

Département de l'Yonne
Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois
Commune de Champs-sur-Yonne

PLAN LOCAL D'URBANISME

3 – Règlement d'urbanisme 1 – Pièce écrite

P.L.U. :	
Approbation :	Délibération du conseil communautaire en date du 4 avril 2019
Révision :	
Modification :	Délibération du conseil communautaire en date du 30 juillet 2020
Mise à jour :	

SOMMAIRE

I - DISPOSITIONS GENERALES	5
II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	15
CHAPITRE I - ZONE U.....	17
CHAPITRE II - ZONE UC.....	21
CHAPITRE III - ZONE UE.....	24
IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	27
CHAPITRE IV - ZONE AUC.....	29
CHAPITRE V - ZONE AUE.....	33
CHAPITRE VI - ZONE AUH.....	36
V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLE ET NATURELLE.....	39
CHAPITRE VII - ZONE A.....	41
CHAPITRE VIII - ZONE N.....	45
VI - ANNEXES	49

I - DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du code de l'urbanisme

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire communal.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les articles des règles générales d'urbanisme mentionnées à l'article R111-1 du code de l'urbanisme, à savoir les articles R111-2, R111-4, R111-26 relatifs à la localisation et la desserte des constructions, et l'article R111-27 relatif à l'aspect des constructions, du même code.
- Les dispositions des articles L111-13, L111-11, L 421-4 du code de l'urbanisme.

S'ajoutent aux règles du PLU les prescriptions prises au titre de législations et de réglementations spécifiques concernant notamment :

- Les prescriptions relatives à la protection du patrimoine historique issues des lois du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques et du 2 mai 1930 sur les monuments naturels et les sites.
- Les servitudes d'utilité publique décrites en annexe du PLU.

ARTICLE 3 : ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies dans le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures prises par décision motivée, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLU pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

ARTICLE 4 - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES AU SEIN DES PERIMETRES SOUMIS A ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-6 ET 7 DU CODE DE L'URBANISME

Les constructions et aménagements projetés au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur (voir pièce n° 4 du PLU).

Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.

ARTICLE 5 : EVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX DISPOSITIONS DU PRESENT REGLEMENT

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire, qu'il soit pour l'aménagement ou l'extension de la construction, ne peut être accordé que pour des travaux qui :

- ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles.
- qui visent à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées.
- Qui sont conformes aux dispositions spécifiques édictées par les règlements de zone.

Cependant, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisé dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Des travaux limités exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées, d'isolation phonique ou thermique, etc peuvent être toutefois autorisées en dérogation au principe de reconstruction à l'identique.

ARTICLE 6 : OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements des zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, support de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco-stations, abris pour arrêt de transports collectifs...) nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité) ...
- de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones.

RTE a la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur des constructions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB, faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes. De plus, concernant les postes de transformation, sont autorisés les aménagements futurs tels que la construction de bâtiments techniques, équipements, et de mise en conformité des clôtures.

ARTICLE 7 : PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Dans les secteurs susceptibles de présenter des éléments de patrimoine archéologique, avant tous travaux (constructions, assainissement, labours profonds, etc.) entraînant des terrassements et affouillements, la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service Régional de l'Archéologie, doit être prévenue afin de pouvoir réaliser, à titre préventif, toutes les interventions nécessaires à l'étude scientifique ou à la protection du patrimoine archéologique.

Le décret n°2004-490 prévoit que « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect de mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations (art. 1).

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

De plus, en application de l'article L.531-14 du code du patrimoine, en cas de découverte fortuite et afin d'éviter toute destruction de site qui serait alors sanctionnée par la législation relative à la protection du patrimoine archéologique (loi du 15 juillet 1980, articles 322-1 et 322-2 du nouveau code pénal), les découvertes de vestiges archéologiques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles – Service régional de l'archéologie.

ARTICLE 8 : PERMIS DE DEMOLIR (Article R421-28 du code de l'urbanisme)

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- a) Située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;
- b) Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques
- c) Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;
- d) Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- e) Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, au titre de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article.

ARTICLE 9 - DISPOSITIONS RELATIVES A LA RECONSTRUCTION

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit est autorisée si l'ensemble des conditions est réuni :

- que le bâtiment initial ait été régulièrement édifié et qu'il ait été détruit depuis moins de 10 ans,
- que la reconstruction soit réalisée sur le même terrain,
- sans changement d'affectation ou pour affectation autorisée dans la zone concernée par le projet,

- dans la limite d'emprise au sol du bâtiment préexistant ou en appliquant les possibilités d'extension définies dans les articles propres à la zone concernée par le projet,
- en zone inondable, que le règlement du PPRI autorise la reconstruction et que la vulnérabilité du bâtiment soit réduite.

ARTICLE 10 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS :

Sous réserve des dispositions spécifiques prévues dans certaines zones, les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés dans chaque zone à condition :

- soit d'être liés et nécessaires à la réalisation des constructions autorisées dans la zone ;
- soit s'ils sont liés à la réalisation des routes et aménagements routiers annexes sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement ;
- soit s'ils sont liés à la réalisation des routes et aménagements routiers annexes nécessaires au confortement d'un étangs existant sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement ;
- soit dans le cas de fouilles archéologiques ;
- soit de restauration du milieu naturel.

ARTICLE 11 - CLOTURE

Article R421-12 : Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ou dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ;
- Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 ;
- Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

La commune a soumis l'édification des clôtures à déclaration préalable par délibération du conseil municipal en date du 15 février 2008.

ARTICLE 12 - LE REGLEMENT GRAPHIQUE FAIT APPARAÎTRE :

• LES DIFFERENTES ZONES :

❖ LES ZONES URBAINES

- **la zone U** à vocation généraliste, comprenant :
 - o Le secteur UA correspondant au centre ancien dense
 - o Le secteur UB correspondant aux autres secteurs urbanisés à vocation mixte (habitat, activité, équipements...) comprenant un sous-secteur UBp pour préserver les continuités écologiques
 - o Le secteur Uj à vocation de jardins, en centre-bourg
- **la zone UC** à vocation d'équipements collectifs.
- **la zone UE** à vocation d'activités, comprenant le secteur UEa au niveau du secteur commercial du Rami







❖ LES ZONES A URBANISER










- **la zone AUC** à vocation d'équipements collectifs.
- **la zone AUE** à vocation d'activités.
- **la zone AUH** à vocation principale d'habitat.

















❖ LES ZONES AGRICOLE ET NATURELLE



















- **la zone A** à vocation agricole, comprenant :
 - o le secteur Ah, secteur de taille et de capacité d'accueil limités
 - o le secteur Ap, secteur protégé n'autorisant aucune construction.
- **la zone N** à vocation naturelle, comprenant :
 - o le secteur Ne, au niveau des étangs de moindre intérêt écologique
 - o le secteur NL, à vocation de loisirs
 - o le secteur NLc, à vocation de loisirs et de tourisme (aire de camping-cars)
 - o le secteur Np, secteur protégé n'autorisant aucune construction.




• LES ELEMENTS DU PAYSAGE, NATURELS OU BATIS A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19

	1	Maison bourgeoise et parc
	2	Maison bourgeoise et parc
	3	Maison bourgeoise et parc
	4	Maison bourgeoise et parc
	5	Maison bourgeoise et parc
	6	Maison bourgeoise et parc
	7	Maison bourgeoise et parc
	8	Maison bourgeoise et parc
	9	Maison bourgeoise et parc

	9	Maison bourgeoise et parc
	10	Bâti rural traditionnel
	11	Bâti rural traditionnel
	12	Bâti rural traditionnel
	13	Bâti rural traditionnel
	14	Bâti rural traditionnel
	15	Bâti rural traditionnel
	16	Bâti rural traditionnel
	17	Ensemble de bâtiments ruraux traditionnels

	19	Bâti rural traditionnel		26	Bâti rural traditionnel
	20	Bâti rural traditionnel		27	Bâti rural traditionnel
	21	Bâti rural traditionnel		28	Bâti rural traditionnel
	22	Ensemble de bâtiments ruraux traditionnels		29	Bâti rural traditionnel
	23	Bâti rural traditionnel		30	Maison bourgeoise et parc
	24	Bâti rural traditionnel		31	Bâti rural traditionnel
	24	Bâti rural traditionnel		32	Eglise
	25	Ensemble de bâtiments ruraux traditionnels		33	Pigeonnier

	34	Fontaine sombron		43	Mur
	35	Mur et portail		44	Mur et grille
	36	Mur		45	Alignement de tilleuls
	37	Mur et portail		46	Mur
	38	Mur et grille		47	Maison bourgeoise
	39	Mur		48	Alignement de tilleuls
	40	Haie		49	Alignement de tilleuls
	41	Mur		50	Portail
	42	Mur		51	Portail

	52	Gloriette		54	Haie
	53	Saule centenaire			

Type d'éléments	Intérêt	Evolution
Maison bourgeoise et parc	Maisons caractéristiques fin XIXe / début XXe présentant souvent des éléments de décor. Souvent installées dans un parc ornemental planté d'arbres.	Préserver les caractéristiques architecturales lors des réhabilitations : - Utiliser les mêmes matériaux que ceux d'origine (tuile, ardoise, bois, enduit...)
Bâti rural traditionnel	Longères caractéristiques du patrimoine rural ancien de la commune	- Conserver les éléments de décor (encadrements de fenêtres, chaînes d'angle...)
Pigeonnier	Patrimoine ancien et pittoresque de la commune	- Possibilité d'évolution du bâtiment (nouveaux percements, extension...) en respectant les caractéristiques du bâtiments (traitement des ouvertures, matériaux).
Mur	Limite de qualité sur voie publique. Patrimoine vernaculaire du village ancien.	Conserver, entretenir, reconstruire.
Mur et grille		
Portail		
Tilleul	Alignement structurant du paysage.	Conserver tant que bon état sanitaire. Etudier la possibilité de replanter pour retrouver l'intérêt.
Saule	Patrimoine végétal de la commune	

Les documents graphiques du règlement ont identifié et localisé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme des éléments de paysage à préserver (arbres isolés, alignements d'arbres, haies, murs...) et des monuments ou bâtiments à protéger et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

Tous les travaux ayant pour effet de modifier un élément du paysage identifié sur le document graphique du P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du code de l'urbanisme.

Les haies, arbres isolés ou en alignement repérés au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme seront conservés si l'état sanitaire des végétaux le permet. Sinon, ils seront remplacés par des espèces équivalentes. Pour les haies et les murs, seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de portail, sont autorisées en reprenant les dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage.

Toute intervention sur un bâtiment repéré devra faire en sorte d'en préserver les caractéristiques architecturales. Les extensions pourront présenter des matériaux différents à condition de travailler l'articulation entre les deux parties et d'assurer l'harmonie globale du bâtiment et son intégration dans le site.

• LES EMPLACEMENTS RESERVES :

Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts (articles L 151-41 du code de l'Urbanisme) figurent sur le plan de zonage ; le bénéficiaire de la réserve indique son intention d'achat ; le propriétaire d'un terrain réservé ne peut plus construire et peut mettre le bénéficiaire en demeure d'acquérir son bien.

N°	Localisation	Parcelles	Objet de l'emplacement réservé	Bénéficiaire	Surface
1	Champs Galottes	AC 405	Accès pour la zone d'activités	Commune	0,1 ha
2	Champs Galottes	C 1645, 527	Extension de la zone d'équipements	Commune	0,5 ha
3	Av. du Parc	AB 304	Aménagement d'un espace public	Commune	0,1 ha
4	Bord d'Yonne	AD 180	Acquisition du terrain de la halte nautique	Commune	0,1 ha
5	Bord d'Yonne	AD 210, 211, 215, 216	Création d'un bassin de rétention et exutoire	Commune	0,1 ha
6	Petit Vaux	AH 131	Aménagement d'un espace public	Commune	0,6 ha
7	Petit Vaux	AH133	Aménagement d'un espace public	Commune	0,3 ha
8	Petit Vaux	28, 29, 33, 34, 35	Ouvrages à construire pour la restauration du barrage et de sa passe à poisson	VNF	0,9 ha
9	Centre ancien	AB 154, 403	Cheminement piéton	Commune	0,1 ha
10	Centre ancien	AB 402	Aménagement d'un espace public autour de la fontaine Sombron	Commune	0,1 ha
11	Centre ancien	AB 142	Aménagement autour d'un bâtiment	Commune	0,1 ha
12	Champs Galottes	AC 211	Aménagement d'un espace public	Commune	0,18 ha

- **LES SECTEURS PROTEGES EN RAISON DE LA RICHESSE DU SOL OU DU SOUS-SOL**

Le plan de zonage fait en outre apparaître les secteurs identifiés au titre de l'article R 151-34-2° du code de l'urbanisme protégés « en raison de la richesse du sol ou du sous-sol dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles sont autorisées ».

- **LES ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ECOLOGIQUE AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-23**

Les documents graphiques du règlement identifient et localisent au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme des éléments de paysage, des sites et des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

Ils distinguent les réservoirs biologiques des sous-trames « forêt », « prairies et bocage » et « milieux humides ». Pour les éléments boisés, les prescriptions prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4 s'appliquent.

Les documents graphiques du règlement différencient les corridors écologiques de la trame verte à préserver d'une part, et ceux à conforter ou restaurer ainsi que les corridors de la trame bleue.

Les constructions et aménagements au sein de la Trame Verte et Bleue sont autorisés à condition qu'ils ne remettent pas en cause la fonctionnalité de la continuité écologique concernée par leur nature, situation ou dimension.

ARTICLE 14 – PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION

Le territoire de Champs-sur-Yonne est couvert par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé par arrêté préfectoral en date du 11 février 1998. Une révision est en cours d'élaboration.

Les secteurs couverts par le plan de prévention des risques d'Inondation figurent en annexes du PLU dans la partie Servitudes d'Utilité Publique. Sur l'ensemble du territoire couvert par un PPR, en zone bleue ou rouge, il convient de respecter le règlement du PPR en sus du règlement du PLUi, tout en sachant que la règle la plus contraignante s'impose alors au projet

Des prescriptions pour réduire la vulnérabilité des biens en zone inondable figurent en annexe du présent règlement.

ARTICLE 15 – APPLICATION DE LOI BARNIER (ARTICLE L.111-6 A L.111-10 DU CODE DE L'URBANISME)

La RD 606 est classée à grande circulation sur le territoire de Champs-sur-Yonne. Les portions de voies classées à grande circulation concernées par l'application de l'article L.111-6 à L.111-10.

Conformément à l'article L.111-6, « en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ».

III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

- Le secteur UA correspondant au centre ancien dense
- Le secteur UB correspondant aux autres secteurs urbanisés à vocation mixte (habitat, activité, équipements...), comprenant un sous-secteur UBp pour préserver les continuités écologiques
- Le secteur Uj à vocation de jardins, en centre-bourg

ARTICLE U 1 – USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL INTERDITS

1 - Dans l'ensemble de la zone, sont interdits :

- a - Les constructions et aménagements destinées à une nouvelle exploitation agricole ou forestière
- b - Les nouvelles constructions et aménagements destinées à l'industrie
- c - Les constructions et aménagements destinées au commerce de gros
- d - Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances, les campings, les Habitations Légères de Loisirs (HLL), les garages collectifs de caravanes et le stationnement des résidences mobiles.
- e - Les dépôts de véhicules hors d'usage.

2 – Dans le secteur Uj, les constructions non autorisées à l'article U2 sont interdites.

ARTICLE U 2 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

1 – Dans l'ensemble de la zone à l'exclusion du secteur Uj, sont autorisées les destinations et sous-destinations, les constructions suivantes sous réserve de remplir les conditions particulières énoncées :

- a - Les entrepôts à condition de faire moins de 200 m² et de s'intégrer à l'environnement.
- b - Les constructions et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole existante.
- c - L'extension des constructions et aménagements à usage industriel existants à condition :
 - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
 - d'être compatibles avec le site environnant par leur volume ou leur aspect extérieur.
- d - La création et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement sous condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants,
 - qu'elles n'entraînent aucune incommodité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves en cas d'accident et de dysfonctionnement pour les zones habitées voisines,
 - d'être compatibles avec le site environnant par leur volume ou leur aspect extérieur.

2 – Dans le secteur Uj, seules sont autorisées les destinations et sous-destinations suivantes à condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère de jardins du site :

- a - Les annexes de constructions existantes à condition de ne pas occuper plus de 60 m² au total.

ARTICLE U 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE U 4 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- a - **Dans le secteur UA**, au moins une construction principale doit s'implanter à l'alignement des voies ouvertes au public. Les autres constructions et les annexes peuvent être implantées en retrait.
- b - **Dans le secteur UB**, les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies ouvertes au public ou à au moins 3 mètres de ce dernier.
- c - Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas de :
 - o L'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'une construction existante suivant un retrait différent, en reprenant le même retrait.
 - o La situation à l'angle de deux voies (la règle ne s'impose que par rapport à une des voies).
 - o Une construction voisine implantée en retrait, en reprenant le même retrait.
 - o Un mur d'une hauteur minimale d'1,5 mètre déjà implanté à l'alignement.

ARTICLE U 5 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- a - Les constructions peuvent s'implanter sur limites séparatives ou à au moins 3 mètres des limites séparatives.
- b - Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas de :
 - o L'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'une construction existante suivant un retrait différent, en reprenant le même retrait.
 - o D'une construction d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres et d'une emprise inférieure à 40 m².

ARTICLE U 6 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- a - La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 mètres au faitage.
- b - Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de :
 - o L'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'une construction existante ayant une hauteur supérieure, en reprenant la même hauteur.
 - o Eléments techniques nécessaires à la construction.
 - o Une construction voisine d'une hauteur supérieure, en reprenant la même hauteur.

ARTICLE U 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UA, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

Dans le secteur UB, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas être excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

Dans le secteur Uj, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas être excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE U 8 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : La commune a soumis l'édification des clôtures à déclaration préalable par délibération du conseil municipal en date du 15 février 2008.

I – Généralités

Toute architecture caractéristique d'une autre région est interdite.

II – Toitures

- a - Les toitures doivent avoir 2 ou 4 pans d'une pente comprise entre 35 et 55°. Les constructions accolées ou les annexes peuvent avoir une seule pente de 30° minimum. La pente du toit des abris de jardins de moins de 20m² n'est pas réglementée.
- b - La reconstruction, l'aménagement ou l'extension d'une construction existante peut reprendre les mêmes dispositions que la construction d'origine.

- c - Les matériaux seront de couleur et d'aspect similaire à la tuile de terre cuite nuance vieille tuile ou à l'ardoise.
- d - Les toitures des vérandas et des abris de terrasses ne sont pas réglementées.
- e - Les ouvertures seront plus hautes que larges.
- f - Les lucarnes en chiens assis sont interdites.

III – Façades

- a - Les façades doivent être enduites ou peintes à moins que les matériaux utilisés soient, du fait de leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.
- b - La couleur des façades doit être de ton clair (beige ocré, gris...). Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits.
- c - Pour les menuiseries, les couleurs vives sont interdites.
- d - Les volets roulants ne sont autorisés que s'ils sont encastrés et intégrés à la façade.

IV – Clôture

- **Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UBp**, sont autorisées en clôture (sauf dispositions contraires du PPRI) :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

Sont autorisées en clôture :

- a - Les haies éventuellement doublées d'un dispositif à claire voie (grillage...).
 - b - Les murets de 0,60 mètre de hauteur surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage...).
 - c - Les murs pleins d'une hauteur minimale de 0,60 mètre et maximale de 2 mètres.
- **Dans le secteur UBp**, pour permettre le maintien de corridors écologiques :
 - d - Les clôtures seront constituées d'une haie éventuellement doublée d'un grillage.
 - e - Les grillages doivent avoir des mailles d'une taille suffisante pour laisser passer les petits animaux (100 x 100 mm) et une hauteur inférieure à 1,20m.

ARTICLE U 9 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- a - On plantera au minimum un arbre de haute tige par unité foncière.
- b - Les haies doivent être composées d'essences diverses locales.
- c - L'imperméabilisation des espaces libres de toute construction ne pourra pas être supérieure à 40%.

ARTICLE U 10 – STATIONNEMENT

- a - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.
- b - Une place de stationnement hors voie publique est imposée pour toute construction d'habitation nouvelle. Cette obligation n'est pas applicable aux extensions si l'affectation de la construction reste inchangée et s'il n'y a pas de création de logement supplémentaire.

III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE U 11 – DESSERTES PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

I – Accès

- a - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur des fonds voisins bénéficiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

- b - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique tout en respectant les normes de sécurité routière, notamment en termes de visibilité.

II – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

III – Accessibilité

Les voies de circulations réservées aux piétons (trottoirs, cheminements piétons...) ainsi que les parcs de stationnement doivent être conformes à la réglementation en vigueur en matière d'accessibilité.

ARTICLE U 12 – DESSERTE PAR RESEAUX

I – Eau potable

Toute construction ou installation qui, du fait de sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

II – Assainissement

1 -Eaux usées

- a - Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.
- b - En l'absence de réseau collectif ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain.

2 - Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales ou assimilées sera assurée sur l'unité foncière par des aménagements à la charge du propriétaire pour l'infiltration et la récupération des eaux pluviales. Ces dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain et peuvent nécessiter la construction d'ouvrages spécifiques tels que les bassins de rétention. Seul le surplus en cas de fortes pluies sera dirigé vers le réseau collecteur pluvial, s'il existe.

3 – Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

Zone réservée aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE UC 1 – USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL INTERDITS

- a - Les constructions et aménagements à destination d'exploitations agricoles et forestières.
- b - Les constructions et aménagements à usage de commerce et d'activités de service.
- c - Les constructions et aménagements à usage des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
- d - Les constructions et aménagements à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article UC2.

ARTICLE UC 2 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

Sont autorisées les destinations et sous-destinations, les constructions suivantes sous réserve de remplir les conditions énoncées :

Les habitations nécessaires au logement de gardien des constructions autorisées sur la zone.

ARTICLE UC 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UC 4 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- a - Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul des voies.

ARTICLE UC 5 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- a - Les constructions peuvent s'implanter sur limites séparatives ou à au moins 3 mètres des limites séparatives.
- b - Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas de l'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'une construction existante suivant un retrait différent, en reprenant le même retrait.

ARTICLE UC 6 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- a - La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au faitage.
- b - Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de :
 - o L'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'une construction existante ayant une hauteur supérieure, en reprenant la même hauteur.
 - o Eléments techniques nécessaires à la construction.
 - o Une construction voisine d'une hauteur supérieure, en reprenant la même hauteur.

ARTICLE UC 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UC 8 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : La commune a soumis l'édification des clôtures à déclaration préalable par délibération du conseil municipal en date du 15 février 2008.

I – Généralités

Toute architecture caractéristique d'une autre région est interdite.

II – Toitures

Non réglementées.

III – Façades

- a - Les façades doivent être enduites ou peintes à moins que les matériaux utilisés soient, du fait de leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.
- b - La couleur des façades doit être de ton clair (beige ocré, gris...). Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits.
- c - Pour les menuiseries, les couleurs vives sont interdites.

IV – Clôture

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

Sont autorisées en clôture :

- a - Les haies éventuellement doublées d'un dispositif à claire voie (grillage...).
- b - Les murets de 0,60 mètre de hauteur surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage...).
- c - Les murs pleins d'une hauteur minimale de 0,60 mètre et maximale de 2 mètres.

ARTICLE UC 9 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- a - On plantera au minimum un arbre de haute tige par unité foncière.
- b - Les haies doivent être composées d'essences diverses locales.
- c - L'imperméabilisation des espaces libres ne pourra pas être supérieure à 50%.

ARTICLE UC 10 – STATIONNEMENT

- a - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.
- b - Une place de stationnement hors voie publique est imposée pour toute construction d'habitation nouvelle. Cette obligation n'est pas applicable aux extensions si l'affectation de la construction reste inchangée et s'il n'y a pas de création de logement supplémentaire.

III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UC 11 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

I – Accès

- a - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur des fonds voisins bénéficiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- b - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique tout en respectant les normes de sécurité routière, notamment en termes de visibilité.

II – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

III – Accessibilité

Les voies de circulations réservées aux piétons (trottoirs, cheminements piétons...) ainsi que les parcs de stationnement doivent être conformes à la réglementation en vigueur en matière d'accessibilité.

ARTICLE UC 12 – DESSERTE PAR RESEAUX

I – Eau potable

Toute construction ou installation qui, du fait de sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

II – Assainissement

1 -Eaux usées

- a - Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.
- b - En l'absence de réseau collectif ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain.

2 - Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales ou assimilées sera assurée sur l'unité foncière par des aménagements à la charge du propriétaire pour l'infiltration et la récupération des eaux pluviales. Ces dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain et peuvent nécessiter la construction d'ouvrages spécifiques tels que les bassins de rétention. Seul le surplus en cas de fortes pluies sera dirigé vers le réseau collecteur pluvial, s'il existe.

3 – Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

La zone UE comprend un secteur UEa correspondant au secteur du Rami.

ARTICLE UE 1 – USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL INTERDITS

- a - Les constructions et aménagements à destination d'exploitations agricoles et forestières
- b - Les constructions et aménagements à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article UE2.

ARTICLE UE 2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

Dans l'ensemble de la zone, sont autorisées les destinations et sous-destinations, les constructions suivantes sous réserve de remplir les conditions énoncées :

- a - Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - d'être compatibles avec les équipements d'infrastructure qui doivent les desservir,
 - qu'elles n'entraînent aucune nuisance grave pour le voisinage,
 - qu'elles s'intègrent parfaitement dans le site aussi bien au niveau de l'aspect que de la volumétrie.
- b - Les constructions à usage d'habitation à condition :
 - qu'elles soient destinées aux seules personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions de la zone.
 - qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activité et que la surface à vocation d'habitation ne dépasse pas une emprise au sol de 90 m².

Dans le secteur UEa, sont aussi autorisées les destinations et sous-destinations des constructions suivantes sous réserve de remplir les conditions énoncées :

Le changement de destination des constructions existantes pour un usage d'habitation à condition de ne pas excéder 20 % de la superficie totale de la construction.

ARTICLE UE 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UE 4 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- a - Les constructions doivent s'implanter à au moins 10 mètres de l'alignement des voies ouvertes aux publiques.
- b - Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas de :
 - o L'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'une construction existante suivant un retrait différent, en reprenant le même retrait.
 - o La situation à l'angle de deux voies (la règle ne s'impose que par rapport à une des voies).
 - o Une construction voisine implantée en retrait, en reprenant le même retrait.

ARTICLE UE 5 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- a - Les constructions peuvent s'implanter sur limites séparatives ou à au moins 3 mètres des limites séparatives.
- b - Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas de :
 - o L'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'une construction existante suivant un retrait différent, en reprenant le même retrait.
 - o D'une construction d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres et d'une emprise inférieure à 40 m².

ARTICLE UE 6 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- a - La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au faitage.
- b - Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de :
 - o L'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'une construction existante ayant une hauteur supérieure, en reprenant la même hauteur.
 - o Eléments techniques nécessaires à la construction.
 - o Une construction voisine d'une hauteur supérieure, en reprenant la même hauteur.

ARTICLE UE 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE 8 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : La commune a soumis l'édification des clôtures à déclaration préalable par délibération du conseil municipal en date du 15 février 2008.

I – Généralités

Toute architecture caractéristique d'une autre région est interdite.

II – Toitures

Non réglementées.

III – Façades

- a - Les façades doivent être enduites ou peintes à moins que les matériaux utilisés soient, du fait de leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.
- b - La couleur des façades doit être de ton clair (beige ocré, gris...). Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits.
- c - Pour les menuiseries, les couleurs vives sont interdites.

IV – Clôture

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

Sont autorisées en clôture :

- a - Les haies éventuellement doublées d'un dispositif à claire voie (grillage...).
- b - Les murets de 0,60 mètre de hauteur surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage...).
- c - Les murs pleins d'une hauteur minimale de 0,60 mètre et maximale de 2 mètres.

ARTICLE UE 9 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- a - On plantera au minimum un arbre de haute tige par unité foncière.
- b - Les haies doivent être composées d'essences diverses locales.
- c - L'imperméabilisation des espaces libres ne pourra pas être supérieure à 50%.

ARTICLE UE 10 – STATIONNEMENT

- a - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.
- b - Une place de stationnement hors voie publique est imposée pour toute construction d'habitation nouvelle. Cette obligation n'est pas applicable aux extensions si l'affectation de la construction reste inchangée et s'il n'y a pas de création de logement supplémentaire.

III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UE 11 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

I – Accès

- a - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur des fonds voisins bénéficiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- b - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique tout en respectant les normes de sécurité routière, notamment en termes de visibilité.

II – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

III – Accessibilité

Les voies de circulations réservées aux piétons (trottoirs, cheminements piétons...) ainsi que les parcs de stationnement doivent être conformes à la réglementation en vigueur en matière d'accessibilité.

ARTICLE UE 12 – DESSERTE PAR RESEAUX

I – Eau potable

Toute construction ou installation qui, du fait de sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

II – Assainissement

1 -Eaux usées

- a - Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.
- b - En l'absence de réseau collectif ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain.

2 - Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales ou assimilées sera assurée sur l'unité foncière par des aménagements à la charge du propriétaire pour l'infiltration et la récupération des eaux pluviales. Ces dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain et peuvent nécessiter la construction d'ouvrages spécifiques tels que les bassins de rétention. Seul le surplus en cas de fortes pluies sera dirigé vers le réseau collecteur pluvial, s'il existe.

3 – Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE AUC 1 – USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL INTERDITS

- a - Constructions à destination d'exploitations agricoles et forestières
- b - Toute construction à usage de commerce et d'activité de service
- c - Toute construction à usage des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
- d - Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celle autorisées à l'article AUC2.

ARTICLE AUC 2 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

Sont autorisées les destinations et sous-destinations, les constructions suivantes, au fur et à mesure de la réalisation des réseaux selon les conditions définies dans le règlement et les orientations d'aménagement, sous réserve de remplir les conditions énoncées :

Les habitations nécessaires au logement de gardien des équipements autorisées sur la zone.

ARTICLE AUC 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE AUC 4 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- a - Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul des voies.

ARTICLE AUC 5 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- a - Les constructions peuvent s'implanter sur limites séparatives ou à au moins 3 mètres des limites séparatives.
- b - Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas de :
 - o L'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'une construction existante suivant un retrait différent, en reprenant le même retrait.
 - o D'une construction d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres et d'une emprise inférieure à 40 m².

ARTICLE AUC 6 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- a - La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au faitage.
- b - Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de :
 - o L'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'une construction existante ayant une hauteur supérieure, en reprenant la même hauteur.
 - o Eléments techniques nécessaires à la construction.
 - o Une construction voisine d'une hauteur supérieure, en reprenant la même hauteur.

ARTICLE AUC 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AUC 8 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : La commune a soumis l'édification des clôtures à déclaration préalable par délibération du conseil municipal en date du 15 février 2008.

I – Généralités

Toute architecture caractéristique d'une autre région est interdite.

II – Toitures

Non réglementées.

III – Façades

- a - Les façades doivent être enduites ou peintes à moins que les matériaux utilisés soient, du fait de leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.
- b - La couleur des façades doit être de ton clair (beige ocré, gris...). Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits.
- c - Pour les menuiseries, les couleurs vives sont interdites.

IV – Clôture

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

Sont autorisées en clôture :

- Les haies éventuellement doublées d'un dispositif à claire voie (grillage...). Les grillages, si existant, doivent avoir des mailles d'une taille suffisante pour laisser passer les petits animaux (100 x 100 mm)
- Les murets de 0,60 mètre de hauteur surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage...).
- Les murs pleins d'une hauteur minimale de 0,60 mètre et maximale de 2 mètres.

ARTICLE AUC 9 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- a - Les haies doivent être composées d'essences diverses locales et être les plus continues possibles.
- b - L'imperméabilisation des espaces libres ne pourra pas être supérieure à 50%.
- c - Le choix du couvert végétal doit être compatible avec les milieux prairiaux (variétés utilisées).
- d - La gestion des zones herbacées doit être compatible avec le maintien de la faune et la flore prairiale (fauche tardive...).

ARTICLE AUC 10 – STATIONNEMENT

- a - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.
- b - Une place de stationnement hors voie publique est imposée pour toute construction d'habitation nouvelle. Cette obligation n'est pas applicable aux extensions si l'affectation de la construction reste inchangée et s'il n'y a pas de création de logement supplémentaire.

III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE AUC 11 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

I – Accès

- a - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur des fonds voisins bénéficiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- b - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique tout en respectant les normes de sécurité routière, notamment en termes de visibilité.

II – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

III – Accessibilité

Les voies de circulations réservées aux piétons (trottoirs, cheminements piétons...) ainsi que les parcs de stationnement doivent être conformes à la réglementation en vigueur en matière d'accessibilité.

ARTICLE AUC 11 – DESSERTE PAR RESEAUX

I – Eau potable

Toute construction ou installation qui, du fait de sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

II – Assainissement

1 -Eaux usées

- a - Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.
- b - En l'absence de réseau collectif ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain.

2 - Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales ou assimilées sera assurée sur l'unité foncière par des aménagements à la charge du propriétaire pour l'infiltration et la récupération des eaux pluviales. Ces dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain et peuvent nécessiter la construction d'ouvrages spécifiques tels que les bassins de rétention. Seul le surplus en cas de fortes pluies sera dirigé vers le réseau collecteur pluvial, s'il existe.

3 – Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

CHAPITRE V - ZONE AUE

I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE AUE 1 - USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL INTERDITS

- a - Les constructions et aménagements à destination d'exploitations agricoles et forestières
- b - Les constructions et aménagements à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article AUE2.

ARTICLE AUE 2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

Sont autorisées les destinations et sous-destinations, les constructions suivantes, au fur et à mesure de la réalisation des réseaux selon les conditions définies dans le règlement et les orientations d'aménagement, sous réserve de remplir les conditions énoncées :

- a - Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - d'être compatibles avec les équipements d'infrastructure qui doivent les desservir,
 - qu'elles n'entraînent aucune nuisance grave pour le voisinage,
 - qu'elles s'intègrent parfaitement dans le site aussi bien au niveau de l'aspect que de la volumétrie.
 - qu'elles soient compatibles avec le maintien des continuités écologiques et/ou des réservoirs de biodiversité
- b - Les constructions à usage d'habitation à condition :
 - qu'elles soient destinées aux seules personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions de la zone.
 - qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activité et que la surface à vocation d'habitation ne dépasse pas une emprise au sol de 90 m².

ARTICLE AUE 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE AUE 4 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- a - Les constructions doivent s'implanter à au moins 10 mètres de l'alignement des voies ouvertes au public.
- b - Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas de :
 - o L'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'une construction existante suivant un retrait différent, en reprenant le même retrait.
 - o La situation à l'angle de deux voies (la règle ne s'impose que par rapport à une des voies).
 - o Une construction voisine implantée en retrait, en reprenant le même retrait.

ARTICLE AUE 5 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- a - Les constructions peuvent s'implanter sur limites séparatives ou à au moins 3 mètres des limites séparatives.
- b - Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas de :
 - o L'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'une construction existante suivant un retrait différent, en reprenant le même retrait.
 - o D'une construction d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres et d'une emprise inférieure à 40 m².

ARTICLE AUE 6 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- a - La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au faitage.
- b - Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de :
 - o L'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'une construction existante ayant une hauteur supérieure, en reprenant la même hauteur.
 - o Eléments techniques nécessaires à la construction.
 - o Une construction voisine d'une hauteur supérieure, en reprenant la même hauteur.

ARTICLE AUE 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AUE 8 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : La commune a soumis l'édification des clôtures à déclaration préalable par délibération du conseil municipal en date du 15 février 2008.

I – Généralités

Toute architecture caractéristique d'une autre région est interdite.

II – Toitures

Non réglementées.

III – Façades

- a - Les façades doivent être enduites ou peintes à moins que les matériaux utilisés soient, du fait de leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.
- b - La couleur des façades doit être de ton clair (beige ocré, gris...). Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits.
- c - Pour les menuiseries, les couleurs vives sont interdites.

IV – Clôture

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

Sont autorisées en clôture :

- Les haies éventuellement doublées d'un dispositif à claire voie (grillage...). Les grillages, si existant, doivent avoir des mailles d'une taille suffisante pour laisser passer les petits animaux (100 x 100 mm)
- Les murets de 0,60 mètre de hauteur surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage...).
- Les murs pleins d'une hauteur minimale de 0,60 mètre et maximale de 2 mètres.

ARTICLE AUE 9 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- a - On plantera au minimum un arbre de haute tige par unité foncière.
- b - Les haies doivent être composées d'essences diverses locales et être les plus continues possible. Le nombre de percements doit donc être limité, notamment en regroupant les accès.
- c - L'imperméabilisation des espaces libres ne pourra pas être supérieure à 50%.
- d - Le choix du couvert végétal doit être compatible avec les milieux prairiaux.
- e - La gestion des zones herbacées doit être compatible avec le maintien de la faune et la flore prairiale.

ARTICLE AUE 10 – STATIONNEMENT

- a - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

- b - Une place de stationnement hors voie publique est imposée pour toute construction d'habitation nouvelle. Cette obligation n'est pas applicable aux extensions si l'affectation de la construction reste inchangée et s'il n'y a pas de création de logement supplémentaire.

III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE AUE 11 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

I – Accès

- a - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur des fonds voisins bénéficiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- b - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique tout en respectant les normes de sécurité routière, notamment en termes de visibilité.

II – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

III – Accessibilité

Les voies de circulations réservées aux piétons (trottoirs, cheminements piétons...) ainsi que les parcs de stationnement doivent être conformes à la réglementation en vigueur en matière d'accessibilité.

ARTICLE AUE 12 – DESSERTE PAR RESEAUX

I – Eau potable

Toute construction ou installation qui, du fait de sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

II – Assainissement

1 -Eaux usées

- a - Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.
- b - En l'absence de réseau collectif ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain.

2 - Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales ou assimilées sera assurée sur l'unité foncière par des aménagements à la charge du propriétaire pour l'infiltration et la récupération des eaux pluviales. Ces dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain et peuvent nécessiter la construction d'ouvrages spécifiques tels que les bassins de rétention. Seul le surplus en cas de fortes pluies sera dirigé vers le réseau collecteur pluvial, s'il existe.

3 – Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

CHAPITRE VI - ZONE AUH

I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE AUH 1 – USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdites les constructions à destination de :

- a - Les nouvelles constructions et aménagements destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- b - Les nouvelles constructions et aménagements destinées à l'artisanat, le commerce de détail, la restauration, l'hébergement hôtelier et touristique,
- c - Les nouvelles constructions et aménagements destinées à l'industrie ou à un à usage d'entrepôt,
- d - Les constructions et aménagements destinées au commerce de gros,
- e - Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances, les campings, les Habitations Légères de Loisirs (HLL), les garages collectifs de caravanes et le stationnement des résidences mobiles,
- f - Les dépôts de véhicules hors d'usage.

ARTICLE AUH 2 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE AUH 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les programmes de logements devront prévoir au minimum 50% de logements sociaux en accession à la propriété ou en location.

ARTICLE AUH 4 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- a - Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies ouvertes au public ou à au moins 3 mètres de ce dernier.
- b - Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas de :
 - o L'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'une construction existante suivant un retrait différent, en reprenant le même retrait.
 - o La situation à l'angle de deux voies (la règle ne s'impose que par rapport à une des voies).
 - o Une construction voisine implantée en retrait, en reprenant le même retrait.

ARTICLE AUH 5 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- a - Les constructions peuvent s'implanter sur limites séparatives ou à au moins 3 mètres des limites séparatives.
- b - Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas de :
 - o L'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'une construction existante suivant un retrait différent, en reprenant le même retrait.
 - o D'une construction d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres et d'une emprise inférieure à 40 m².

ARTICLE AUH 6 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- a - La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 mètres au faitage.
- b - Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de :
 - o L'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'une construction existante ayant une hauteur supérieure, en reprenant la même hauteur.
 - o Equipements d'intérêt collectif et services publics

ARTICLE AUH 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AUH 8 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : La commune a soumis l'édification des clôtures à déclaration préalable par délibération du conseil municipal en date du 15 février 2008.

I – Généralités

Toute architecture caractéristique d'une autre région est interdite.

II – Toitures

Non réglementées.

III – Façades

- a - Les façades doivent être enduites ou peintes à moins que les matériaux utilisés soient, du fait de leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.
- b - La couleur des façades doit être de ton clair (beige ocré, gris...). Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits.
- c - Pour les menuiseries, les couleurs vives sont interdites.

IV – Clôture

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

Sont autorisées en clôture :

- a - Les haies éventuellement doublées d'un dispositif à claire voie (grillage...). Les grillages, si existant, doivent avoir des mailles d'une taille suffisante pour laisser passer les petits animaux (100 x 100 mm)
- b - Les murets de 0,60 mètre de hauteur surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage...).
- c - Les murs pleins d'une hauteur minimale de 0,60 mètre et maximale de 2 mètres.

ARTICLE AUH 9 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- a - On plantera au minimum un arbre de haute tige par unité foncière.
- b - Les haies doivent être composées d'essences diverses locales.
- c - L'imperméabilisation des espaces libres ne pourra pas être supérieure à 50%.
- d - Le choix du couvert végétal doit être compatible avec les milieux prairiaux
- e - La gestion des zones herbacées doit être compatible avec le maintien de la faune et la flore prairiale

ARTICLE AUH 11 : STATIONNEMENT

- a - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.
- b - Une place de stationnement hors voie publique est imposée pour toute construction d'habitation nouvelle. Cette obligation n'est pas applicable aux extensions si l'affectation de la construction reste inchangée et s'il n'y a pas de création de logement supplémentaire.

III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE AUH 12 – DESSERTER PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

I – Accès

- a - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur des fonds voisins bénéficiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- b - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique tout en respectant les normes de sécurité routière, notamment en termes de visibilité.

II – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

III – Accessibilité

Les voies de circulations réservées aux piétons (trottoirs, cheminements piétons...) ainsi que les parcs de stationnement doivent être conformes à la réglementation en vigueur en matière d'accessibilité.

ARTICLE AUH 13 – DESSERTER PAR RESEAUX

I – Eau potable

Toute construction ou installation qui, du fait de sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

II – Assainissement

1 -Eaux usées

- a - Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.
- b - En l'absence de réseau collectif ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain.

2 - Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales ou assimilées sera assurée sur l'unité foncière par des aménagements à la charge du propriétaire pour l'infiltration et la récupération des eaux pluviales. Ces dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain et peuvent nécessiter la construction d'ouvrages spécifiques tels que les bassins de rétention. Seul le surplus en cas de fortes pluies sera dirigé vers le réseau collecteur pluvial, s'il existe.

3 – Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

CHAPITRE VII - ZONE A

I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

La zone agricole A comprend deux secteurs :

- le secteur Ah, secteur de taille et de capacité d'accueil limité
- le secteur Ap, secteur protégé n'autorisant aucune construction.

ARTICLE A 1 – USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL INTERDITS

- a - Les constructions et aménagements à usage des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
- b - Les constructions et aménagements à usage de commerce et d'activités de service.
- c - Les constructions et aménagements à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception de celles autorisées à l'article A2.
- d - Les constructions et aménagements à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article A2.

ARTICLE A 2 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

1 - Dans l'ensemble de la zone, sont autorisées les destinations et sous-destinations des constructions suivantes à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

Les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif à condition qu'elles ne puissent pas être implantés en dehors de la zone et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2 - Sauf dans le secteur Ap, sont autorisées les constructions suivantes sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole et de remplir les conditions énoncées :

- a - Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole (y compris les installations classées pour la protection de l'environnement) ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.
- b - Les constructions à usage d'habitation principale de toute personne dont la présence permanente est nécessaire sur l'exploitation et les locaux annexes de cette habitation (garage, abri de jardin...) à condition d'être implantées à proximité immédiate de l'exploitation,
- c - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils correspondent à une mise en valeur agricole et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux,

3 - Dans le secteur Ah, sont aussi autorisées les destinations et sous-destinations des constructions suivantes à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

L'extension des constructions existantes et la construction de leurs annexes à condition que l'ensemble des constructions n'excède pas une emprise au sol supérieure à 30% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE A 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A 5 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- a - Les constructions doivent s’implanter à au moins 5 mètres de l’alignement des voies ouvertes aux publiques.
- b - Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas de :
 - o L’aménagement, l’extension ou la reconstruction d’une construction existante suivant un retrait différent, en reprenant le même retrait.
 - o Une construction voisine implantée en retrait, en reprenant le même retrait.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- a - Les constructions peuvent s’implanter sur limites séparatives ou à au moins 3 mètres des limites séparatives.
- b - Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas de :
 - o L’aménagement, l’extension ou la reconstruction d’une construction existante suivant un retrait différent, en reprenant le même retrait.
 - o D’une construction d’une hauteur inférieure à 3,5 mètres et d’une emprise inférieure à 40 m².

ARTICLE A 7 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- a - La hauteur maximale des constructions à usage d’habitation est fixée à 11 mètres au faitage.
- b - La hauteur des autres constructions n’est pas réglementée.
- c - Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de :
 - o L’aménagement, l’extension ou la reconstruction d’une construction existante ayant une hauteur supérieure, en reprenant la même hauteur.
 - o Eléments techniques nécessaires à la construction.
 - o Une construction voisine d’une hauteur supérieure, en reprenant la même hauteur.

ARTICLE A 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L’emprise au sol de l’ensemble des constructions ne doit pas être excéder 30% de la superficie de l’unité foncière.

ARTICLE A 8 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : La commune a soumis l’édification des clôtures à déclaration préalable par délibération du conseil municipal en date du 15 février 2008.

I – Généralités

Toute architecture caractéristique d’une autre région est interdite.

II – Toitures

Non réglementées.

III – Façades

Constructions à usage d’habitation

- a - Les façades doivent être enduites ou peintes à moins que les matériaux utilisés soient, du fait de leur nature et leur mise en œuvre, d’une qualité suffisante pour rester apparents.
- b - La couleur des façades doit être de ton clair (beige ocré, gris...). Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits.
- c - Pour les menuiseries, les couleurs vives sont interdites.

Autres constructions :

Non réglementées.

IV – Clôture

- a - La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.
- b - Les grillages doivent avoir des mailles d’une taille suffisante pour laisser passer les petits animaux et une hauteur inférieure à 1,20m.

ARTICLE A 9 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- a - Les haies doivent être composées d'essences diverses locales.
- b - L'imperméabilisation des espaces libres ne pourra pas être supérieure à 50%.

ARTICLE A 11 – STATIONNEMENT

- a - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.
- b - Une place de stationnement hors voie publique est imposée pour toute construction d'habitation nouvelle. Cette obligation n'est pas applicable aux extensions si l'affectation de la construction reste inchangée et s'il n'y a pas de création de logement supplémentaire.

III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A 12 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

I – Accès

- a - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur des fonds voisins bénéficiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- b - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique tout en respectant les normes de sécurité routière, notamment en termes de visibilité.

II – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

III – Accessibilité

Les voies de circulations réservées aux piétons (trottoirs, cheminements piétons...) ainsi que les parcs de stationnement doivent être conformes à la réglementation en vigueur en matière d'accessibilité.

ARTICLE A 13 – DESSERTE PAR RESEAUX

I – Eau potable

- a - Toute construction ou installation qui, du fait de sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.
- b - En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation qui le nécessite doit être alimentée en eau potable par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur et après déclaration à l'autorité sanitaire.
- c - Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

II – Assainissement

1 -Eaux usées

- a - Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.
- b - En l'absence de réseau collectif ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain.

2 - Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales ou assimilées sera assurée sur l'unité foncière par des aménagements à la charge du propriétaire pour l'infiltration et la récupération des eaux pluviales. Ces dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain et peuvent nécessiter la construction d'ouvrages spécifiques tels que les bassins de rétention. Seul le surplus en cas de fortes pluies sera dirigé vers le réseau collecteur pluvial, s'il existe.

3 – Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

CHAPITRE VIII - ZONE N

La zone N comprend plusieurs secteurs :

- Le secteur Ne correspondant au secteur comportant des étangs de moindre intérêt pour la biodiversité.
- Le secteur NL à vocation de loisirs
- Le secteur NLc, à vocation de loisirs et de tourisme (aire de camping-cars)
- Le secteur Np, secteur protégé (périmètre de protection de captage, réservoir de biodiversité...).

I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE N 1 – USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL INTERDITS

- a - Les constructions et aménagements à usage des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
- b - Les constructions et aménagements à usage de commerce et d'activités de service.
- c - Les constructions et aménagements à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article N2.
- d - Les constructions et aménagements à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception de celles autorisées à l'article N2.

ARTICLE N 2 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

1 - Dans l'ensemble de la zone, sont autorisées les destinations et sous-destinations des constructions suivantes à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- a - Les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif à condition qu'elles ne puissent pas être implantés en dehors de la zone et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- b - Les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles dans les secteurs identifiés au titre de l'article R 151-34-2° du code de l'urbanisme.
- c - Les constructions nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles dans les secteurs identifiés au titre de l'article R 151-34-2° du code de l'urbanisme.

2 - Sauf dans le secteur Np, sont aussi autorisées les constructions suivantes sous réserve de respecter le règlement du PPRI, de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et de remplir les conditions énoncées :

- a - Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivelé, à condition qu'ils soient nécessaires à l'entretien des plans d'eau existants ou qu'ils correspondent à une mise en valeur agricole et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux,
- b - L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent document d'urbanisme et la construction de leurs annexes suivant les conditions suivantes :
 - o Zone d'implantation : les annexes ne pourront pas être éloignées de plus de 20 m de la construction principale.
 - o Conditions de hauteur : les constructions ne peuvent excéder 11 mètres au faîtage et les annexes ne peuvent dépasser 4,5 mètres de hauteur.
 - o Condition d'emprise : l'extension des bâtiments d'habitation existants est limitée à une augmentation de la surface de plancher de 30% ou 30 m², en choisissant la solution la plus favorable.
 - o Condition de densité : les différentes constructions ne doivent pas occuper une emprise au sol supérieure à 30 % de la superficie de l'unité foncière.

3 - Dans le secteur NL et le sous-secteur NLc, sont autorisées les constructions suivantes à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et de respecter les conditions énoncées :

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et les services publics.

4 - Dans le sous-secteur Nlc, sont aussi autorisées à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et de respecter les conditions énoncées :

- a - Les aires de caravanning et camping-cars,
- b - Le stationnement de caravanes.

5 - Dans le secteur Ne, sont autorisées les constructions suivantes à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et de respecter les conditions énoncées :

- a - Les constructions d'une superficie inférieure à 20 m² à raison d'une construction par unité foncière.
- b - L'extension des constructions existantes dans la limite d'une superficie totale (existant + extension) de 20m².

ARTICLE N 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N 4 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- a - Les constructions doivent s'implanter à au moins 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes au public.
- b - Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas de :
 - o L'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'une construction existante suivant un retrait différent, en reprenant le même retrait.
 - o Une construction voisine implantée en retrait, en reprenant le même retrait.

ARTICLE N 5 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- a - Les constructions peuvent s'implanter sur limites séparatives ou à au moins 3 mètres des limites séparatives.
- b - Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas de :
 - o L'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'une construction existante suivant un retrait différent, en reprenant le même retrait.
 - o D'une construction d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres et d'une emprise inférieure à 40 m².

ARTICLE N 6 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- a - La hauteur maximale est fixée à 11 mètres au faitage pour les constructions principales et à 4,5 mètres pour les annexes.
- b - Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de :
 - o L'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'une construction existante ayant une hauteur supérieure, en reprenant la même hauteur.
 - o Eléments techniques nécessaires à la construction.
 - o Une construction voisine d'une hauteur supérieure, en reprenant la même hauteur.
- c - Dans le secteur Ne, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3,5 mètres au faitage.

ARTICLE N 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- a - L'extension des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU est limitée à une augmentation de la surface de plancher de 30% ou 30 m², en choisissant la solution la plus favorable.
- b - L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas être excéder
 - 30% de la superficie de l'unité foncière dans la zone N proprement dite.
 - 20% de la superficie de l'unité foncière dans la zone NL proprement dite.
 - 10% de la superficie de l'unité foncière dans la zone Ne proprement dite.

ARTICLE N 8 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : La commune a soumis l'édification des clôtures à déclaration préalable par délibération du conseil municipal en date du 15 février 2008.

I – Généralités

Toute architecture caractéristique d'une autre région est interdite.

II – Toitures

Non réglementées.

III – Façades

Constructions à usage d'habitation

- a - Les façades doivent être enduites ou peintes à moins que les matériaux utilisés soient, du fait de leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.
- b - La couleur des façades doit être de ton clair (beige ocré, gris...). Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits.
- c - Pour les menuiseries, les couleurs vives sont interdites.

Autres constructions :

Non réglementé.

IV – Clôture

- a - La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.
- b - Les clôtures seront constituées d'une haie éventuellement doublée d'un grillage.
- c - Les grillages doivent avoir des mailles d'une taille suffisante pour laisser passer les petits animaux (100 x 100 mm) et une hauteur inférieure à 1,20m.

ARTICLE N 9 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- a - Les haies doivent être composées d'essences diverses locales et être le plus continu possible. Le nombre de percements doit donc être limité.
- b - L'imperméabilisation des espaces libres ne pourra pas être supérieure à 50%.
- c - Le choix du couvert végétal doit être compatible avec les milieux prairiaux.
- d - La gestion des zones herbacées doit être compatible avec le maintien de la faune et la flore prairiale.

ARTICLE N 10 – STATIONNEMENT

- a - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.
- b - Une place de stationnement hors voie publique est imposée pour toute construction d'habitation nouvelle. Cette obligation n'est pas applicable aux extensions si l'affectation de la construction reste inchangée et s'il n'y a pas de création de logement supplémentaire.

III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N 11 – DESSERTES PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

I – Accès

- a - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur des fonds voisins bénéficiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- b - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique tout en respectant les normes de sécurité routière, notamment en termes de visibilité.

II – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

III – Accessibilité

Les voies de circulations réservées aux piétons (trottoirs, cheminements piétons...) ainsi que les parcs de stationnement doivent être conformes à la réglementation en vigueur en matière d'accessibilité.

ARTICLE N 12 – DESSERTÉ PAR RESEAUX

I – Eau potable

- a - Toute construction ou installation qui, du fait de sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.
- b - En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation qui le nécessite doit être alimentée en eau potable par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur et après déclaration à l'autorité sanitaire.
- c - Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

II – Assainissement

1 -Eaux usées

- a - Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.
- b - En l'absence de réseau collectif ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain.

2 - Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales ou assimilées sera assurée sur l'unité foncière par des aménagements à la charge du propriétaire pour l'infiltration et la récupération des eaux pluviales. Ces dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain et peuvent nécessiter la construction d'ouvrages spécifiques tels que les bassins de rétention. Seul le surplus en cas de fortes pluies sera dirigé vers le réseau collecteur pluvial, s'il existe.

3 – Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

VI - ANNEXES

Prescriptions pour réduire la vulnérabilité

Ces prescriptions ont pour objectif de faire diminuer dans le temps la vulnérabilité de constructions présentes à ce jour et le coût pour la collectivité de leur réparation à la suite d'une inondation.

DE MANIERE GENERALE

- pour l'exploitation des carrières, toutes dispositions devront être prises pour pouvoir évacuer les engins et matériels mobiles, ainsi que les produits dangereux ou polluants en moins de 5 heures en cas de montée des eaux, y compris les jours fériés ;
- les exploitants de terrains de camping et/ou caravanage devront prendre toutes dispositions, notamment dans leur règlement intérieur, pour permettre l'évacuation complète des terrains situés au-dessous de la cote de référence en moins de 5 heures en cas de montée des eaux, y compris en l'absence de clients ;
- les exploitants agricoles devront prendre toutes dispositions pour permettre le démontage et l'enlèvement de toute installation temporaire en moins de 5 heures en cas de montée des eaux ;
- les cheptels et les récoltes non engrangées devront être soit évacués sur des terrains non submersibles ;
- le stockage de produits dangereux ou polluants en terrain naturel devra s'effectuer au-dessus de la cote de référence et toutes les dispositions seront prises pour assurer leur évacuation totale immédiatement après alerte, y compris les jours fériés ;
- les produits ou matériels déplaçables stockés à l'extérieur au niveau du sol et susceptibles d'être entraînés par la crue devront être arrimés ou confinés dans des enceintes closes résistant aux courants de crues ;
- les véhicules et engins mobiles entreposés au niveau du terrain naturel devront être parqués de façon à conserver leurs moyens de mobilité et de manœuvre en vue de permettre à tout moment une évacuation rapide ;
- le mobilier urbain situé au-dessous de la cote de référence devra être évacué ou arrimé de manière à résister aux courants de crues.

SUR LES BIENS ET ACTIVITES EXISTANTS

- les parties de bâtiments situés au-dessous de la cote de référence doivent être protégées d'une entrée d'eau en cas de crue ;
- les menuiseries, portes, fenêtres ainsi que tous les vantaux situés au-dessous de la cote de référence devront être constitués de matériaux insensibles à l'eau. Leurs ouvertures devront être rendues étanches ;
- les matériaux de construction, les revêtements des sols et murs, les protections thermiques et/ou phoniques situés au-dessous de la cote de référence devront être constitués avec des matériaux insensibles à l'eau ;
- les citernes, cuves et fosses devront être suffisamment enterrées ou lestées ou surélevées pour résister à la crue de référence. L'orifice de remplissage devra être situé au-dessus de la cote de référence. Les événements devront être situés au moins un mètre au-dessus de la cote de référence ;
- les caves et sous-sols situés au-dessous de la cote de référence ne pourront être utilisés que pour l'entreposage de biens aisément déplaçables ;
- l'accès aux établissements hospitaliers et sociaux, aux centres de secours et aux casernes de pompiers devra être mis au-dessus de la cote de référence.
- les constructions à usage d'habitation devront comporter un niveau-refuge, accessible de l'intérieur, placé au moins 0,50 m au-dessus de la cote de référence, permettant d'attendre l'arrivée des secours ;

Définitions

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue est mesurée à l'égout du toit ou l'acrotère.

La hauteur d'une construction sur un terrain en pente doit être mesurée au niveau de la plus grande hauteur de la construction (là où le terrain est le plus bas).

La hauteur des murs de clôture est mesurée à la verticale depuis le sol jusqu'au faîte du mur.

EXTENSION MESUREE

Par extension mesurée, il est entendu une extension de la surface de plancher de 30% ou 30 m², en choisissant la solution la plus favorable.

TENEMENT

Ensemble des parcelles appartenant à un même propriétaire.

TERRAIN NATUREL

Le niveau du terrain naturel est celui du terrain avant construction (avant tout remblai ou déblai). Dans le cas d'un terrain en pente, le terrain naturel est fixé au point le plus haut.

Conseil sur les haies

AVANTAGES DE LA HAIE CHAMPETRE :

Une haie champêtre est constituée d'une association d'arbres et d'arbustes locaux, avec une dominante de feuillus, caducs pour la plupart, quelques-uns persistants. Elle forme une clôture vivante, changeant de teintes selon les saisons, et formant une parfaite transition avec le milieu naturel.

A l'inverse, les haies plantées de thuyas, cyprès, cupressus ou de lauriers-palmes, tous étrangers au paysage local, forment des rangées uniformes et invariables. Ainsi, le paysage naturel perd peu à peu son caractère.

CHOIX DES ESSENCES LOCALES

La composition végétale de la haie ne varie pas en fonction de sa taille ; qu'elle soit basse, libre, brise-vent ou bande boisée, elle contient presque toujours des arbres et des arbustes.

Les arbres (charmes, hêtres, chênes, érables champêtres...) forment l'armature de la haie et lui donnent une certaine solidité. Les arbustes apportent l'agrément de leur floraison ou de leurs fruits à différentes périodes de l'année.

■ Arbustes épineux :

Houx (*Hex aquifolium*)
Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
Fusain d'Europe (*Euonymus europe*)

■ Arbustes persistants :

Troène commun (*Ligustrum vulgare*)

■ Arbustes à fleurs et/ou à fruits décoratifs :

Viorne lantane (*Viburnum lantana*) (floraison blanche au printemps)
Cornouiller mâle (*Cornus mas*) (floraison jaune au début du printemps)

■ Arbres :

Charme commun (*Carpinus betulus*)
Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
Chêne sessile (*Quercus petraea*)

■ Arbustes à baies comestibles :

Groseillier à maquereau (*Ribes uva-crispa*)
Noisetier

Erable champêtre (*Acer campestre*)
Hêtre (*Fagus sylvatica*)
Saule sp. (*Salix sp.*)