmes services.

#### **ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription

#### **ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et les installations doivent être implantées :

- à 15 mètres de l'axe des routes départementales.
- à 75 mètres de la RN 135, route classée à grande circulation,

#### **ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Pas de prescription

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

Pas de prescription

#### **ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription

Pour le secteur Nj : l'emprise au sol est fixée à 20 m<sup>2</sup> maximum.

#### **ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 3,5 mètres au faîtage à partir du sol naturel dans le secteur Nj,
- 10 mètres au faîtage à partir du sol naturel pour les autres constructions.
- 7 mètres au faîtage à partir du sol naturel dans le seul secteur Nh,

Cet article ne s'applique pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

#### **ARTICLE N 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

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

Les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois...) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés sont déconseillés.

Les matériaux des façades de couleur vive sont interdits ainsi que le blanc pur.

Les toitures en terrasse sont interdites.

Tout projet architectural novateur notamment pour les équipements collectifs pourra s'écarter des prescriptions ci-dessus.

#### **ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement de tous véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Les constructions à usage d'habitation auront par logement deux emplacements intégrés à la construction ou à l'air libre.

Les autres cas tels les équipements de loisirs...seront examinés par les services compétents.

#### **ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les Espaces Boisés Classés à conserver figurant sur les plans sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme stipulant que :

- les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable du maire,
- le classement interdit tout changement d'affectation.

Les demandes d'aires de stationnement de véhicules intégrés ou non à un équipement comporteront toutes indications sur le traitement des abords ; des plantations pourront être exigées. Il est souhaitable d'utiliser des essences variées pour les plantations.

#### **ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Pas de prescription