

Département de l'Aube

Commune des Riceys

Plan Local d'Urbanisme



Document
n°4

Règlement

ELABORATION	REVISION allégée n°1
Arrêtée le : 7 juillet 2017	Arrêtée le : 7 octobre 2021
Approuvée le : 5 avril 2018	Approuvée le : 18 juillet 2022



Conseil Développement Habitat Urbanisme
11, rue Georges Pargéas 10000 TROYES - Tél. : 03 25 73 39 10

Sommaire

	1
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE	6
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	7
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	17
CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	27
CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX	32
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER	38
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	39
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	48
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	52
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	53
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	61
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	62
TITRE VI : ANNEXES :	68
ANNEXE 1 DEFINITIONS	69
ANNEXE 2 LISTE DE VÉGÉTAUX DE RÉFÉRENCE	71

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la Commune des Riceys.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

I - ZONES URBAINES (U)

La zone U est divisée en 4 parties.

La zone **UA** recouvre le centre ancien de la commune, qui englobe un bâti dense composé principalement d'immeubles, en ordre continu, à usage d'habitation et d'activité économique.

La zone UA comprend un secteur spécifique :

- Le secteur **UAz**, correspondant aux zones à dominante humide définies à l'échelle régionale.

La zone **UB** correspond aux extensions relativement récentes des villages. Elle est tout de même relativement mixte avec principalement de l'habitat individuel mais également des activités économiques (viticoles, commerciales notamment).

La zone UB comprend un secteur spécifique :

- Le secteur **UBz**, correspondant aux zones à dominante humide définies à l'échelle régionale.

La zone **UE** recouvre un secteur accueillant principalement des équipements publics ainsi que des habitations individuelles.

La zone **UX** recouvre les secteurs de mixité fonctionnelle accueillant des entreprises viticoles, économiques et commerciales ainsi que des habitations individuelles liées à ces activités.

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

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

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

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

Le secteur 2AU est un secteur d'urbanisation à moyen et long termes, urbanisable sous condition.

III - ZONES AGRICOLES (A)

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

- **Le secteur Ap** correspond à une zone agricole correspondant au périmètre de l'AOC Champagne, équipée ou non, peu ou pas construite, dans laquelle la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales.
- **Le secteur At** : zone agricole liée au tourisme

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

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

IV - ZONES NATURELLES (N)

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

La zone N comprend 3 secteurs :

- **Le secteur Nj** : zone naturelle de jardin traditionnel
- **Le secteur Np** : zone naturelle protégée à l'échelle européenne
- **Le secteur Nzh** : zone naturelle correspondant aux zones humides et à dominante humide définies à l'échelle régionale.

V - AUTRES DISPOSITIONS

Le PLU délimite également :

- **Des Espaces Boisés Classés au titre de l'article L113-2** du code de l'urbanisme qui sont repérés sur les documents graphiques et mentionnés en rappel pour la zone concernée.

ARTICLE 3 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L151-6 du Code de l'Urbanisme, Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 4 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN

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

---oOo---

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE : La zone UA recouvre le centre ancien de la commune, qui englobe un bâti dense composé principalement d'immeubles, en ordre continu, à usage d'habitation et d'activité économique.

Une partie de la zone est classée en espace boisé à conserver.

La zone UA comprend un secteur spécifique :

Le secteur **UAz**, correspondant aux zones à dominante humide définies à l'échelle régionale.

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

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les surfaces commerciales de plus de 300 m² de surface de vente,
- les bâtiments agricoles à usage d'élevage,
- les dancings et discothèques,
- l'aménagement de terrains pour l'accueil de caravanes ou d'habitations légères de loisirs, à l'exception de l'extension du terrain existant,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone,
- les plans d'eau de plus de 20m², sauf piscine
- les silos
- les dépôts de matières dangereuses ou toxiques à l'exception de ceux autorisés dans la zone

De plus, dans le secteur UAz, les sous-sols sont également interdits.

Ces interdictions ne s'appliquent pas à la reconstruction ou à l'extension des bâtiments détruits par un sinistre et à la réouverture d'une activité interrompue par un sinistre, initialement non conformes aux dispositions précitées.

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

Les occupations et utilisations du sol ci-dessous doivent respecter les conditions suivantes :

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble des dispositions du présent règlement s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Les dépôts de déchets de toute nature (matériaux de démolition, ferraille et carcasses de véhicules ...) sont admis à la condition qu'ils soient liés à une activité autorisée et localisés sur le terrain d'assiette de cette activité, et ce, dans la limite de 100 m².
- Le stationnement d'une caravane, durant plus de trois mois, en dehors des terrains aménagés à cet effet, est admis à la condition qu'il soit réalisé sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- Les constructions légères d'habitation sont admises à condition qu'elles soient raccordées au réseau d'eau potable et respectent les prescriptions du présent règlement en termes de gestion des eaux usées.
- **Dans le secteur UAz uniquement**, les constructions doivent présenter un vide sanitaire.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

3.1. Accès :

Si l'accès dessert :

- 1 nouveau logement sa largeur sera de 2,50 mètres minimum
- 2 à 5 nouveaux logements sa largeur sera de 5 mètres minimum
- Au-delà de 5 nouveaux logements, une voirie devra être réalisée.

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

3.2. Voirie :

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

Toute voirie nouvelle doit répondre aux normes concernant la circulation des personnes à mobilité réduite.

Dans toute opération d'aménagement, en cas de création d'une desserte interne celle-ci doit correspondre à l'importance de ladite opération et permettre notamment aux services de secours et de lutte contre l'incendie un accès suffisant à toute construction.

Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future.

Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un dispositif de retournement en marche avant, permettant à tous les véhicules de faire aisément demi-tour, tel que prévu en annexe au présent règlement.

Les voies à créer ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements et extensions des constructions existantes.
- aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin.
- aux installations techniques d'intérêt général.

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

1 – Eau potable :

Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.

Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau.

De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eau suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.

En cas d'aménagement partiel, la conception de ce réseau ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

Les réseaux internes ne doivent pas pouvoir perturber le fonctionnement du réseau après qu'il soit raccordé, ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution.

2 – Assainissement :

EAUX USEES

L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.

Les effluents d'origine non domestique peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un prétraitement avant d'être rejetés.

De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'assainissement suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.

En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

Les rejets des eaux usées domestiques des habitations qui ne sont pas raccordables dans le réseau collectif devront être traités dans des installations d'assainissement non collectif, avec un contrôle du SPANC avant rebouchage conformément à la réglementation en vigueur.

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et infiltrées sur le terrain d'assise de la construction.

Cependant en cas d'impossibilité technique (morphologie de la parcelle, nature du sol,...) les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur si celui-ci existe.

En l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau collecteur insuffisant :

La voirie de toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eaux pluviales récupérées dans un dispositif adapté.

En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

3 – Autres réseaux

Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en électricité, en se raccordant au réseau ou par tout autre dispositif autonome fonctionnant grâce aux énergies renouvelables.

Lorsqu'aucune contrainte technique majeure ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrées.

Lorsqu'aucune contrainte technique majeure ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les bâtiments doivent être contigus à la limite de la voie, ou en recul si les conditions suivantes sont respectées :

- Assurer la continuité de l'aspect de la rue par une clôture s'harmonisant aux murs existants avoisinants avec un maximum de 2m de haut.
- ne pas créer un recul plus important que ceux des constructions limitrophes les plus proches de la voie.

Des saillies de faible importance (balcons, auvents, toitures, escaliers devantures de magasin ...) sont admises, sous réserve de l'application des règlements de voirie.

Ces dispositions s'appliquent également aux limites des voies privées affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions édifiées à l'annexe de bâtiments existants, si elles sont en 2ème rang,
- aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie,

-aux aménagements ou extensions d'un bâtiment existant, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de ce bâtiment par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

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

Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul de 3 m.

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelle que soit la distance par rapport aux limites séparatives sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité.

Règles d'implantation par rapport aux cours d'eau

Par rapport aux cours d'eau :

- Les constructions à destination d'habitation doivent admettre un recul minimum de 10 mètres minimum
- Les autres types de constructions doivent admettre un recul minimum de 5 mètres.

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

Deux bâtiments non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter l'un par rapport à l'autre une distance au moins égale à 3 m.

Dans les nouvelles constructions de type constructions groupées, pavillons ou collectifs, quand deux façades sont en vis à vis et éclairent des pièces d'habitation, cette distance est portée à une distance égale à la hauteur du bâtiment le plus haut.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements ou extensions d'un bâtiment existant, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de ce bâtiment par rapport aux règles énoncées ci-dessus,
- aux dépendances telles qu'abris de jardin,
- aux installations techniques des services d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Dans le secteur UAz uniquement, l'emprise au sol est limitée à 30%.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Au-delà d'un recul de 3 m par rapport aux limites séparative :

- La hauteur mesurée à l'aplomb de la façade, à partir du sol naturel ou du trottoir, jusqu'à l'intersection entre le pan de mur et le toit, ne doit pas dépasser 6 mètres.
- Pour les toits terrasses, la hauteur sera mesurée au point le plus haut de la construction ou partie de construction concernée et peut être de 6,50m maximum.

Dans une bande de 3 m par rapport aux limites séparative :

- La hauteur mesurée à l'aplomb de la façade, à partir du sol naturel ou du trottoir, jusqu'à l'intersection entre le pan de mur et le toit, ne doit pas dépasser 3 mètres.
- Pour les toits terrasses, la hauteur sera mesurée au point le plus haut de la construction ou partie de construction concernée et peut être de 3,50m maximum.

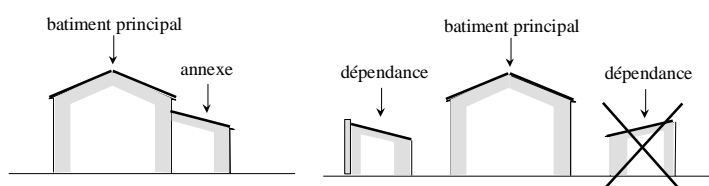
Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci,
- à la reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur du nouveau bâtiment ne peut pas dépasser celle du bâtiment détruit,
- aux installations techniques des services d'intérêt collectif.

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

Forme :

Les toitures doivent être à deux pans minimum. Néanmoins, les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan ainsi que les dépendances



si elles sont adossées à un mur de hauteur suffisante.

Les toitures terrasses sont admises si elles sont contiguës à une habitation et si elles constituent un niveau de plancher accessible depuis un niveau couvert existant,

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics en raison de leur caractère architectural.

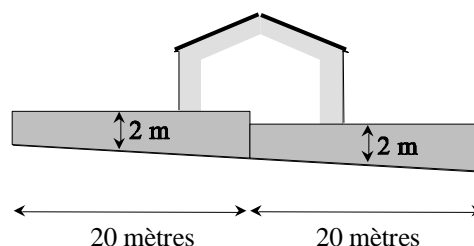
- la pente des toits des bâtiments d'habitation doit être comprise entre 35 et 45 degrés,
- la pente des toits des bâtiments d'activité peut être réduite sans toutefois être inférieure à 15 degrés,
- toute extension jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante,

Matériaux et couleurs :

- le ton blanc intégral est interdit,
- les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents,
- les façades d'une construction doivent être constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant,
- les bardages métalliques en façade sur rue sont interdits,
- les murs bahuts seront surmontés d'une grille uniquement.

Clôtures, en façade sur rue :

- les murs pleins sont autorisés. S'ils sont contigus à d'autres murs pleins, leurs hauteurs doivent s'harmoniser avec un maximum de 2m (non compris les éléments des portails),
- les hauteurs des autres clôtures doivent s'harmoniser. La hauteur totale maximum est fixée à 2 mètres (non compris les éléments des portails),
- les hauteurs ci-dessus sont ramenées à 1 mètre dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours,
- lorsque le terrain est à pente, le calcul des hauteurs définies ci-avant s'effectue au milieu des sections ; chaque section ne pouvant excéder une longueur de 20 mètres.



Equipements d'intérêt général :

Les équipements d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des espaces boisés sont classés au titre des articles L. 130-1 et suivants et R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

Les bâtiments d'activité doivent être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

En aucun cas les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme aménagement végétal.

Un écran végétal composé de végétaux à feuillage persistant et de tailles adaptées, doit être constitué autour de tout dépôt de déchets à l'air libre afin d'assurer leur dissimulation visuelle.

Les essences locales seront à privilégier (Annexe 2 - Liste des végétaux de référence page 71), y compris pour les haies.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

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

Non règlementé

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

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

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE : La zone UB correspond aux extensions relativement récentes des villages. Elle est tout de même relativement mixte avec principalement de l'habitat individuel mais également des activités économiques (viticoles, commerciales notamment).

La zone UB comprend un secteur spécifique :

Le secteur **UBz**, correspondant aux zones à dominante humide définies à l'échelle régionale.

Une partie de la zone est classée en espace boisé classé à conserver ou à créer.

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

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les surfaces commerciales de plus de 300 m² de surface de vente,
- les bâtiments agricoles à usage d'élevage,
- les dancings et discothèques,
- l'aménagement de terrains pour l'accueil de caravanes ou d'habitations légères de loisirs, à l'exception de l'extension du terrain existant,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone,
- les plans d'eau de plus de 20m², sauf piscines
- les silos
- les dépôts de matières dangereuses ou toxiques à l'exception de ceux autorisés dans la zone

De plus, dans le secteur UBz, les sous-sols sont également interdits.

Ces interdictions ne s'appliquent pas à la reconstruction ou à l'extension des bâtiments détruits par un sinistre et à la réouverture d'une activité interrompue par un sinistre, initialement non conformes aux dispositions précitées.

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

Les occupations et utilisations du sol ci-dessous doivent respecter les conditions suivantes :

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble des dispositions du présent règlement s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Les dépôts de déchets de toute nature (matériaux de démolition, ferraille et carcasses de véhicules ...) sont admis à la condition qu'ils soient liés à une activité autorisée et localisés sur le terrain d'assiette de cette activité, et ce, dans la limite de 100 m².
- Le stationnement d'une caravane, durant plus de trois mois, en dehors des terrains aménagés à cet effet, est admis à la condition que le stationnement soit réalisé sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- **Dans le secteur UBz uniquement**, les constructions doivent présenter un vide sanitaire.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Tout nouvel accès et toute création de voirie devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

3.1. Accès :

Si l'accès dessert :

- 1 nouveau logement sa largeur sera de 3,50 mètres minimum
- 2 à 5 nouveaux logements sa largeur sera de 5 mètres minimum
- Au-delà de 5 nouveaux logements, une voirie devra être réalisée.

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

3.2. Voirie :

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

Toute voirie nouvelle doit répondre aux normes concernant la circulation des personnes à mobilité réduite.

Dans toute opération d'aménagement, en cas de création d'une desserte interne celle-ci doit correspondre à l'importance de ladite opération et permettre notamment aux services de secours et de lutte contre l'incendie un accès suffisant à toute construction.

Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future.

Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un dispositif de retournement en marche avant, permettant à tous les véhicules de faire aisément demi-tour, tel que prévu en annexe au présent règlement.

Les déplacements piétons seront toujours assurés.

Les voies à créer ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements et extensions des constructions existantes.
- aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin.
- aux installations techniques d'intérêt général.

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

1 – Eau potable :

Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.

Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau.

De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eau suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.

En cas d'aménagement partiel, la conception de ce réseau ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

Les réseaux internes ne doivent pas pouvoir perturber le fonctionnement du réseau après qu'il soit raccordé, ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution.

Les rejets des eaux usées domestiques des habitations qui ne sont pas raccordables dans le réseau collectif devront être traités dans des installations d'assainissement non collectif, avec un contrôle du SPANC avant rebouchage conformément à la réglementation en vigueur.

2 – Assainissement :

EAUX USEES

L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.

Les effluents d'origine non domestique peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un prétraitement avant d'être rejetés.

De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'assainissement suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.

En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur si celui-ci existe.

En l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau collecteur insuffisant :

La voirie de toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eaux pluviales récupérées dans un dispositif adapté.

Par ailleurs, les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et infiltrées sur le terrain d'assise de la construction.

En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

3 – Autres réseaux

Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en électricité.

Lorsqu'aucune contrainte technique majeure ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.

Lorsqu'aucune contrainte technique majeure ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Tout point d'un bâtiment doit être implanté à l'alignement ou au moins à 1 m de l'alignement du domaine public.

Au niveau des carrefours et quelle que soit la nature des voies, un recul peut être imposé et déterminé au vu des problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

Ces dispositions s'appliquent également aux limites des voies privées affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements ou extensions d'un bâtiment existant, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de ce bâtiment par rapport aux règles énoncées ci-dessus.
- aux installations techniques des services d'intérêt collectif.
- à la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'un bâtiment d'une importance équivalente.

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

Les bâtiments peuvent être implantés en limite séparative. Toutefois, en cas de retrait par rapport à celle-ci, tout point d'un bâtiment doit en être éloigné d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur ; cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements ou extensions d'un bâtiment existant, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de ce bâtiment par rapport aux règles énoncées ci-dessus,
- aux installations techniques des services d'intérêt collectif.
- aux bâtiments publics, si des nécessités techniques ou architecturales l'imposent,
- aux silos de stockage divers pour lesquels le recul doit être au minimum égal à la hauteur hors tout.

Règle d'implantation par rapport aux cours d'eau

Par rapport aux cours d'eau :

- Les constructions à destination d'habitation doivent admettre un recul minimum de 10 mètres minimum
- Les autres types de constructions doivent admettre un recul minimum de 5 mètres.

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 4 m.

Ces règles ne s'appliquent pas :

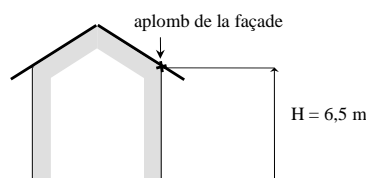
- aux aménagements ou extensions d'un bâtiment existant, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de ce bâtiment par rapport aux règles énoncées ci-dessus,
- aux installations techniques des services d'intérêt collectif,
- aux constructions annexes telles que piscines, garages, remises couvertes ou découvertes et abris de jardin.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

Dans le secteur UBz uniquement, l'emprise au sol est limitée à 30%.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur mesurée à l'aplomb de la façade, à partir du sol naturel, jusqu'à l'intersection entre le pan de mur et le toit, ne doit pas dépasser 6,5 mètres.



Néanmoins dans le cas d'un bâtiment implanté en limite séparative, la hauteur maximum des points de cette construction mesurée en limite séparative est fixée à :

- 4,5 m du sol naturel jusqu'à l'intersection entre le pan de mur et le toit pour une croupe
- 5 m du sol naturel jusqu'à l'acrotère
- Ou
- 7 m au faîtage pour un pignon droit (les détails d'architecture tels que cheminées... ne sont pas pris en compte).

Pour les toitures terrasse, la hauteur mesurée à l'acrotère, à partir du sol naturel, ne doit pas dépasser 7 mètres.

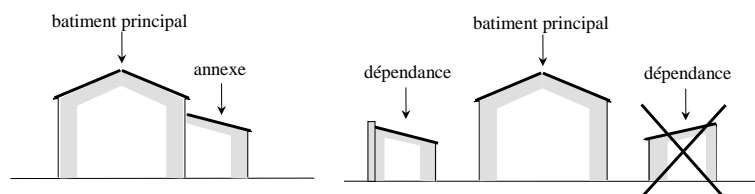
Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci,
- à la reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur du nouveau bâtiment ne peut pas dépasser celle du bâtiment détruit,
- aux installations techniques des services d'intérêt collectif.

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

Forme :

Les toitures doivent être à deux pans minimum. Néanmoins, les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan ainsi que les dépendances si elles sont adossées à un mur de hauteur suffisante ou situées en limite séparative.



Les toitures terrasses sont admises si elles sont contiguës à une habitation et si elles constituent un niveau de plancher accessible depuis un niveau couvert existant.

La pente des toits des bâtiments d'habitation doit être comprise entre 35 et 45 degrés

La pente des toits des bâtiments d'activité et agricoles et des annexes peut être réduite sans toutefois être inférieure à 15 degrés (sauf toit terrasse).

Toute extension jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante,

Les remblais constitués contre les constructions ne peuvent dépasser une pente de 15 %. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de terrains à forte pente,

Les bâtiments de type chalet sont interdits.

Matériaux et couleurs :

Le ton blanc intégral est interdit,

Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes (ton ardoise ou ton de tuile de terre cuite),

Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents,

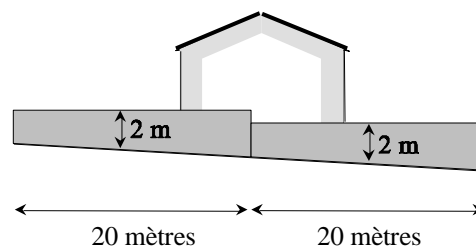
Clôtures, en façade sur rue et en limite séparative :

Les murs pleins sont autorisés. S'ils sont contigus à d'autres murs pleins, leurs hauteurs doivent s'harmoniser. En l'absence d'autres murs pleins leur hauteur maximum est fixée à 2 mètres (non compris les éléments des portails),

Les hauteurs des autres clôtures doivent s'harmoniser. En l'absence d'autres clôtures contiguës, la hauteur totale maximum est fixée à 2 mètres (non compris les éléments des portails) à l'exception liée à la pente telle que présentée ci-dessous. La hauteur des murs bahuts ne doit pas dépasser 0,80 mètre.

Les hauteurs ci-dessus sont ramenées à 1 mètre dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours,

Lorsque le terrain est à forte pente, le calcul des hauteurs définies ci-avant s'effectue au milieu des sections ; chaque section ne pouvant excéder une longueur de 20 mètres.



Equipements d'intérêt général :

Les équipements d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des espaces boisés sont classés au titre des articles L. 130-1 et suivants et R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

Les bâtiments d'activité doivent être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

En aucun cas les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme aménagement végétal.

Un écran végétal composé de végétaux à feuillage persistant et de tailles adaptées, doit être constitué autour de tout dépôt de déchets à l'air libre afin d'assurer leur dissimulation visuelle.

Les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation concernant les espaces libres et les plantations seront intégrés à tout projet.

Les essences locales seront à privilégier (Annexe 2 - Liste des végétaux de référence page 71), y compris pour les haies.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

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

Au moins 30% des terrains seront réservés à des surfaces favorables à la biodiversité, notamment des espaces verts en pleine terre, plantés ou non.

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

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

CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE : La zone UE est destinée aux équipements sportifs, scolaires, à l'hébergement lié au tourisme et aux bâtiments à usage d'habitation.

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

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UE2.

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

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée.

Sont admises sous conditions :

- les constructions à condition qu'elles aient la destination de groupe scolaire, ou de bâtiments et équipements sportifs, d'équipements publics ou d'intérêt général ou d'habitation ainsi que leurs annexes et dépendances.
- les constructions à condition de présenter un vide sanitaire et de ne pas avoir de sous-sol.
- les installations et travaux divers d'une durée supérieure à 3 mois :
- les aires de jeux et les terrains de sports s'ils sont ouverts au public,
- les aires de stationnement si elles sont ouvertes au public,
- les bassins,
- les autres affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol autorisées,
- l'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs, de caravanes, les aires de camping-car et les constructions liées,
- les installations techniques des services d'intérêt collectif.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Non règlementé

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

Non règlementé

ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les constructions doivent être implantées :

- A l'alignement
- Et/ou en retrait d'au moins 1 mètre par rapport à l'alignement.

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

Tout point d'un bâtiment doit être éloigné de la limite séparative par une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 4 m.

Cependant, les bâtiments à usage d'habitation pourront être implantés au plus sur une des deux limites séparatives aboutissant aux voies.

Règle d'implantation par rapport aux cours d'eau

Par rapport aux cours d'eau les constructions doivent admettre un recul minimum de 10 mètres minimum.

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

Non règlementé

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est limitée à 30%.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments à usage d'habitation, mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la façade jusqu'à l'intersection entre le pan de mur et le toit, ne doit pas dépasser 6,5 mètres.

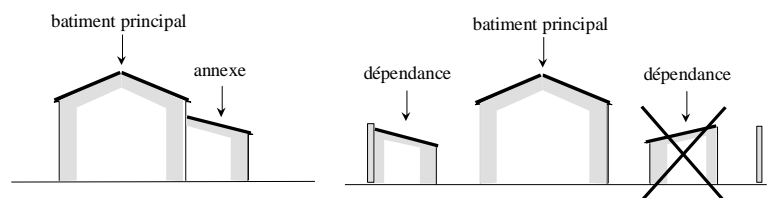
Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments et équipements scolaires et sportifs,
- aux installations techniques des services d'intérêt collectif.

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

Forme :

Les toitures doivent être à deux pans minimum. Néanmoins, les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan ainsi que les dépendances si elles sont adossées à un mur de hauteur suffisante ou situées en limite séparative.



Les toitures terrasses sont admises si elles sont contiguës à une habitation et si elles constituent un niveau de plancher accessible depuis un niveau couvert existant.

La pente des toits des bâtiments d'habitation doit être comprise entre 35 et 45 degrés.

Toute extension joignant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante,

Les remblais constitués contre les constructions ne peuvent dépasser une pente de 15 %. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de terrains à forte pente,

Les bâtiments de type chalet sont interdits.

Matériaux et couleurs :

Le ton blanc intégral est interdit,

Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes (ton ardoise ou ton de tuile de terre cuite),

Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents,

Clôtures, en façade sur rue et en limite séparative :

Les murs pleins sont autorisés. S'ils sont contigus à d'autres murs pleins, leurs hauteurs doivent s'harmoniser. En l'absence d'autres murs pleins leur hauteur maximum est fixée à 2 mètres (non compris les éléments des portails),

Les hauteurs des autres clôtures doivent s'harmoniser. En l'absence d'autres clôtures contiguës, la hauteur totale maximum est fixée à 2 mètres (non compris les éléments des portails). La hauteur des murs bahuts ne doit pas dépasser 0,80 mètre.

Les hauteurs ci-dessus sont ramenées à 1 mètre dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours,

Equipements d'intérêt général :

Les équipements d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT

Non règlementé

ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les occupations et utilisations du sol s'intégreront dans des espaces végétalisés comprenant des plantations de divers développement. Les plantations contribueront à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

En limite avec la zone d'activité, des plantations de divers développement d'essences locales seront réalisées dans une bande de 5 m.

Les essences locales seront à privilégier (Annexe 2 - Liste des végétaux de référence page 71), y compris pour les haies.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

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

Non règlementé

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

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

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

CARACTERE DE LA ZONE : correspond aux espaces dédiés à l'activité économique, commerciale, artisanale, industrielle et viticole, localisés le long de la RD70 et de la RD452

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

Rappels

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

ARTICLE UX 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions d'élevage
- Les silos
- Les terrains de camping et de caravanage, les garages collectifs de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement de caravanes isolées en dehors de bâtiments ou remises
- Le stationnement de résidences mobiles
- Les affouillements et les exhaussements de terrain non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

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

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée, .

Sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation, à raison d'une seule par unité foncière au sein de laquelle une activité économiques est déjà implantée.
- Les constructions et installations d'intérêt général ou de services publics ou communales et intercommunales, conformes ou non au règlement de la zone UX.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments construits légalement et initialement non conformes aux dispositions du présent PLU.
- **Au sein des zones à dominante humide**, les constructions à condition de présenter un vide sanitaire et de ne pas avoir de sous-sol.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

3.1. Voirie :

Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité et de ramassage des ordures ménagères.

Toute voie en impasse devra comporter dans sa partie terminale, un dispositif de retournement en marche avant, de préférence circulaire, permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour. En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée devra être réservée. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.

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

1 – Eau potable :

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

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

Les réseaux internes ne doivent pas pouvoir perturber le fonctionnement du réseau après qu'il soit raccordé, ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution.

2 – Assainissement :

EAUX USEES : Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées dans le réseau collectif d'assainissement.

Les effluents d'origine industrielle ou artisanale doivent subir un traitement avant d'être rejetés.

Les rejets des eaux usées domestiques des habitations qui ne sont pas raccordables dans le réseau collectif devront être traités dans des installations d'assainissement non collectif, avec un contrôle du SPANC avant rebouchage conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, si celui-ci existe.

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

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

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

3 – Autres réseaux

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

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

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

ARTICLE UX 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport au domaine public.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux aménagements et extensions de bâtiments existants non-conformes, à la condition que ces aménagements et extensions n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité de l'existant.

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

Les constructions devront être implantées :

- A une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur ; cette distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.
- Et/ou en limite séparative si des mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) sont prévues.

En cas de limite séparative avec une zone destinée à l'habitat, tout point d'un bâtiment doit être éloigné d'une distance ne pouvant être inférieure à 10 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux aménagements et extensions de bâtiments existants non-conformes, à la condition que ces aménagements et extensions n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité de l'existant.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 3 m.

Les bâtiments à usage d'habitation, les bureaux et équipements destinés au personnel, doivent observer un recul minimum de 6 mètres par rapport aux bâtiments d'activité.

Ces règles ne s'appliquent pas :

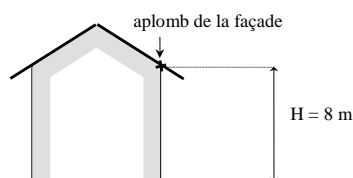
- aux aménagements ou extensions d'un bâtiment existant, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de ce bâtiment par rapport aux règles énoncées ci-dessus,
- à dépendances telles qu'abris de jardin

ARTICLE UX 9 – EMPRISE AU SOL

Au sein des zones à dominante humide, l'emprise au sol est limitée à 30%.

ARTICLE UX 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur mesurée à l'aplomb de la façade, à partir du sol naturel, jusqu'à l'intersection entre le pan de mur et le toit, ne doit pas dépasser 8 mètres.



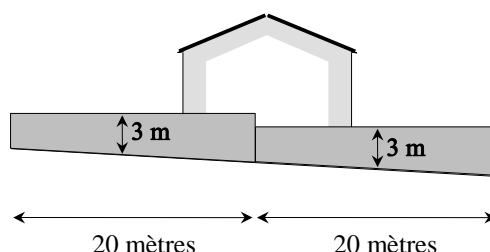
ARTICLE UX 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Matériaux et couleurs :

- les matériaux de couverture brillants, à l'exception des éléments de second œuvre, sont interdits,
- les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents,
- la reproduction peinte ou dessinée de matériaux est interdite,

Clôtures, en façade sur rue et en limite séparative :

- les clôtures pleines ayant une hauteur ne dépassant pas 2 mètres,
- la hauteur totale des clôtures, à l'exception de celle des clôtures pleines définies ci-avant, ne doit pas dépasser 3 mètres. Cette hauteur est ramenée à 1 mètre dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours,
- lorsque le terrain est à forte pente, le calcul des hauteurs définies ci-avant s'effectue au milieu des sections ; chaque section ne pouvant excéder une longueur de 20 mètres.



ARTICLE UX 12 – STATIONNEMENT

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

ARTICLE UX 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les bâtiments d'activité doivent être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain, représentant au minimum 5 % de l'assiette de l'opération.

Un écran végétal composé de végétaux à feuillage persistant et de tailles adaptées, doit être constitué autour de tout dépôt de déchets à l'air libre afin d'assurer leur dissimulation visuelle.

Les essences locales seront à privilégier (voir page 71), y compris pour les haies.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

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

Non règlementé

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

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

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

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

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

Les opérations d'aménagement et de construction à y réaliser devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (document n°3). Son urbanisation se fera en fonction de l'avancée de la desserte et des réseaux de manière compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation liées à cette zone.

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

Rappels

- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration préalable conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.

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

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les surfaces commerciales de plus de 300 m² de surface de vente,
- les bâtiments agricoles à usage d'élevage,
- les dancings et discothèques,
- l'aménagement de terrains pour l'accueil de caravanes ou d'habitations légères de loisirs, à l'exception de l'extension du terrain existant,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone,
- les plans d'eau de plus de 20m², sauf piscines
- les silos
- les dépôts de matières dangereuses ou toxiques à l'exception de ceux autorisés dans la zone

Ces interdictions ne s'appliquent pas à la reconstruction ou à l'extension des bâtiments détruits par un sinistre et à la réouverture d'une activité interrompue par un sinistre, initialement non conformes aux dispositions précitées.

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

Les occupations et utilisations du sol ci-dessous doivent respecter les conditions suivantes :

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble des dispositions du présent règlement s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Le stationnement d'une caravane, durant plus de trois mois, en dehors des terrains aménagés à cet effet, est admis à la condition que le stationnement soit réalisé sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Tout nouvel accès et toute création de voirie devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

3.1. Accès :

Si l'accès dessert :

- 1 nouveau logement sa largeur sera de 3,50 mètres minimum
- 2 à 5 nouveaux logements sa largeur sera de 5 mètres minimum
- Au-delà de 5 nouveaux logements, une voirie devra être réalisée.

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

3.2. Voirie :

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

Toute voirie nouvelle doit répondre aux normes concernant la circulation des personnes à mobilité réduite.

Dans toute opération d'aménagement, en cas de création d'une desserte interne celle-ci doit correspondre à l'importance de ladite opération et permettre notamment aux services de secours et de lutte contre l'incendie un accès suffisant à toute construction.

Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future.

Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un dispositif de retournement en marche avant, permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour, tel que prévu en annexe au présent règlement.

Les déplacements piétons seront toujours assurés.

Les voies à créer ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin.
- aux installations techniques d'intérêt général.

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

1 – Eau potable :

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

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

Les réseaux internes ne doivent pas pouvoir perturber le fonctionnement du réseau après qu'il soit raccordé, ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution.

2 – Assainissement :

EAUX USEES : Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées dans le réseau collectif d'assainissement.

Les rejets des eaux usées domestiques des habitations qui ne sont pas raccordables dans le réseau collectif devront être traités dans des installations d'assainissement non collectif, avec un contrôle du SPANC avant rebouchage conformément à la réglementation en vigueur.

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

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

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

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

3 – Autres réseaux

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

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

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

ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les constructions principales seront implantées à une distance comprise entre 0 et 30 mètres par rapport à l'alignement.

Au niveau des carrefours et quelle que soit la nature des voies, un recul peut être imposé et déterminé au vu des problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

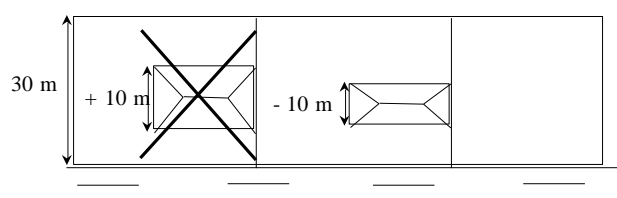
Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques des services d'intérêt collectif.

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

Les bâtiments peuvent être implantés en limite séparative. Toutefois, en cas de retrait par rapport à celle-ci, tout point d'un bâtiment doit en être éloigné d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur ; cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

La longueur des façades implantées sur chaque limite séparative ne doit pas dépasser le tiers de la limite commune avec une autre propriété.



Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques des services d'intérêt collectif.

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

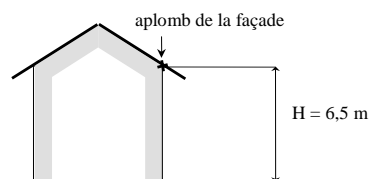
Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 4 m.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur mesurée à l'aplomb de la façade, à partir du sol naturel, jusqu'à l'intersection entre le pan de mur et le toit, ne doit pas dépasser 6,5 mètres.



Néanmoins dans le cas d'un bâtiment implanté en limite séparative, la hauteur maximum des points de cette construction mesurée en limite séparative est fixée à :

- 4,5 m du sol naturel jusqu'à l'intersection entre le pan de mur et le toit pour une croupe
- 5 m du sol naturel jusqu'à l'acrotère
Ou
- 7 m au faîtage pour un pignon droit (les détails d'architecture tels que cheminées... ne sont pas pris en compte).

Pour les toitures terrasse, la hauteur mesurée à l'acrotère, à partir du sol naturel, ne doit pas dépasser 7 mètres.

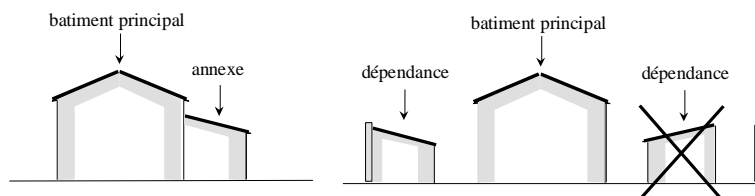
Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci,
- à la reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur du nouveau bâtiment ne peut pas dépasser celle du bâtiment détruit,
- aux installations techniques des services d'intérêt collectif.

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

Forme :

Les toitures doivent être à deux pans minimum ou à plusieurs pans avec croupes. Néanmoins, les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan ainsi que les dépendances si elles sont adossées à un mur de hauteur suffisante ou situées en limite séparative.



Les toitures terrasses sont admises si elles sont contiguës à une habitation et si elles constituent un niveau de plancher accessible depuis un niveau couvert existant.

La pente des toits des bâtiments d'habitation doit être comprise entre 35 et 45 degrés

... pour lesquels des pentes de toit plus importantes peuvent être admises,

La pente des toits des bâtiments d'activité et agricoles et des annexes peut être réduite sans toutefois être inférieure à 15 degrés (sauf toit terrasse).

Toute extension jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante,

Les remblais constitués contre les constructions ne peuvent dépasser une pente de 15 %. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de terrains à forte pente,

Les bâtiments de type chalet sont interdits.

Matériaux et couleurs :

Le ton blanc intégral est interdit,

Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes (ton ardoise ou ton de tuile de terre cuite),

Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents,

Clôtures, en façade sur rue et en limite séparative :

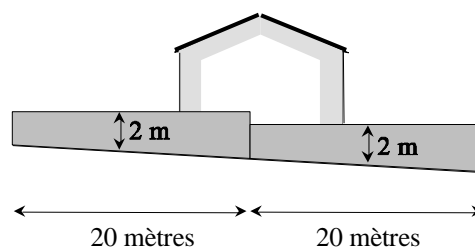
Les murs pleins sont autorisés. S'ils sont contiguës à d'autres murs pleins, leurs hauteurs doivent s'harmoniser. En l'absence d'autres murs pleins leur hauteur maximum est fixée à 2 mètres (non compris les éléments des portails),

Les hauteurs des autres clôtures doivent s'harmoniser. En l'absence d'autres clôtures contiguës, la hauteur totale maximum est fixée à 2 mètres (non compris les éléments des portails) à l'exception

liée à la pente telle que présentée ci-dessous. La hauteur des murs bahuts ne doit pas dépasser 0,80 mètre.

Les hauteurs ci-dessus sont ramenées à 1 mètre dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours,

Lorsque le terrain est à forte pente, le calcul des hauteurs définies ci-avant s'effectue au milieu des sections ; chaque section ne pouvant excéder une longueur de 20 mètres.



Equipements d'intérêt général :

Les équipements d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE 1 AU 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

ARTICLE 1 AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation concernant les espaces libres et les plantations seront intégrés à tout projet.

Les essences locales seront à privilégier (Annexe 2 - Liste des végétaux de référence page 71), y compris pour les haies.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A

DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

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

Au moins 15% des terrains seront réservés à des surfaces favorables à la biodiversité, notamment des espaces verts en pleine terre, plantés ou non.

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

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

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE : La zone **2AU** est une zone non équipée destinée à l'extension urbaine à long terme de la commune. Dans le cadre du présent règlement, son urbanisation est presque totalement exclue. L'urbanisation de cette zone est subordonnée à la modification ou la révision du présent PLU.

Les opérations d'aménagement et de construction à y réaliser devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (document n°3).

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

Rappels

- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration préalable conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.

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

ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée, .

Sont uniquement admis :

- Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P).

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non règlementé

ARTICLE 2AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Non règlementé

ARTICLE 2AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les bâtiments devront être implantés :

- à l'alignement du domaine public
- et/ou avec un recul minimum de 1,50 mètres par rapport au domaine public.

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

Les bâtiments devront être implantés à une distance d'au moins 1,50 mètre des limites séparatives,

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

Article non règlementé

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL

Article non règlementé

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non règlementé

ARTICLE 2AU 12 – STATIONNEMENT

Non règlementé

ARTICLE 2AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non règlementé

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A

DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

ARTICLE 2AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé

ARTICLE 2AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

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

CARACTERE DE LA ZONE : Elle est identifiée en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Il s'agit d'un espace spécifique qui convient d'être préservé.

La zone A comprend un secteur :

- **Le secteur Ap** correspond aux espaces viticoles protégés de la commune, classés au titre de l'AOC Champagne.
- **Le secteur At** : zone agricole liée au tourisme

Rappels

- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration préalable conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.

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

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Toutes les occupations et utilisations du sol non spécifiées à l'article 2
- Tout exhaussement ou affouillement des sols à l'exception de ceux prévus à l'article 2.

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

A condition d'être situées en dessous de la cote altimétrique des 200 mètres définie au plan de zonage :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les constructions et installation nécessaires à l'exploitation agricole
- les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants dans un périmètre de 20 mètres à partir des bâtiments d'habitation existants, d'une hauteur inférieure ou égale aux bâtiments d'habitation existants, d'une emprise au sol totale inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol existante au moment de l'approbation du présent PLU et avec une densité maximum de 3 nouvelles constructions (annexes et extensions).

Au sein du secteur Ap sont autorisés :

- les travaux, ouvrages, aménagements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif s'ils ne sont pas de nature à nuire aux perspectives paysagères, **sans condition d'altitude.**

Au sein du secteur At sont autorisés :

- Les constructions si elles sont liées au tourisme, **sans condition d'altitude**, avec une densité maximale de 3 nouvelles constructions.
- les habitations légères de loisirs si elles sont liées au tourisme, **sans condition d'altitude**, avec une densité maximale de 1 habitation légère de loisir par site.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le nécessite.

Les réseaux internes ne doivent pas pouvoir perturber le fonctionnement du réseau après qu'il soit raccordé, ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution.

2 – Assainissement :

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

3 – Autres réseaux

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

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

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres en retrait de l'alignement des voies.

En secteur At, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres en retrait de l'alignement des voies.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements ou extensions d'un bâtiment existant, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de ce bâtiment par rapport aux règles énoncées ci-dessus.
- aux installations techniques des services d'intérêt collectif.

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

Les bâtiments peuvent être implantés en limite séparative moyennant une hauteur maximum, mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'intersection entre le pan de mur et le toit, de 4 mètres.

Tout point d'un bâtiment qui ne jouxte pas la limite séparative doit en être éloigné d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur ; cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

En secteur At, les constructions doivent être implantées soit :

- en limite séparative
- avec un recul minimum de 3 mètres.

Règle d'implantation par rapport aux cours d'eau

Par rapport aux cours d'eau :

- Les constructions de plus de 50m² d'emprise au sol doivent admettre un recul minimum de 10 mètres minimum
- Les autres constructions doivent admettre un recul minimum de 5 mètres.

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

Article non réglementé

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

En secteur At, l'emprise au sol maximale des habitations légères et de loisirs est de 20 mètres carrés par unité.

L'emprise au sol maximale des autres constructions est de 90%.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et installations agricoles mesurée à l'aplomb de la façade, à partir du sol naturel, jusqu'à l'intersection entre le pan de mur et le toit, ne doit pas dépasser 6,5 mètres.

Cependant, la hauteur maximum des bâtiments de stockage agricole est portée à 10 mètres hors tout.

Les bâtiments peuvent être implantés en limite séparative moyennant une hauteur maximum, mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'intersection entre le pan de mur et le toit, de 4 mètres.

En secteur At, la hauteur maximale des habitations légères et de loisirs est de 4,2 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

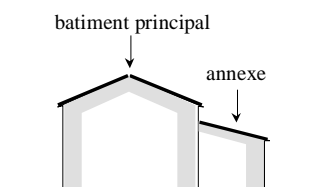
- aux aménagements ou extensions d'un bâtiment existant, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de ce bâtiment par rapport aux règles énoncées ci-dessus.
- aux installations techniques des services d'intérêt collectif.
- à la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'un bâtiment d'une importance équivalente.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

Article R111-21 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Forme :

Les toitures doivent être à deux pans minimum ou à plusieurs pans avec croupes. Néanmoins, les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan ainsi que les dépendances, si leur surface est inférieure à 20 m².



Toute extension jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante,

Les remblais constitués contre les constructions ne peuvent dépasser une pente de 15 %. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de terrains à forte pente,

Les bâtiments de type chalet sont interdits.

Matériaux et couleurs :

Le ton blanc intégral est interdit,

Les matériaux de couverture doivent être de ton ardoise ou ton de tuile de terre cuite,

Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents,

La reproduction peinte ou dessinée de matériaux est interdite.

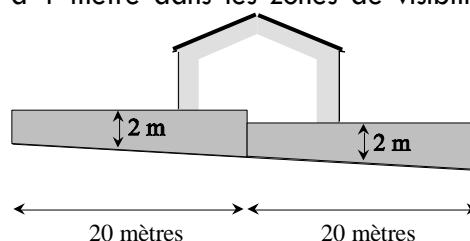
En secteur At, les habitations légères et de loisirs devront présenter un aspect bois et privilégier les couleurs traditionnelles, en lien avec le territoire. Les couleurs claires ou criardes sont interdites.

Clôtures :

Les clôtures doivent être discrètes et s'intégrer à l'environnement. Les clôtures seront constituées de grilles ou grillages. Un mur bahuts de 0,80 mètres maximum pourra être autorisé.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres, sauf exception liée à la pente telle que présentée ci-dessous. Cette hauteur est ramenée à 1 mètre dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours,

Lorsque le terrain est à forte pente, le calcul des hauteurs définies ci-avant s'effectue au milieu des sections ; chaque section ne pouvant excéder une longueur de 20 mètres.

**ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT**

Article non règlementé

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les bâtiments doivent être accompagnés d'un traitement paysager contribuant à leur bonne insertion dans le paysage.

Les essences locales seront à privilégier (Annexe 2 - Liste des végétaux de référence page 71), y compris pour les haies.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

**SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A
DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES**

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

Article non règlementé

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

Article non règlementé

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

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

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

La zone N comprend 3 secteurs :

- **Le secteur Nj** : zone naturelle de jardin traditionnel
- **Le secteur Np** : zone naturelle protégée à l'échelle européenne
- **Le secteur Nzh** : zone naturelle correspondant aux zones humides et à dominante humide définies à l'échelle régionale.

Rappels

- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration préalable conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.

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

- Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévues aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Tout défrichement des espaces boisés classés,
- Toutes les occupations et utilisations du sol non spécifiées à l'article 2
- Tout exhaussement ou affouillement des sols à l'exception de ceux prévus à l'article 2.

De plus, dans le secteur Nj, sont interdites les démolitions des murs de clôture traditionnels, sauf nécessité pour la sécurité.

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

Sont admis, **dans toute la zone N, à l'exception des secteurs Np et Nzh :**

- Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P), les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques, les constructions et installations d'intérêt général.
- Les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants dans un périmètre de 20 mètres à partir des bâtiments d'habitation existants, d'une hauteur inférieure ou égale aux bâtiments d'habitation existants, d'une emprise au sol totale inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol existante au moment de l'approbation du présent PLU et avec une densité maximum de 3 nouvelles constructions (annexes et extensions).
- La reconstruction à l'identique des bâtiments construits légalement.
- **De plus, dans le secteur Nj :**
Les abris de jardins de moins de 20m² à raison d'un abri par unité foncière,
- **Au sein du secteur Np uniquement,** tout aménagement visant à améliorer l'état écologique des zones Natura 2000.
- **Au sein du secteur Nzh uniquement,** tout exhaussement ou affouillement des sols visant à améliorer l'état écologique des zones humides ou à dominante humide.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres en retrait de l'alignement des voies.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements ou extensions d'un bâtiment existant, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de ce bâtiment par rapport aux règles énoncées ci-dessus.
- aux installations techniques des services d'intérêt collectif.

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

Les bâtiments peuvent être implantés en limite séparative.

Tout point d'un bâtiment qui ne jouxte pas la limite séparative doit en être éloigné d'une distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Règle d'implantation par rapport aux cours d'eau

Par rapport aux cours d'eau :

- Les constructions doivent admettre un recul minimum de 10 mètres minimum

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

Article non réglementé.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Zone N, à l'exception du secteur Nj :

La hauteur maximum autorisée au point

le plus haut de la construction est de 8 mètres.

Dans le secteur Nj :

La hauteur maximum autorisée au point le plus haut de la construction est de 2 mètres.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

Article R111-21 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

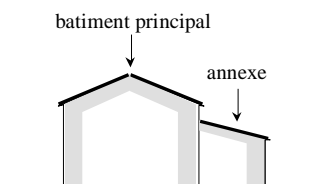
Forme :

Les toitures doivent être à deux pans minimum ou à plusieurs pans avec croupes. Néanmoins, les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan ainsi que les dépendances, si leur surface est inférieure à 20 m².

Toute extension jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante,

Les remblais constitués contre les constructions ne peuvent dépasser une pente de 15 %. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de terrains à forte pente,

Les bâtiments de type chalet sont interdits.

**Matériaux et couleurs :**

Le ton blanc intégral est interdit,

Les matériaux de couverture doivent être de ton ardoise ou ton de tuile de terre cuite,

Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents,

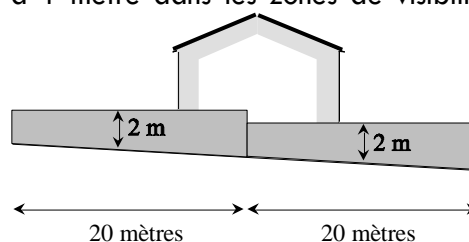
La reproduction peinte ou dessinée de matériaux est interdite.

Clôtures :

Les clôtures doivent être discrètes et s'intégrer à l'environnement. Les clôtures seront constituées de grilles ou grillages. Un mur bahuts de 0,80 mètres maximum pourra être autorisé.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres, sauf exception liée à la pente telle que présentée ci-dessous. Cette hauteur est ramenée à 1 mètre dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours,

Lorsque le terrain est à forte pente, le calcul des hauteurs définies ci-avant s'effectue au milieu des sections ; chaque section ne pouvant excéder une longueur de 20 mètres.

**ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT**

Article non réglementé.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les bâtiments doivent être accompagnés d'un traitement paysager contribuant à leur bonne insertion dans le paysage.

Les essences locales seront à privilégier (Annexe 2 - Liste des végétaux de référence page 71), y compris pour les haies.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

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

Article non règlementé

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

Article non règlementé

TITRE VI : ANNEXES :

ANNEXE 1 DEFINITIONS

I - PROPRIETE

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

LIMITE SEPARATIVE : ligne qui sépare deux unités foncières contiguës.

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

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

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

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

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

III - COEFFICIENTS

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

IV - VOIRIE

LIMITE DE LA VOIE :

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

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

V - CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

BATIMENT ANNEXE : construction jointive d'un bâtiment principal.

DEPENDANCE : construction non jointive d'un bâtiment existant.

VI - PLANTATIONS

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

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

VII - DIVERS

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

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

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

ANNEXE 2 LISTE DE VÉGÉTAUX DE RÉFÉRENCE

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

Chêne

Merisier

Charme

Hêtre

Frêne commun

Tilleul des bois

Peuplier tremble

Sorbier des oiseleurs

Bouleau verruqueux

Alisier blanc ou torminal

If

Arbres isolés, cépées et complément de boisement :

Chêne

Merisier

Frêne commun

Tilleul à petites feuilles ou à grandes feuilles

Érables

Noyer commun

Marronnier

Aulne blanc

Pommier

Prunier à fleurs

Orme

Essences bocagères de haut jet et lisières :

Aulne cordé ou glutineux

Charme

Noisetier

Houx

Aubépine

Saule blanc et autres saules indigènes

Pommier commun

Acacias (en position sèche)

Alisier blanc

Noyer commun

Prunier

Poirier

Tilleul

Essences buissonnantes de remplissage :

Noisetier

Érable champêtre

Fusain d'Europe

Prunellier

Sureau noir

Cornouiller mâle et sanguin

Houx

Saule marsault

Viorne obier

Groseillier à fleurs

Argousier

Amélanchier

Épine-vinette

Essences arbustives de bordure (haies vives) :

Groseille à fleurs

Épine-vinette

Cornouiller sanguin

Viornes diverses

Troène commun (variété semi-persistante)

Églantier

Prunellier

Groseille sauvage

Épine vinette

Haies basses taillées :

Érable champêtre

Noisetier

Cornouiller mâle et sanguin

Viorne obier

Troène commun (semi-persistent)

Prunellier

Églantier

Houx

Fusain d'Europe

Saule marsault

Haies libres fleuries et inclusion dans les haies basses taillées :

Groseilliers à fleurs, rouge ou sanguin

Amélanchier

Épine-vinette (verte-le-type)

Cornouiller stolonifère

Rosiers arbustes à fleurs simples

Cytisus purpureus

Saules rampants

Viorne persistante à petites feuilles

Chèvrefeuilles divers

Lilas

Philadelphus (ou Seringat)

Rosiers rugueux

Rosiers arbustes à fleurs simples

