

Département de la Marne

Commune de Cauroy lès Hermonville

Plan Local d'Urbanisme

Document n°4

Règlement

Arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 12 janvier 2016

Approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 14 novembre 2016



Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme

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

Sommaire

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE	7
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	8
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	16
CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	25
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER	29
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	30
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	39
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	40
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	46
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	47
TITRE VI : ANNEXES :	54
ANNEXE 1 DEFINITIONS	55
ANNEXE 2 LISTE DE VÉGÉTAUX DE RÉFÉRENCE	57

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la Commune de Cauroy lès Hermonville.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1) les servitudes d'utilité publique créées en l'application de législations particulières conformément à l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme.

2) les articles : R. 111-2, R.111-4, R.111-5 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme ci-après :

Article R111-2 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R111-4 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-15 du code de l'urbanisme : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

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

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

I - ZONES URBAINES (U)

La zone **U**, urbaine, est divisée en 3 grandes zones.

La première, **UA**, comprend le village traditionnel.

La seconde, **UB**, englobe les extensions urbaines plus récentes. La zone UB comprend le secteur suivant :

- **UBa** : correspond au lotissement rue Roland Dorgeles.

La troisième, **UE**, englobe les terrains communaux d'entrée de ville.

Il s'agit d'espaces déjà urbanisés et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ce statut dépend du niveau d'équipements (voirie - eau - assainissement - électricité et équipements communaux).

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

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

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.

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

La zone 1AU comporte un secteur :

- **1AUb** : secteur à urbaniser au fur et à mesure de l'avancée des réseaux.

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.

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 et à l'exploitation agricole sont seules autorisées.

La zone A comprend les secteurs suivants :

- **Av** : secteur agricole correspondant au périmètre AOC Champagne au sein duquel les constructions sont interdites.
- **Ap** : secteur agricole protégé dans le cadre de la mise en valeur paysagère de l'entrée de ville au sein duquel les constructions sont interdites.

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.

Les constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

La zone N comprend les secteurs suivants :

- **Nc** : secteur naturel de carrière en cours d'exploitation.
- **Ne** : secteur naturel accueillant la station d'épuration et son lagunage.
- **Nh** : secteur accueillant une habitation isolée en milieu naturel ou agricole.
- **Nj** : secteur naturel de jardins privés.
- **Nm** : secteur naturel accueillant le terrain de motocross existant.
- **Nr** : secteur correspondant à l'aire d'autoroute.
- **Nzh** : secteur naturel correspondant aux zones humides à protéger définies par l'état

V - AUTRES DISPOSITIONS

Le PLU délimite également :

- **Des emplacements réservés** pour la réalisation ultérieure d'équipements ou ouvrages publics et de programmes de logements à vocation sociale. Le bénéficiaire de cette réserve indique son intention d'achat. Le propriétaire d'un terrain ainsi réservé ne peut plus construire. Il peut mettre le bénéficiaire en demeure d'acquérir son bien.
- **Des Espaces Boisés Classés** au titre de l'art L113-1 du code de l'urbanisme sont repérés sur les documents graphiques par le figuré ci-contre et mentionnés en rappel pour la zone concernée.
- **Des alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L151-23** qui sont repérés sur les documents graphiques et mentionnés en rappel pour la zone concernée.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L 152-3 du Code de l'Urbanisme, Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de l'article L152-4 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 5 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN

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

---oO---

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE : la zone UA comprend le village traditionnel. Cette zone a pour vocation d'accueillir principalement des habitations et leurs annexes et dépendances au sein d'un tissu urbain dense. En outre, d'autres destinations peuvent y être admises, comme des constructions de services, de commerces ou encore des bâtiments agricoles.

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.
- Les règles du présent règlement ne sont pas applicables aux Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics (OTNFSP), ni aux constructions communales et intercommunales.

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdites :
 - Les constructions à destination agricole sur une unité foncière n'accueillant pas de construction à destination agricole
 - Les constructions à destination industrielle, exception faite des extensions et annexes
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles admises sous condition à l'article 2.
 - Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
 - Le stationnement de caravanes isolées en dehors de bâtiments ou remises sauf celles admises sous condition à l'article 2.
 - Le stationnement de résidences mobiles
 - Les dépôts de toute nature
 - Les affouillements et les exhaussements de terrain non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
 - Les éoliennes

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

1. Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée, conformément à l'article R. 123-10-1 du CU.
2. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R. 421-12 d du code de l'urbanisme, suite à délibération du conseil municipal datée du 20 septembre 2007 le précisant, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.
3. Sont admises sous conditions :
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.
 - La reconstruction à l'identique des bâtiments construits légalement et initialement non conformes aux dispositions du présent PLU.
 - Le stationnement d'une caravane isolée ou d'une résidence mobile sur la propriété où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
 - Les aires de jeux et de sports à condition qu'ils soient non motorisés.

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 :

1. Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie, publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
2. Si l'accès dessert :
 - 1 maison sa largeur sera de 3,50 m minimum
 - 2 maisons sa largeur sera de 4,50 m minimum
 - 3 maisons ou plus sa largeur sera de 5,50 m minimum

3.2. Voirie :

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

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

1 – EAU POTABLE :

1. Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.
2. 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.
3. Le raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

2 – ASSAINISSEMENT :

1. EAUX USEES : le raccordement au réseau d'assainissement de toute nouvelle construction est obligatoire et se fera selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur et l'autorisation des services compétents.
2. EAUX PLUVIALES : La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire.
3. 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.
4. Les eaux pluviales ainsi que les eaux des aires de stationnement devront être infiltrées à la parcelle.
5. Les eaux ne pouvant être infiltrées feront l'objet d'un traitement à la parcelle.
6. 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 et assurant une protection efficace du milieu naturel.

3 – AUTRES RESEAUX

1. L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.
2. 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 UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

1. Les constructions seront implantées :
 - Soit à l'alignement du domaine public,
 - Soit et/ou avec un recul minimum de 3 mètres par rapport au domaine public.
2. Les constructions pourront donc être autorisées à la fois à l'alignement du domaine public et/ou avec un recul minimum de 3 mètres.
3. 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 UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions devront être implantées :
 - Soit en ordre continu d'une limite à l'autre,
 - Soit sur l'une des limites, la distance à l'autre étant d'au moins 3 mètres,
 - Soit à une distance d'au moins 3 mètres des limites.
2. Les constructions pourront donc être autorisées à la fois à l'alignement des limites et/ou avec un recul de 3 mètres.
3. Ces dispositions ne s'appliquent 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 UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Article non règlementé

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Dans le cas de parcelles en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade parallèle à la pente.
2. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures seront exclus.
3. La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel ne devra pas excéder :
 - 10 mètres au faitage,
 - 7 mètres à l'égout
 - 7 mètres à l'acrotère
4. Elles sont limitées à un rez-de-chaussée, un étage et un étage de combles aménageables.

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

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

1. 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.

Toiture

2. Les toitures des constructions principales doivent admettre une pente de 35 à 45°.
3. Les toitures des constructions principales doivent être à deux pans ou à plusieurs pans.
4. Les dispositions précédentes relatives aux toitures ne s'appliquent pas aux vérandas.
5. Toute extension d'un bâtiment doit s'intégrer à la composition existante.
6. Les toitures terrasses sont autorisées.

Structure des façades sur rue

7. Les pompes à chaleur, climatiseurs, et tout autre dispositifs techniques similaires sont interdits en façade sur rue.

Matériaux et couleurs

8. Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, etc.) ne peuvent être laissés apparents, y compris pour les clôtures, le soubassement et les murs de soutènement.
9. Les palplanches sont interdites.

Clôtures

10. Les clôtures en limite du domaine public seront constituées d'un des éléments suivants :
 - Un mur plein d'une hauteur maximum de 2 mètres par rapport au niveau de la voirie
 - Un muret d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté ou non d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive le tout d'une hauteur maximale de 2 mètres par rapport au niveau de la voirie
 - Un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres, doublé ou non d'une haie vive d'essences mélangées.
 - La hauteur sera ramenée à 1 mètre pour les parcelles d'angles situées aux carrefours d'une voirie

11. Les clôtures constituées d'éléments occultants et/ou opaques (de type bâche verte, imitation de verdure, panneau de bois tressés, plaques) et les plaques sont interdites.
12. La hauteur totale des clôtures sur rue et en limite séparative ne peut excéder 2 mètres, exception faite de la rénovation ou reconstruction d'un mur existant.
13. Les murs et murets seront de même teinte ou de teinte rappelant celles des murs de la construction principale.
14. Les murs ou murets de type palplanche sont interdits dans les limites du domaine public.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

1. Le stationnement lié au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.
2. Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, il sera créé une place de stationnement ouverte au public minimum par logement.

3.1 - POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

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

3.2 - AUTRES TYPES DE CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Pour toute nouvelle construction principale, les espaces laissés libres devront être plantés d'arbres (de moyenne tige ou fruitier) à raison d'au moins un individu par tranche de 200m² d'espace libre, les arbres existants et conservés pourront être soustraits de ce décompte.
2. Les essences locales seront à privilégier (voir page 57), y compris pour les haies.
3. Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, 10% de l'opération devront être traités en espaces verts d'accompagnement.

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

Article non règlementé

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

Article non règlementé

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE : la zone UB, englobe les extensions urbaines plus récentes, correspondant donc aux pourtours de la zone UA au sein d'un tissu urbain moins dense et plus récent. En outre, d'autres destinations peuvent y être admises, comme des constructions de services, de commerces ou encore des bâtiments agricoles.

La zone UB comprend le secteur suivant :

- **UBa** : correspond au lotissement rue Roland Dorgeles.

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.

- Les règles du présent règlement ne sont pas applicables aux Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics (OTNFSP), ni aux constructions communales et intercommunales.

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdites :
 - Les constructions à destination agricole sur une unité foncière n'accueillant pas de construction à destination agricole
 - Les constructions à destination industrielle, exception faite des extensions et annexes aux constructions de l'activité viticole
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles admises sous condition à l'article 2.
 - Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
 - Le stationnement de caravanes isolées en dehors de bâtiments ou remises sauf celles admises sous condition à l'article 2.
 - Le stationnement de résidences mobiles
 - Les dépôts de toute nature
 - Les affouillements et les exhaussements de terrain non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
 - Les éoliennes

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

1. Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée, conformément à l'article R. 123-10-1 du CU.
2. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R. 421-12 d du code de l'urbanisme, suite à délibération du conseil municipal datée du 20 septembre 2007 le précisant, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.
3. Sont admises sous conditions :
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone
 - La reconstruction à l'identique des bâtiments construits légalement et initialement non conformes aux dispositions du présent PLU
 - Les aires de jeux et de sports à condition qu'ils soient non motorisés

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

3.1. Accès :

1. Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie, publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
2. Si l'accès dessert :
 - 1 maison sa largeur sera de 3,50 m minimum
 - 2 maisons sa largeur sera de 4,50 m minimum
 - 3 maisons ou plus sa largeur sera de 5,50 m minimum
3. Les principes d'accès privés des terrains définis par les orientations d'aménagement et de programmation liées à cette zone devront être retenus pour toute opération.

3.2. Voirie :

1. Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité et de ramassage des ordures ménagères.
2. Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un dispositif de retournement en marche avant, de préférence circulaire, permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour. En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée devra être réservée. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.
3. Les principes de circulation, y compris piétonne, définis par les orientations d'aménagement et de programmation liées à cette zone devront être retenus pour toute opération.

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

1 – EAU POTABLE :

1. Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.
2. 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.
3. Le raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

2 – ASSAINISSEMENT :

1. EAUX USEES : lorsque le terrain est desservi par le réseau public d'assainissement, le raccordement au réseau d'assainissement de toute nouvelle construction est obligatoire et se fera selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur et l'autorisation des services compétents.
2. Lorsque le terrain n'est pas desservi par le réseau public d'assainissement, le propriétaire doit installer un système d'assainissement non collectif. L'installation du système d'assainissement non collectif se fera selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur et l'autorisation des services compétents.
3. EAUX PLUVIALES : La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire.
4. 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.
5. Les eaux pluviales ainsi que les eaux des aires de stationnement devront être infiltrées à la parcelle.
6. Les eaux ne pouvant être infiltrées feront l'objet d'un traitement à la parcelle.
7. 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 et assurant une protection efficace du milieu naturel.

3 – AUTRES RESEAUX

1. L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.
2. 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 UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

1. Les constructions seront implantées :
 - Soit à l'alignement du domaine public,
 - Soit et/ou avec un recul minimum de 3 mètres par rapport au domaine public.
2. Les constructions pourront donc être autorisées à la fois à l'alignement du domaine public et/ou avec un recul minimum de 3 mètres.

3. 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 UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions devront être implantées :
 - Soit en ordre continu d'une limite à l'autre,
 - Soit sur l'une des limites, la distance à l'autre étant d'au moins 3 mètres,
 - Soit à une distance d'au moins 3 mètres des limites.
2. Les constructions pourront donc être autorisées à la fois à l'alignement des limites et/ou avec un recul de 3 mètres.
3. Ces dispositions ne s'appliquent 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 UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 70% de la surface de la parcelle.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Dans le cas de parcelles en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade parallèle à la pente.
2. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures seront exclus.
3. La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel ne devra pas excéder :
 - 10 mètres au faitage,

- 7 mètres à l'égout,
 - 7 mètres à l'acrotère.
4. Elles sont limitées à un rez-de-chaussée, un étage et un étage de combles aménageables.
 5. Ces règles ne s'appliquent pas à l'extension de la construction existante dont la hauteur est supérieure aux règles énoncées ci-dessus à condition que la hauteur de l'extension soit égale à la hauteur de la construction existante.

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

1. 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.

Toiture

2. Les toitures des constructions principales doivent admettre une pente de 35 à 45°.
3. Les toitures des constructions principales doivent être à deux pans ou à plusieurs pans.
4. Les dispositions précédentes relatives aux toitures ne s'appliquent pas aux vérandas.
5. Toute extension d'un bâtiment doit s'intégrer à la composition existante.
6. Les toitures terrasses sont autorisées.
7. **De plus, dans le secteur UBa**, les couvertures seront de teinte rouges nuancés ou flammés, les tons foncés étant interdits.

Structure des façades sur rue

8. Les pompes à chaleur, climatiseurs, et tout autre dispositifs techniques similaires sont interdits en façade sur rue.

Matériaux et couleurs

9. Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, etc.) ne peuvent être laissés apparents, y compris pour les clôtures, le soubassement et les murs de soutènement.
10. Les palplanches sont interdites.

Clôtures

11. **Dans toute la zone, à l'exception du secteur UBa**, les clôtures en limite du domaine public seront constituées d'un des éléments suivants :
 - Un mur plein d'une hauteur maximum de 2 mètres par rapport au niveau de la voirie

- Un muret d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté ou non d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive le tout d'une hauteur maximale de 2 mètres par rapport au niveau de la voirie
 - Un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres, doublé ou non d'une haie vive d'essences mélangées.
 - La hauteur sera ramenée à 1 mètre pour les parcelles d'angles situées aux carrefours d'une voirie
12. Les clôtures constituées d'éléments occultants et/ou opaques (de type bâche verte, imitation de verdure, panneau de bois tressés, plaques) et les plaques sont interdites.
 13. La hauteur totale des clôtures sur rue et en limite séparative ne peut excéder 2 mètres, exception faite de la rénovation ou reconstruction d'un mur existant.
 14. Les murs et murets seront de même teinte ou de teinte rappelant celles des murs de la construction principale.
 15. Les murs ou murets de type palplanche sont interdits dans les limites du domaine public.

16. Dans le secteur UBa uniquement :

- Les clôtures sur rue seront exclusivement constituées d'un muret en maçonnerie traditionnelle enduite ou apparente d'une hauteur maximum de 0,40 mètres surmonté d'une grille à barreaudage vertical ou d'un treillage.
- La hauteur maximum des clôtures sera de 1,50 mètres en façade et de 2 mètres en limites latérales, exception faite des clôtures sur la rue du 119^{ème} RI qui sont limitées à 1 mètres de hauteur.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT

1. Le stationnement lié au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.
2. Dans le cas où le calcul du nombre de places de stationnement à prévoir aboutit à un nombre non entier, il convient d'arrondir ce nombre au chiffre entier supérieur.
3. Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, il sera créé une place de stationnement ouverte au public minimum par logement.

4.1 - POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

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

4.2 - AUTRES TYPES DE CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Pour toute nouvelle construction principale, les espaces laissés libres devront être plantés d'arbres (de moyenne tige ou fruitier) à raison d'au moins un individu par tranche de 200m² d'espace libre, les arbres existants et conservés pourront être soustraits de ce décompte.
2. Les essences locales seront à privilégier (voir page 57), y compris pour les haies.
3. Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, 10% de l'opération devront être traités en espaces verts d'accompagnement.

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

Article non règlementé

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

Article non règlementé

CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE : la zone UE englobe les terrains communaux d'entrée de ville. Elle a pour unique vocation l'accueil et l'amélioration d'équipements publics sur des terrains communaux.

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.
- Des alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L151-23 sont présents au sein de la zone UE.
- Les règles du présent règlement ne sont pas applicables aux Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics (OTNFSP).

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article UE2.

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

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R. 421-12 d du code de l'urbanisme, suite à délibération du conseil municipal datée du 20 septembre 2007 le précisant, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.
2. Sont admis les occupations et utilisations du sol liées à d'équipements publics et 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

Article non règlementé

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

Article non règlementé

ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

1. Les constructions seront implantées :
 - A l'alignement du domaine public,
 - Et/ou avec un recul de 3 mètres

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

1. Les constructions principales devront s'implanter avec un recul au moins égal à 3 mètres.

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

Article non règlementé

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL

Article non règlementé

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Article non règlementé

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

Article non règlementé

ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT

Article non règlementé

ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Tout défrichage d'un arbre protégé au titre de l'article L123-1-5 sera compensé par la plantation d'un arbre d'une essence similaire.
2. Les essences locales seront à privilégier (voir page 57), 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

Article non règlementé

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

Article non règlementé

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 compatibles avec la proximité des habitations.

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

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

La zone comporte le secteur suivant :

- 1AUb : secteur à urbaniser au fur et à mesure de l'avancée des réseaux.

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.

- Les règles du présent règlement ne sont pas applicables aux Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics (OTNFSP), ni aux constructions communales et intercommunales.

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdites :
 - Les constructions à destination agricole, industrielle ou artisanale
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles admises sous condition à l'article 2.
 - Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
 - Le stationnement de caravanes isolées en dehors de bâtiments ou remises sauf celles admises sous condition à l'article 2.
 - Le stationnement de résidences mobiles
 - Les dépôts de toute nature
 - Les affouillements et les exhaussements de terrain non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
 - Les éoliennes

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

1. Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée, conformément à l'article R. 123-10-1 du CU.
2. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R. 421-12 d du code de l'urbanisme, suite à délibération du conseil municipal datée du 20 septembre 2007 le précisant, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.
3. **Dans toute la zone, à l'exception du secteur 1AUb**, toute construction et opération d'aménagement à condition qu'elle fasse partie d'une opération d'ensemble compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
4. **Dans le secteur 1AUb uniquement**, toute construction ou opération d'aménagement dès lors qu'elle est desservie par une voie et des réseaux suffisants.
5. Sont admis sous conditions :
 - Les bâtiments communaux et intercommunaux, conformes ou non au règlement de la zone 1AU
 - Les commerces et services à condition qu'ils atteignent moins de 100m² de surface de plancher et à condition qu'ils soient intégrés à une construction dont la vocation principale est l'habitation, dès l'instant où elles concourent aux besoins de la population et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni insalubrité dans leur fonctionnement
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone
 - Les aires de jeux et de sports à condition qu'ils soient non motorisés

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

3.1. Accès :

1. Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie, publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
2. Si l'accès dessert :
 - 1 maison sa largeur sera de 3,50 m minimum
 - 2 maisons sa largeur sera de 4,50 m minimum
 - 3 maisons ou plus sa largeur sera de 5,50 m minimum
3. Les principes d'accès privés des terrains définis par les orientations d'aménagement et de programmation liées à cette zone devront être retenus pour toute opération.

3.2. Voirie :

1. Les principes de circulation, y compris piétonne, définis par les orientations d'aménagement et de programmation liées à cette zone devront être retenus pour toute opération.
2. Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité et de ramassage des ordures ménagères.
3. Les chaussées circulables à sens unique auront une largeur minimum de 3,50 mètres.
4. Les chaussées circulables à double sens auront une largeur minimum de 5 mètres.
5. Les trottoirs auront au minimum les largeurs suivantes :
 - 1,40 mètres dans le cas où il existe un trottoir de part et d'autre de la chaussée
 - 2 mètres dans le cas où il n'existe qu'un seul trottoir

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

1 – EAU POTABLE :

1. Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.
2. 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.
3. Le raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

2 – ASSAINISSEMENT :

1. EAUX USEES : lorsque le terrain est desservi par le réseau public d'assainissement, le raccordement au réseau d'assainissement de toute nouvelle construction est obligatoire et se fera selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur et l'autorisation des services compétents.
2. EAUX PLUVIALES : La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire.
3. 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.
4. Les eaux pluviales ainsi que les eaux des aires de stationnement devront être infiltrées à la parcelle.
5. Les eaux ne pouvant être infiltrées feront l'objet d'un traitement à la parcelle.

3 – AUTRES RESEAUX

1. L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.
2. 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

1. Les constructions seront implantées :
 - Soit à l'alignement du domaine public,
 - Soit et/ou avec un recul minimum de 3 mètres par rapport au domaine public.
2. Les constructions pourront donc être autorisées à la fois à l'alignement du domaine public et/ou avec un recul minimum de 3 mètres.

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

1. Les constructions devront être implantées :
 - Soit en ordre continu d'une limite à l'autre,
 - Soit sur l'une des limites, la distance à l'autre étant d'au moins 3 mètres,
 - Soit à une distance d'au moins 3 mètres des limites.
2. Les constructions pourront donc être autorisées à la fois à l'alignement des limites et/ou avec un recul de 3 mètres.

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

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

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 70% de la surface de la parcelle.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions est calculée par rapport au niveau de la voirie.
2. Dans le cas de parcelles en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade parallèle à la pente.
3. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures seront exclus.
4. La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel ne devra pas excéder :
 - 10 mètres au faitage,
 - 7 mètres à l'égout
 - 7 mètres à l'acrotère.
5. Elles sont limitées à un rez-de-chaussée, un étage et un étage de combles aménageables.
6. Ces règles ne s'appliquent pas à l'extension de la construction existante dont la hauteur est supérieure aux règles énoncées ci-dessus à condition que la hauteur de l'extension soit égale à la hauteur de la construction existante.

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

1. 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.

Toiture

2. Les toitures des constructions principales doivent admettre une pente de 35 à 45°.
3. Les toitures des constructions principales doivent être à deux pans ou à plusieurs pans.
4. Les dispositions précédentes relatives aux toitures ne s'appliquent pas aux vérandas.
5. Toute extension d'un bâtiment doit s'intégrer à la composition existante.
6. Les toitures terrassées sont autorisées.
7. Les couvertures seront de teinte rouges nuancés ou flammés, les tons foncés étant interdits.

Structure des façades sur rue

8. Les pompes à chaleur, climatiseurs, et tout autre dispositifs techniques similaires sont interdits en façade sur rue.

Matériaux et couleurs

9. Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, etc.) ne peuvent être laissés apparents, y compris pour les clôtures, le soubassement et les murs de soutènement.
10. Les palplanches sont interdites.

Clôtures

11. Les clôtures en limite du domaine public seront constituées d'un des éléments suivants :
 - Un mur plein d'une hauteur maximum de 2 mètres par rapport au niveau de la voirie
 - Un muret d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté ou non d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive le tout d'une hauteur maximale de 2 mètres par rapport au niveau de la voirie
 - Un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres, doublé ou non d'une haie vive d'essences mélangées.
 - La hauteur sera ramenée à 1 mètre pour les parcelles d'angles situées aux carrefours d'une voirie
12. Les clôtures constituées d'éléments occultants et/ou opaques (de type bâche verte, imitation de verdure, panneau de bois tressés, plaques) et les plaques sont interdites.
13. La hauteur totale des clôtures sur rue et en limite séparative ne peut excéder 2 mètres, exception faite de la rénovation ou reconstruction d'un mur existant.
14. Les murs et murets seront de même teinte ou de teinte rappelant celles des murs de la construction principale.
15. Les murs ou murets de type palplanche sont interdits dans les limites du domaine public.

ARTICLE 1 AU 12 – STATIONNEMENT

1. Le stationnement lié au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.
2. Dans le cas où le calcul du nombre de places de stationnement à prévoir aboutit à un nombre non entier, il convient d'arrondir ce nombre au chiffre entier supérieur.
3. Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, il sera créé une place de stationnement ouverte au public minimum par logement.

4.1 - POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

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

4.2 - AUTRES TYPES DE CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE 1 AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Pour toute nouvelle construction principale, les espaces laissés libres devront être plantés d'arbres (de moyenne tige ou fruitier) à raison d'au moins un individu par tranche de 200m² d'espace libre, les arbres existants et conservés pourront être soustraits de ce décompte.
2. Lorsque le terrain d'assiette comprend des zones vertes tampon à planter telles que définies dans les orientations d'aménagement et de programmation, les plantations seront réalisées en priorité dans ces zones vertes tampon.
3. Ces zones vertes tampon auront une largeur minimale de 5 mètres à partir de la limite séparative.
4. Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, 10% de la superficie du terrain seront traités en espace vert.
5. Les places de stationnement public seront accompagnées par des plantations d'arbres à faible développement, à raison d'un arbre par place de stationnement créée.
6. Les essences locales seront à privilégier (voir page 57), 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

1. Dans le cas de construction nouvelle, au moins 15% de la superficie du terrain concerné 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

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

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

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

CARACTERE DE LA ZONE : La zone **A** correspond aux espaces agricoles de la commune. Elle est identifiée en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Il s'agit d'un espace spécifique qui convient d'être préservé, seules étant autorisées les constructions et installations mentionnées à l'article R123-7 du Code de l'Urbanisme.

La zone A comprend les secteurs suivants :

- **Av** : secteur agricole correspondant au périmètre AOC Champagne au sein duquel les constructions sont interdites.
- **Ap** : secteur agricole protégé dans le cadre de la mise en valeur paysagère de l'entrée de ville au sein duquel les constructions sont interdites.

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.

- Les règles du présent règlement ne sont pas applicables aux Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics (OTNFSP), ni aux constructions communales et intercommunales.

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R. 421-12 d du code de l'urbanisme, suite à délibération du conseil municipal datée du 20 septembre 2007 le précisant, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.
2. **Dans toute la zone, à l'exception des secteurs Av et Ap**, sont admis les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

3. Toute habitation autorisée devra être intégrée au volume du bâtiment d'exploitation. Elle devra admettre une emprise au sol représentant au maximum 25% de l'emprise au sol totale du bâtiment.
4. **Au sein des secteurs Av et Ap uniquement**, sont autorisées les travaux, ouvrages, aménagements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui ne sont pas de nature à nuire aux perspectives paysagères.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

1. 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 :

1. Les constructions ne seront admises qu'à condition que le constructeur réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation en eau.
2. Le raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

2 – ASSAINISSEMENT :

1. EAUX USEES : Le propriétaire doit installer un système d'assainissement non collectif. L'installation du système d'assainissement non collectif se fera selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur et l'autorisation des services compétents.
2. EAUX PLUVIALES : La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire.
3. Les eaux pluviales feront l'objet d'un traitement à la parcelle.
4. Toute installation agricole non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les ICPE et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

3 – AUTRES RESEAUX

1. Les constructions ne seront admises qu'à condition que le constructeur réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation en électricité.
2. L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

3. 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

1. A l'exception des constructions ou installations liées ou nécessaires :
 - Aux infrastructures routières ;
 - Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
 - Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
 - Aux réseaux d'intérêt public.

Toute construction doit être implantée à plus de 75 mètres des axes classés route à grande circulation.

2. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de :
 - 15 mètres minimum de l'axe des RD530 et 530E,
 - 35 mètres minimum de l'axe de la RD944 pour les habitations et 25 mètres minimum pour les autres types de construction
 - 5 mètres de l'alignement des autres voies publiques

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

1. Toute construction doit être implantée avec un recul tel que tout point de la construction se trouve éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 4 m.
2. Lorsque la limite séparative fait office de limite entre la zone A et les zones U et AU, toute construction doit être implantée avec un recul tel que tout point de la construction se trouve éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la hauteur à l'égout de la construction avec un minimum de 8 mètres.

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

Article non règlementé

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Article non règlementé

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. **En zone A, à l'exception des secteurs Ap et Av :**
 - La hauteur des constructions à destination agricole par rapport au terrain naturel ne devra pas excéder 12 mètres au faitage ou 9 mètres à l'acrotère.
2. **Au sein des secteurs Ap et Av uniquement,** la hauteur maximale des constructions au faitage ou à l'acrotère est de 2,5 mètres.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

Forme et caractéristiques

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

Matériaux et couleurs

3. Les couvertures et bardages d'aspect réfléchissant sont interdits.
4. Les couvertures doivent être d'une nuance allant de rouge flammée à brun ou de la même teinte que la façade.
5. Les façades, devront être teintées d'un ton mat rappelant les matériaux utilisés localement, dans un souci d'intégration au site.
6. L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, ... est interdit pour les façades et les murs de clôture.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

Article non règlementé

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. **En zone A, à l'exception du secteur Ap :**
2. Les bâtiments doivent être accompagnés d'un traitement paysager contribuant à leur bonne insertion dans le paysage. A cet effet, au moins un arbre de haute tige, moyenne tige ou fruitier sera planté par tranche de 100m² d'emprise au sol entamée.
3. Dans le cas de permis de construire pour une nouvelle construction à vocation d'habitation, à l'exception des annexes et dépendances, dans les espaces libres de toute construction liés à l'habitation, un arbre fruitier, de moyenne tige ou de haute tige sera planté par tranche de 200m². Les arbres existants seront inclus dans le calcul.
4. Les essences locales seront à privilégier (Annexe 2 - Liste des végétaux de référence page 57), y compris pour les haies.

5. **Au sein du secteur Ap,** toute construction doit être accompagnée d'un traitement paysager contribuant à leur intégration dans le paysage. A cet effet, toute construction doit être entouré d'une haie vive composée d'arbustes voire d'arbres fruitiers, les arbres de haute tige étant interdits.
6. Les essences locales seront à privilégier (Annexe 2 - Liste des végétaux de référence page 57), y compris pour les haies.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

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

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

Article non règlementé

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

Article non règlementé

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

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

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

La zone N comprend les secteurs suivants :

- **Nc** : secteur naturel de carrière en cours d'exploitation.
- **Ne** : secteur naturel accueillant la station d'épuration et son lagunage.
- **Nh** : secteur accueillant une habitation isolée en milieu naturel ou agricole.
- **Nj** : secteur naturel de jardins privés.
- **Nm** : secteur naturel accueillant le terrain de motocross existant.
- **Nr** : secteur correspondant à l'aire d'autoroute.
- **Nzh** : secteur naturel correspondant aux zones humides à protéger définies par l'Etat

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.

- 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.

- Les règles du présent règlement ne sont pas applicables aux Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics (OTNFSP), ni aux constructions communales et intercommunales.

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non spécifiées à l'article 2.
2. De plus, **dans le secteur Nzh**, les exhaussements et affouillements des sols.

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

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R. 421-12 d du code de l'urbanisme, suite à délibération du conseil municipal datée du 20 septembre 2007 le précisant, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.
2. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P), les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, conformes ou non au règlement de la zone N.
3. De plus, **dans le secteur Nc uniquement**, sont autorisés dans le cadre d'une autorisation d'exploitation du sous-sol :
 - les constructions et installations liées à l'exploitation du sous-sol,
 - les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'exploitation du sous-sol.
4. De plus, **dans le secteur Ne uniquement**, sont admises les occupations et utilisations du sol liées à l'équipement public et technique de la commune ou de la communauté de communes.
5. De plus, **dans le secteur Nh uniquement**, sont autorisées les extensions, annexes et dépendances des habitations déjà existantes, dans la limite de 30% de leur emprise au sol existante au moment de l'approbation du présent PLU et sans création de nouveau logement.
6. De plus, **dans le secteur Nj uniquement**, sont admis les abris de jardin de moins de 10 m² d'emprise au sol, à raison d'un abri par unité foncière.
7. De plus, **dans le secteur Nm uniquement**, sont admis les travaux, aménagements et installations liés aux sports mécaniques.
8. De plus, **dans le secteur Nr uniquement**, sont admises les constructions, installations et aménagements divers liés à l'autoroute A26 et à l'aire de repos, dans la limite de 10% de l'unité foncière.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article non réglementé.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

1. **Dans toute la zone**, à l'exception des constructions ou installations liées ou nécessaires :
 - Aux infrastructures routières ;
 - Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
 - Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
 - Aux réseaux d'intérêt public.

Toute construction doit être implantée à plus de 75 mètres des axes classés route à grande circulation.

2. **Dans toute la zone**, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de :
 - 15 mètres minimum de l'axe des RD530 et 530E,
 - 35 mètres minimum de l'axe de la RD944 pour les habitations et 25 mètres minimum pour les autres types de construction

3. **Dans toute la zone, à l'exception du secteur Nh**, les constructions doivent être implantées :
 - Avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales
 - A l'alignement du domaine public ou avec un retrait minimal de 1 mètre pour les autres voies.

4. **En secteur Nh uniquement**, les constructions seront implantées :
 - Avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales
 - Avec un recul minimum d'au moins 3 mètres de l'alignement des autres voies.
5. 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 N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. **Dans toute la zone, à l'exception du secteur Nh**, les constructions doivent être implantées en limite séparative ou avec un retrait minimal de 1 mètre.
2. **En secteur Nh uniquement**, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum 3 mètres de l'implantation des limites séparatives.
3. 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 N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

1. **Dans le secteur Nh uniquement**, l'emprise au sol maximum autorisée est de 30% de l'emprise au sol existante au moment de l'approbation du présent PLU.
2. De plus, **dans le secteur Nj uniquement**, l'emprise au sol maximum autorisée est de 10 m² par unité foncière.
3. De plus, **dans le secteur Nr uniquement**, l'emprise au sol maximum autorisée est de 10% de l'unité foncière.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. **Dans le secteur Nh uniquement**, les extensions auront une hauteur maximale inférieure ou égale à celle des constructions existantes.
2. Les dépendances auront une hauteur à l'égout ou à l'acrotère de 2,5 mètres.
3. **Dans le secteur Nj uniquement**, les abris de jardin auront une hauteur maximale de 2 mètres à l'égout.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

Article non réglementé.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les essences locales seront à privilégier (voir page 57), y compris pour les haies.
2. Les haies rectilignes d'une même essence sont interdites.
3. Les haies seront constituées d'essences mélangées.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

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

Article non règlementé

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

Article non règlementé

TITRE 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

Maronnier

Aulne blanc

Pommier

Prunier à fleurs

Orme

Essences bocagères de haut jet et lisières :

Aulne cordé ou glutineux

Charme

Noisetier

Houx

Aubépine

Saule blanc et autres saules indigènes

Pommier commun

Acacias (en position sèche)

Alisier blanc

Noyer commun

Prunier

Poirier

Tilleul

Essences buissonnantes de remplissage :

Noisetier

Érable champêtre

Fusain d'Europe

Prunellier

Sureau noir

Cornouiller mâle et sanguin

Houx

Saule marsault

Viorne obier

Groseillier à fleurs

Argousier

Amélanchier

Épine-vinette

Essences arbustives de bordure (haies vives) :

Groseillier à fleurs

Épine-vinette

Cornouiller sanguin

Viornes diverses

Troène commun (variété semi-persistante)

Églantier

Prunellier

Groseillier sauvage

Épine vinette

Haies basses taillées :

Érable champêtre

Noisetier

Cornouiller mâle et sanguin

Viorne obier

Troène commun (semi-persistant)

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

Rappel de l'article 671 du code civile

Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers.