Département de la Marne

Commune de Dormans
Plan Local d'Urbanisme

Document n°4 Règlement

Arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 27 juillet 2017

Approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 25 juillet 2018

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU

PROJET DE MODIFICATION

RRÈGLEMENT ÉCRIT
Pièce modifiée dans le cadre de la procédure

du développement local au développement durable
CDHU
Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme
11 rue Pargeas 10000 TROYES
Tél : 03 25 73 39 10 - Fax : 03 25 73 37 53
cdhu.10@wanadoo.fr

Sommaire

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES 3

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE 9

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA 11
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB 23
CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH 34
CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX 45

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER 53

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU 55
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX 66

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE 74

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APLLICABLES A LA ZONE A 76

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE 86

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APLLICABLES A LA ZONE N 88

TITRE VI : ANNEXES : 98

ANNEXE 1 DEFINITIONS 100

ANNEXE 2 LISTE DE VÉGÉTAUX DE RÉFÉRENCE 102

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

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

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1) les servitudes d'utilité publique créées en l'application de législations particulières conformément à l'article L151-43 du Code de l'Urbanisme.

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

Article R.111-2

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

Article R.111-4

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

Article R.111-15

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

Article R.111-21

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

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le PLU divise l'ensemble du territoire de Dormans en 4 zones délimitées sur le document graphique. Le règlement quant à lui fixe les règles applicables à chacune de ces zones. Il s'agit :

- Des zones urbaines, dites U
- Des zones à urbaniser, dites AU
- Des zones agricoles, dites A
- Des zones naturelles, dites N.

I - ZONES URBAINES (U)

Les zones **U** sont divisées en 4 grandes catégories.

- Zone **UA** : zone de centralité correspondant au bourg traditionnel.
- Zone **UB** : correspond aux extensions urbaines plus récentes.
- Zone **UH** : correspond aux 5 hameaux de Dormans.
- Zone **UX** : correspondant aux zones d'activités économiques de la commune.

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

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

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

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

II - ZONES A URBANISER (AU)

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

Ces zones sont des sites à privilégier en vue de l'extension future de l'urbanisation.

Les zones **AU** sont divisées en 2 catégories :

- Zone **1AU** ayant pour vocation d'accueillir principalement de l'habitat
- La zone est divisée en 2 secteurs :
- **1AUa** : Son urbanisation se fera par le biais d'une ou plusieurs opérations d'aménagement par secteur compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation liées à cette zone. Leur programmation est également prévue dans les OAP.
- **1AUb** : Son urbanisation se fera au fur et à mesure de l'arrivée des réseaux, de manière compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation liées à cette zone.

- Zone **1AUX** ayant pour vocation d'accueillir des activités économiques.

Elles sont constructibles dans les conditions d'aménagement et d'équipement définies par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le présent règlement.

III - ZONES AGRICOLES (A)

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

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées.

La zone A comprend les 3 secteurs suivants :

- **Ad :** correspondant au centre équestre
- **Ai :** correspondant au secteur agricole ou mixte soumis à aléa inondation, dans la vallée de la Marne
- **Av :** correspondant au périmètre AOC Champagne au sein duquel les constructions sont interdites.
- **Ap** : correspondant aux secteurs agricoles d'intérêt paysager dans le cadre de la mise en valeur paysagère du territoire, notamment entre le bourg et les hameaux, au sein duquel les constructions sont interdites.

IV - ZONES NATURELLES (N)

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

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

La zone N comprend les 4 secteurs :

- **Ne** : correspondant à des équipements publics.
- **Nh :** correspondant au secteur d'implantation des annexes et dépendances des habitations isolées
- **Nj :** correspondant à des jardins privés.
- **Np** : correspondant au parc du château accueillant le mémorial de Dormans.

V - AUTRES DISPOSITIONS

Le PLU délimite également :

- **Des emplacements réservés** pour la réalisation ultérieure d'équipements ou ouvrages publics et de programmes de logements à vocation sociale. Le bénéficiaire de cette réserve indique son intention d'achat. Le propriétaire d'un terrain ainsi réservé ne peut plus construire. Il peut mettre le bénéficiaire en demeure d'acquérir son bien.

- **Des Espaces Boisés Classés** au titre de l'art L113-1 du code de l'urbanisme sont repérés sur les documents graphiques par le figuré ci-contre et mentionnés en rappel pour la zone concernée.

- **Des espaces verts et plantés (vergers, bosquets, etc.)** identifiés au titre de l'article L151-23.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

ARTICLE 5 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN

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

---oOo---

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE : la zone UA comprend le bourg traditionnel. Cette zone a pour vocation d'accueillir principalement des habitations, commerces et services et leurs annexes et dépendances au sein d'un tissu urbain dense de centre-bourg.

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

Rappels

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

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

- La zone UA est concernée par des enveloppes de zones à dominante humide, indiquées en annexe. Au droit de ces emprises tout projet de travaux aménagements, installations ou constructions se doit au préalable de vérifier le caractère humide de la zone et mettre en place les mesures appropriées à leur préservation en cohérence avec les services compétents.

- La zone UA est concernée par un aléa inondation. Des prescriptions spécifiques peuvent être imposées au cas par cas.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à destination agricole
- Les constructions à destination industrielle, exception faite des extensions et annexes
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement de caravanes isolées en dehors de bâtiments ou remises
- Le stationnement de résidences mobiles
- Les dépôts de toute nature
- Les affouillements et les exhaussements de terrain non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

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

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

Sont admis sous conditions :

- Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P), les équipements publics ou d'intérêt général, conformes ou non au règlement de la zone UA.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre, construits légalement et devenus non conformes aux dispositions du présent PLU.
- Le stationnement d'une caravane isolée ou d'une résidence mobile sur la propriété où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les débords de construction au-dessus de l'espace public à condition de ne pas entraver la circulation.
- Les constructions à usage d'habitat collectif, à condition que soit prévu un local destiné aux containers nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères. Ce local fermé et couvert sera intégré à la composition générale du bâti ou de la clôture.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée d'au moins 3,50 mètres de large, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.2. Voirie :

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité et de ramassage des ordures ménagères. La chaussée circulable aura une largeur minimum de 3,50 mètres.

Lorsqu'une de ces voies nouvelles est en impasse, elle doit comporter dans sa partie terminale, un dispositif de retournement en marche avant, de préférence circulaire, permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour. En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée doit être réservée dans le cas où la configuration des terrains permettrait la réalisation d'une opération d'aménagement. L'emprise correspondante peut faire l'objet d'une occupation temporaire.

Le cheminement piéton est toujours assuré.

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

4.1. Eau Potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

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

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

4.2. Assainissement :

EAUX USEES : toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Le branchement est à la charge du constructeur.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public, la construction ou l'installation nouvelle doit être pourvue d'un système d'assainissement non collectif conformément aux prescriptions en vigueur.

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

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

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales en respectant ses caractéristiques. Le branchement est à la charge du constructeur.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public, la gestion des eaux pluviales se fera sur le terrain.

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

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

4.3. Autres réseaux

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation peut être imposé.

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

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les constructions sont implantées :

- Soit à l'alignement du domaine public,
- Soit et/ou avec un recul minimum de 3 mètres par rapport au domaine public.

Exception :

Cette disposition ne s'applique pas aux aménagements et extensions de bâtiments existants construits légalement et devenus non-conformes au présent règlement, à la condition que ces aménagements et extensions n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité de l'existant.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif

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

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en ordre continu d'une limite à l'autre,
- Soit sur l'une des limites, la distance à l'autre étant d'au moins 3 mètres,
- Soit à une distance d'au moins 3 mètres des limites.

Les constructions sont donc autorisées à la fois à l'alignement des limites et/ou avec un recul de 3 mètres.

Exception :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements, et extensions de bâtiments existants construits légalement et devenus non-conformes au présent règlement, à la condition que ces aménagements et extensions n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité de l'existant.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif

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

Lorsque des constructions à destination d'habitation réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les constructions à destination d'habitation doit être au moins égale à 4 mètres, à condition que les 2 constructions aient une emprise au sol de plus de 25 m².

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Article non règlementé

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée en tout point de la façade sur rue.

Les ouvrages techniques et cheminées sont exclus.

La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel ne doit pas excéder 12 mètres au faitage et 9 mètres à l'acrotère.

Exception :

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

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif

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

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

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

11.1 Toiture

Les toitures des constructions principales doivent :

- La pente des toitures des constructions principales est comprise entre 35° et 45°,
- Les toitures des constructions principales comportent au minimum deux pans.

Exceptions :

- Une adaptation ponctuelle à la règle de pente peut toutefois être admise lorsque celle-ci est justifiée par les caractéristiques architecturales du projet, son insertion dans le tissu bâti existant ou des contraintes techniques particulières, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale et paysagère du secteur concerné.
  Cette adaptation ne constitue pas un droit automatique. Elle demeure exceptionnelle et fait l'objet d'une appréciation au regard de la qualité architecturale du projet, de son insertion dans son environnement et des caractéristiques du secteur concerné.
- Pour les constructions présentant plus de quatre façades, pignons compris (constructions en L, en U, etc.), le nombre de pans de toiture peut être supérieur à deux

- Les toitures-terrasses sont autorisées lorsqu'elles répondent à un objectif de performance énergétique, d'intégration d'équipements liés aux énergies renouvelables ou de végétalisation.
- Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, aux pans cassés ni aux demi-croupes.

Dans tous les cas, les toitures devront contribuer à la bonne insertion architecturale des constructions dans leur environnement et respecter les caractéristiques urbaines et paysagères du secteur concerné.

11.2 Structure des façades sur rue

Les éléments architecturaux traditionnels, de décor et de modénature existants (chaînages, soubassements, encadrements, corniches…) doivent être conservés et laissés apparents.

Les éléments architecturaux traditionnels d'aspect brique ou pierre ne doivent pas être peints.

11.3 Matériaux et couleurs

Les tons des murs et de toute menuiserie et boiserie doivent s'harmoniser entre eux et avec le paysage bâti ou naturel environnant.

Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes.

Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, etc.) ne peuvent être laissés apparents, y compris pour le soubassement et mur de soutènement.

Exceptions :

Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toiture vitrées, panneaux ou plaques opaques photovoltaïques.

Sont interdits :

- Les panneaux ou plaques opaques,
- Les bardages d'aspect métallique.

11.4 Clôtures

Dans le secteur soumis au risque d'inondation, les clôtures susceptibles de faire obstacle au libre écoulement des eaux sont interdites.

Les clôtures implantées en limite du domaine public peuvent être constituées de l'un des éléments suivants :

- Un mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres
- Un muret d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie, éventuellement doublé d'une haie vive, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur totale de 2 mètres.

Les éléments architecturaux des clôtures traditionnelles d'aspect brique ou pierre ne doivent pas être peints.

Les murs et murets seront de même teinte ou d'une teinte rappelant celle des façades de la construction principale.
Les clôtures en limite séparative ne pourront excéder une hauteur maximale de 2 mètres. Leurs

implantations et leurs caractéristiques ne doivent pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la voie publique ni compromettre la qualité de l'insertion urbaine et paysagère du secteur.

Exceptions pour l'ensemble des clôtures :

- La hauteur totale des clôtures sur rue et en limite séparative ne peut excéder 2 mètres, exception faite de la rénovation ou reconstruction d'un mur existant, pour lesquelles la hauteur est inférieure ou égale à la hauteur existante.
- Les clôtures existantes peuvent être reconstruites à l'identique.

Sont interdits en limite du domaine public :

- Les murs ou murets constitués de panneaux ou plaques opaques.
- Les clôtures constituées d'éléments occultants et/ou opaques (de type bâche verte, imitation de verdure, panneau de bois tressés, plaques) et les plaques bétons.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements publics ou d'intérêt collectif.

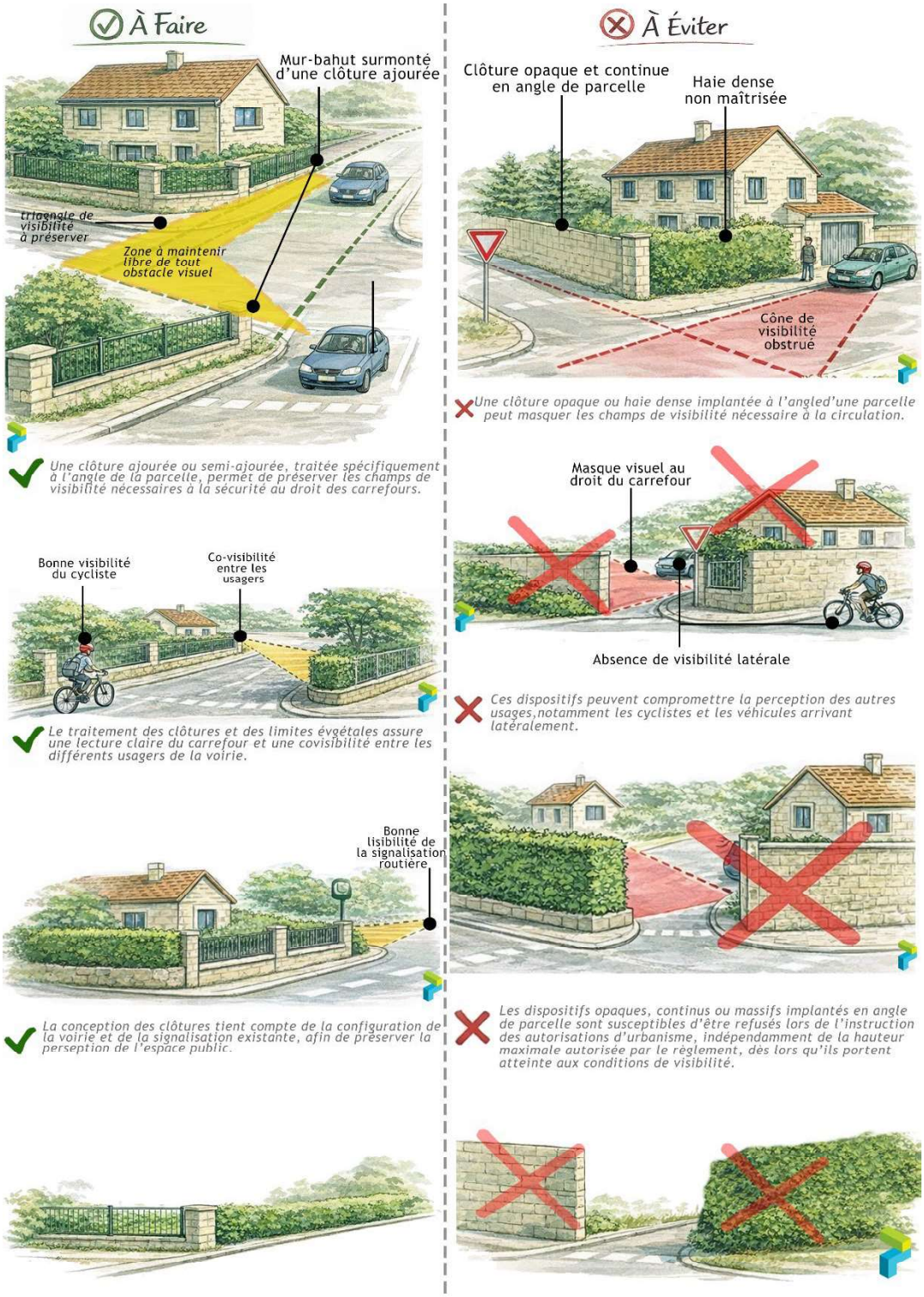


Figure 1: Principe de traitement des clôtures en terrain d'angle.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Non règlementé

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les essences locales sont à privilégier (voir page 93), y compris pour les haies.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

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

Article non règlementé

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

Article non règlementé

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

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

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

Rappels

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

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

- La zone UB est concernée par le PPRNGT. S'agissant d'une servitude d'utilité publique, tout projet impacté doit se conformer au règlement du plan.

- La zone UB est concernée par des enveloppes de zones à dominante humide, indiquées en annexe. Au droit de ces emprises tout projet de travaux aménagements, installations ou constructions se doit au préalable de vérifier le caractère humide de la zone et mettre en place les mesures appropriées à leur préservation en cohérence avec les services compétents.

- La zone UB est concernée par un aléa inondation. Des prescriptions spécifiques peuvent être imposées au cas par cas.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à destination agricole sur une unité foncière n'accueillant pas de construction à destination agricole
- Les constructions à destination industrielle, exception faite des extensions et annexes aux constructions de l'activité agricole
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- Le stationnement de caravanes isolées en dehors de bâtiments ou remises pour une durée supérieure à 3 mois
- Le stationnement de résidences mobiles pour une durée supérieure à 3 mois
- Les dépôts de toute nature
- Les affouillements et les exhaussements de terrain non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

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

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

Sont admises sous conditions :

- Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P), les équipements publics ou d'intérêt général, conformes ou non au règlement de la zone UB
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre, construits légalement et devenus non conformes aux dispositions du présent PLU.
- Le stationnement d'une caravane isolée ou d'une résidence mobile sur la propriété où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les débords de construction au-dessus de l'espace public à condition de ne pas entraver la circulation.
- Les constructions à usage d'habitat collectif, à condition que soit prévu un local destiné aux containers nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères. Ce local fermé et couvert sera intégré à la composition générale du bâti ou de la clôture.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée d'au moins 3,50 mètres de large, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.2. Voirie :

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité et de ramassage des ordures ménagères. La chaussée circulable aura une largeur minimum de 3,50 mètres.

Lorsqu'une de ces voies nouvelles est en impasse, elle doit comporter dans sa partie terminale, un dispositif de retournement en marche avant, de préférence circulaire, permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour. En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée doit être réservée dans le cas où la configuration des terrains permettrait la réalisation d'une opération d'aménagement. L'emprise correspondante peut faire l'objet d'une occupation temporaire.

Le cheminement piéton est toujours assuré.

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

4.1. Eau Potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

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

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

4.2. Assainissement :

EAUX USEES : toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Le branchement est à la charge du constructeur.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public, la construction ou l'installation nouvelle doit être pourvue d'un système d'assainissement non collectif conformément aux prescriptions en vigueur.

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

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

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales en respectant ses caractéristiques. Le branchement est à la charge du constructeur.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public, la gestion des eaux pluviales se fera sur le terrain.

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

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

4.3. Autres réseaux

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation peut être imposé.

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

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les constructions sont implantées :

- Soit à l'alignement du domaine public,
- Soit et/ou avec un recul minimum de 3 mètres par rapport au domaine public.

Exception :

Cette disposition ne s'applique pas aux aménagements et extensions de bâtiments existants construits légalement et devenus non-conformes au présent règlement, à la condition que ces aménagements et extensions n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité de l'existant.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif

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

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en ordre continu d'une limite à l'autre,
- Soit sur l'une des limites, la distance à l'autre étant d'au moins 3 mètres,
- Soit à une distance d'au moins 3 mètres des limites.

Exception :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements, et extensions de bâtiments existants construits légalement et devenus non-conformes, à la condition que ces aménagements et extensions n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité de l'existant.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif

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

Lorsque des constructions à destination d'habitation réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les constructions à destination d'habitation doit être au moins égale à 4 mètres, à condition que les 2 constructions aient une emprise au sol de plus de 25 m².

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut pas excéder 70% de la surface du terrain.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade parallèle à la pente.

Les ouvrages techniques et cheminées sont exclus.

La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel ne doit pas excéder 12 mètres au faitage et 9 mètres à l'égout de toit (ou gouttière) et à l'acrotère.

Exception :

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

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif

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

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

11.1. Toiture

Les toitures des constructions principales doivent :

- La pente des toitures des constructions principales est comprise entre 35° et 45°.,
- Les toitures des constructions principales comportent au minimum deux pans.

Adaptations et dispositions particulières :

- Pour les constructions présentant plus de quatre façades, pignons compris (constructions en L, en U, etc.), le nombre de pans de toiture peut être supérieur à deux.
- Les toitures-terrasses sont autorisées lorsqu'elles répondent à un objectif de performance énergétique, permettent l'intégration d'équipements liés aux énergies renouvelables ou contribuent à une meilleure insertion architecturale du projet.

- Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, aux pans cassés ni aux demi-croupes.
- Une adaptation ponctuelle à la règle de pente peut toutefois être admise lorsqu'elle est justifiée par les caractéristiques architecturales du projet, son insertion dans le tissu bâti existant ou des contraintes techniques particulières, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale et paysagère du secteur concerné.
  Cette adaptation ne constitue pas un droit automatique. Elle demeure exceptionnelle et est appréciée au regard de la qualité architecturale du projet, de son insertion dans son environnement et des caractéristiques du secteur concerné.

Dans tous les cas, les toitures devront contribuer à la bonne insertion architecturale des constructions dans leur environnement et respecter les caractéristiques urbaines et paysagères du secteur concerné.

11.2. Matériaux et couleurs

Les tons des murs et de toute menuiserie et boiserie doivent s'harmoniser entre eux et avec le paysage bâti ou naturel environnant.

Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes.

Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, etc.) ne peuvent être laissés apparents, y compris pour le soubassement et mur de soutènement.

Exceptions :

Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toiture vitrées, panneaux ou plaques opaques photovoltaïques.

Sont interdits :

- Les bardages d'aspect métallique
- Les panneaux ou plaques opaques.

11.3. Clôtures

Dans le secteur soumis à inondation, les clôtures remettant en cause le bon écoulement des eaux sont interdites.

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

- Un mur plein d'une hauteur maximum de 2 mètres
- Un muret d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie, éventuellement doublé d'une haie vive, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur totale de 2 mètres.
- Un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres, éventuellement doublé d'une haie vive composée d'essences mélangées.

Les murs et murets seront de même teinte ou d'une teinte rappelant celle des façades de la construction principale.

Les clôtures en limite séparative ne pourront excéder une hauteur maximale de 2 mètres.
Leurs implantations et leurs caractéristiques ne doivent pas porter atteinte à la sécurité des usages de

la voie publique ni compromettre la qualité de l'insertion urbaine et paysagère du secteur.

Exceptions pour l'ensemble des clôtures :

- La hauteur totale des clôtures sur rue et en limite séparative ne peut excéder 2 mètres, exception faite de la rénovation ou reconstruction d'un mur existant, pour lesquelles la hauteur est inférieure ou égale à la hauteur existante.
- Les clôtures existantes peuvent être reconstruites à l'identique.

Sont interdits en limite du domaine public :

- Les murs ou murets constitués exclusivement de panneaux ou de plaques opaques.
- Les clôtures constituées d'éléments occultants ou opaques (bâches, imitations de verdure, panneaux de bois tressés, plaques ou plaques de béton).

Les schémas ci-après illustrent, à titre pédagogique, les principes de visibilité et de conception des clôtures. Ils facilitent la compréhension du règlement sans se substituer à ses dispositions.

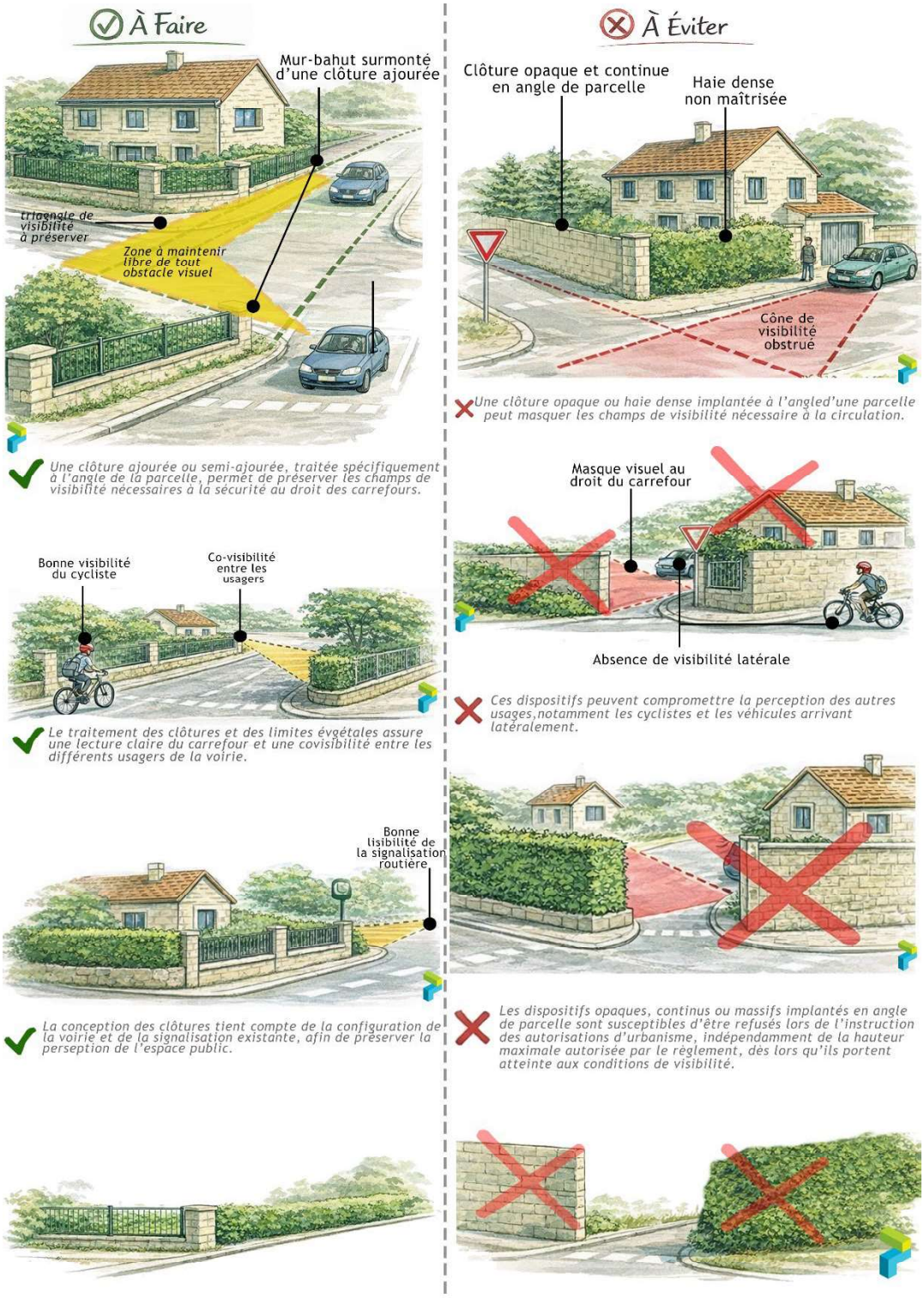


Figure 2: Principe de traitement des clôtures en terrain d'angle.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

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

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

12.1. Pour les constructions à destination d'habitation

Pour les logements individuels :

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

Pour les logements collectifs :

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

12.2. Autres types de constructions

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

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les essences locales sont à privilégier (voir page 93), y compris pour les haies.

Dans le cadre de plan d'aménagement d'ensemble, 10% de l'opération doivent être traités en espaces verts d'accompagnement.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

SECTION IV - OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

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

Article non règlementé

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

Article non règlementé

CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

CARACTERE DE LA ZONE : la zone UH, englobe les hameaux de la commune de Dormans, constitués principalement d'habitations, anciennes et récentes et d'activité viticole.

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

Rappels

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

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

- La zone UH est concernée par le PPRNGT. S'agissant d'une servitude d'utilité publique, tout projet impacté doit se conformer au règlement du plan.

- La zone UH est concernée par des enveloppes de zones à dominante humide, indiquées en annexe. Au droit de ces emprises tout projet de travaux aménagements, installations ou constructions se doit au préalable de vérifier le caractère humide de la zone et mettre en place les mesures appropriées à leur préservation en cohérence avec les services compétents.

- La zone UH est concernée par un aléa inondation. Des prescriptions spécifiques peuvent être imposées au cas par cas.

ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions à destination industrielle, exception faite des extensions et annexes aux constructions de l'activité agricole
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement de caravanes isolées en dehors de bâtiments ou remises pour une durée supérieure à 3 mois
- Le stationnement de résidences mobiles pour une durée supérieure à 3 mois
- Les dépôts de toute nature
- Les affouillements et les exhaussements de terrain non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

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

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

Sont admises sous conditions :

- Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P), les équipements publics ou d'intérêt général, conformes ou non au règlement de la zone UH.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre, construits légalement et devenus non conformes aux dispositions du présent PLU.
- Le stationnement d'une caravane isolée ou d'une résidence mobile sur la propriété où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les débords de construction au-dessus de l'espace public à condition de ne pas entraver la circulation.
- Les constructions à usage d'habitat collectif, à condition que soit prévu un local destiné aux containers nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères. Ce local fermé et couvert sera intégré à la composition générale du bâti ou de la clôture.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée d'au moins 3,50 mètres de large, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.2 Voirie :

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité et de ramassage des ordures ménagères. La chaussée circulable aura une largeur minimum de 3,50 mètres.

Lorsqu'une de ces voies nouvelles est en impasse, elle doit comporter dans sa partie terminale, un dispositif de retournement en marche avant, de préférence circulaire, permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour. En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée doit être réservée dans le cas où la configuration des terrains permettrait la réalisation d'une opération d'aménagement. L'emprise correspondante peut faire l'objet d'une occupation temporaire.

Le cheminement piéton est toujours assuré.

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

4.1. Eau Potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

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

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

4.2. Assainissement :

EAUX USEES : toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Le branchement est à la charge du constructeur.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public, la construction ou l'installation nouvelle doit être pourvue d'un système d'assainissement non collectif conformément aux prescriptions en vigueur.

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

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

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales en respectant ses caractéristiques. Le branchement est à la charge du constructeur.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public, la gestion des eaux pluviales se fera sur le terrain.

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

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

4.3. Autres réseaux

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation peut être imposé.

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

ARTICLE UH 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions sont implantées :

- Soit à l'alignement du domaine public,
- Soit et/ou avec un recul minimum de 3 mètres par rapport au domaine public.

Exception : cette disposition ne s'applique pas aux aménagements et extensions de bâtiments existants construits légalement et devenus non-conformes au présent règlement mais construits légalement, à la condition que ces aménagements et extensions n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité de l'existant.

ARTICLE UH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en ordre continu d'une limite à l'autre,
- Soit sur l'une des limites, la distance à l'autre étant d'au moins 3 mètres,
- Soit à une distance d'au moins 3 mètres des limites.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements, et extensions de bâtiments existants construits légalement et devenus non-conformes, à la condition que ces aménagements et extensions n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité de l'existant.

ARTICLE UH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Lorsque des constructions à destination d'habitation réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les constructions à destination d'habitation doit être au moins égale à 4 mètres, à condition que les 2 constructions aient une emprise au sol de plus de 25 m².

ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE UH 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade parallèle à la pente.

Les ouvrages techniques et cheminées sont exclus.

La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel ne doit pas excéder 12 mètres au faitage et 9 mètres à l'acrotère.

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

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou

à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1. Toiture

Les toitures des constructions principales doivent :

- La pente des toitures des constructions principales est comprise entre 35° et 45°
- Les toitures des constructions principales comportent au minimum deux pans.

Adaptations et dispositions particulières :

- Pour les constructions présentant plus de quatre façades, pignons compris (constructions en L, en U, etc.), le nombre de pans de toiture peut être supérieur à deux.
- Les toitures-terrasses sont autorisées lorsqu'elles répondent à un objectif de performance énergétique, permettent l'intégration d'équipements liés aux énergies renouvelables ou contribuent à une meilleure insertion architecturale du projet.
- Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, aux pans cassés ni aux demi-croupes.
- Une adaptation ponctuelle à la règle de pente peut toutefois être admise lorsqu'elle est justifiée par les caractéristiques architecturales du projet, son insertion dans le tissu bâti existant ou des contraintes techniques particulières, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale et paysagère du secteur concerné.
  Cette adaptation ne constitue pas un droit automatique. Elle demeure exceptionnelle et fait l'objet d'une appréciation au regard de la qualité architecturale du projet, de son insertion dans son environnement et des caractéristiques du secteur concerné.

Dans tous les cas, les toitures devront contribuer à la bonne insertion architecturale des constructions dans leur environnement et respecter les caractéristiques urbaines et paysagères du secteur concerné.

11.2. Structure des façades sur rue

Les éléments architecturaux traditionnels, de décor et de modénature existants (chaînages, soubassements, encadrements, corniches…) doivent être conservés et laissés apparents.

Les éléments architecturaux traditionnels d'aspect brique ou pierre ne doivent pas être peints.

11.3. Matériaux et couleurs

Les tons des murs et de toute menuiserie et boiserie doivent s'harmoniser entre eux et avec le paysage bâti ou naturel environnant.

Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes.

Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, etc.) ne peuvent être laissés apparents, y compris pour le soubassement et mur de soutènement.

Exceptions :

- Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux

éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toiture vitrées, panneaux ou plaques opaques photovoltaïques.

Sont interdits :

- Les panneaux ou plaques opaques,
- Les bardages d'aspect métallique.

11.4. Clôtures

Dans le secteur soumis à inondation, les clôtures remettant en cause le bon écoulement des eaux sont interdites.

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

- Un mur plein d'une hauteur maximum de 2 mètres
- Un muret d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie, éventuellement doublé d'une haie vive, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur totale de 2 mètres.
- Un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres, éventuellement doublé d'une haie vive composée d'essences mélangées.

  Les éléments architecturaux des clôtures traditionnelles d'aspect brique ou pierre ne doivent pas être peints.
  Les murs et murets seront de même teinte ou d'une teinte rappelant celle des façades de la construction principale.

Les clôtures en limite séparative ne pourront excéder une hauteur maximale de 2 mètres.

Leur implantation et leurs caractéristiques ne doivent pas porter atteinte à la sécurité des usages de la voie publique ni compromettre la qualité de l'insertion urbaine et paysagère du secteur.

Exceptions pour l'ensemble des clôtures :

- La hauteur totale des clôtures sur rue et en limite séparative ne peut excéder 2 mètres, exception faite de la rénovation ou reconstruction d'un mur existant, pour lesquelles la hauteur est inférieure ou égale à la hauteur existante.
- Les clôtures existantes peuvent être reconstruites à l'identique.

Sont interdits en limite du domaine public :

- Les murs ou murets constitués exclusivement de panneaux ou de plaques opaques.
- Les clôtures constituées d'éléments occultants ou opaques (bâches, imitations de verdure, panneaux de bois tressés, plaques ou plaques de béton).

Les dispositions du présent article s'appliquent sans préjudice des prescriptions particulières pouvant être imposées lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme afin de garantir la sécurité publique, la qualité de l'insertion architecturale et la bonne intégration paysagère des projets.

Les schémas ci-après sont présentés à titre illustratif afin de faciliter la compréhension des dispositions

réglementaires. Ils n'ont pas de valeur réglementaire et ne se substituent pas aux prescriptions du présent article.

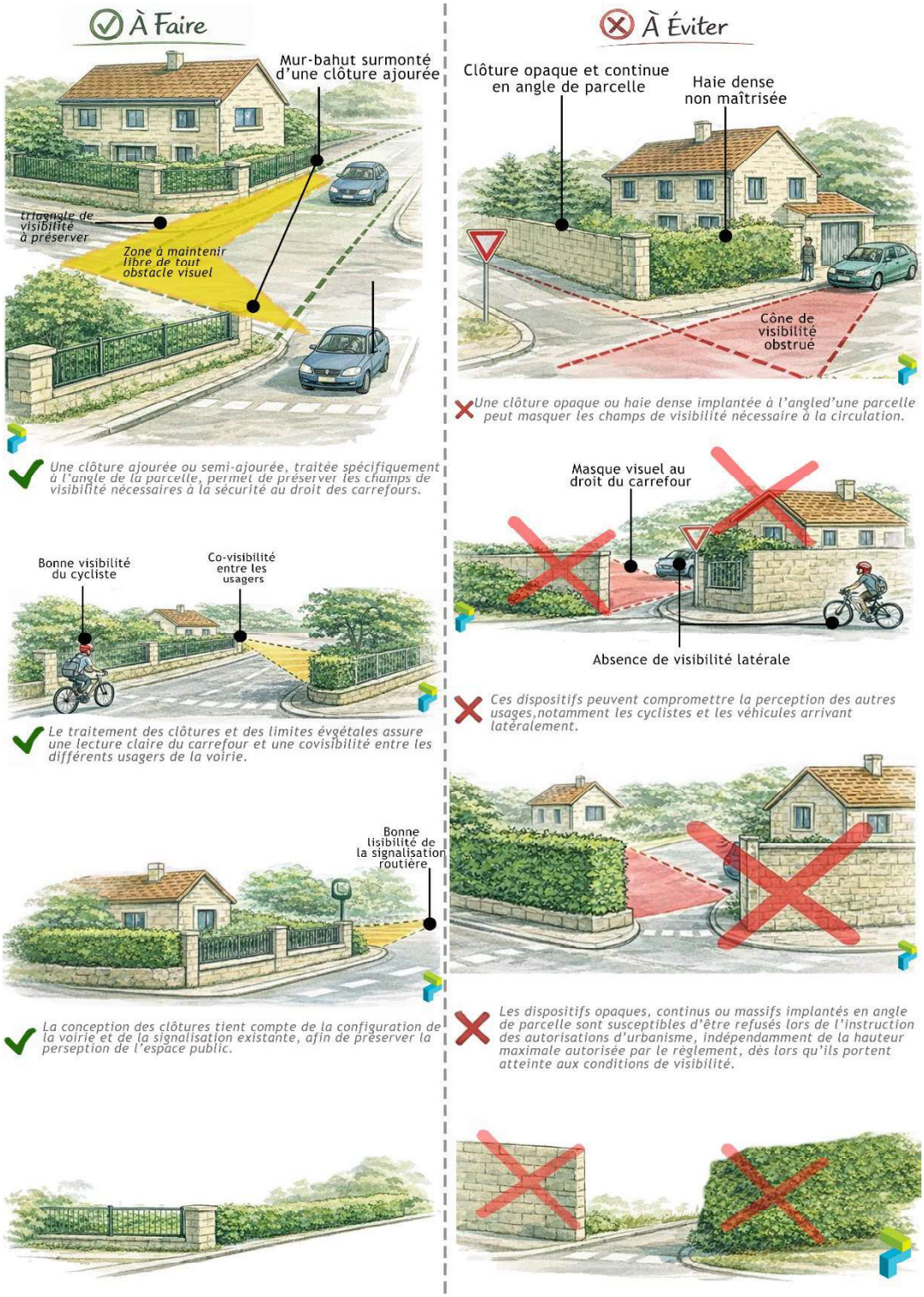


Figure 3: Principe de traitement des clôtures en terrain d'angle.

ARTICLE UH 12 – STATIONNEMENT

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

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

12.1. Pour les constructions à destination d'habitation

Pour les logements individuels :

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

Pour les logements collectifs :

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

12.2. Autres types de constructions

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

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

ARTICLE UH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les essences locales sont à privilégier (voir page 93), y compris pour les haies.

Dans le cadre de plan d'aménagement d'ensemble, 10% de l'opération doivent être traités en espaces verts d'accompagnement.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

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

Article non règlementé

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

Article non règlementé

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

CARACTERE DE LA ZONE : la zone UX englobe les zones d'activités existantes. Elle a pour vocation le développement des entreprises en place et la construction de nouvelles entreprises.

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

Rappels

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

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

- La zone UX est concernée par des enveloppes de zones à dominante humide, indiquées en annexe. Au droit de ces emprises tout projet de travaux aménagements, installations ou constructions se doit au préalable de vérifier le caractère humide de la zone et mettre en place les mesures appropriées à leur préservation en cohérence avec les services compétents.

- La zone UX est concernée par un aléa inondation. Des prescriptions spécifiques peuvent être imposées au cas par cas.

ARTICLE UX 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article UX2
- **Dans le secteur soumis à inondation uniquement** les remblaiements.

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

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions et installations à destination industriel, artisanal, commercial ou de service.
- les constructions à destination d'habitation destinées aux logements des personnes dont la présence est strictement nécessaire à la surveillance des établissements autorisés au présent article à condition qu'elles soient intégrées au volume de la construction à destination d'activité.

- les installations et les travaux divers visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme.
  les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P), les équipements publics ou d'intérêt général, conformes ou non au règlement de la zone UX.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Article non règlementé

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

4.1. Eau Potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise à sa charge des dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'eau existant.

4.2. Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Le branchement est à la charge du constructeur après déclaration à la mairie.

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de nature à être épurer ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public que les effluents pré - épurés, conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur.

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

4.3. Autres réseaux

Pour les lotissements et ensembles de construction, les câbles et branchements aux réseaux publics d'électricité (base tension) et de téléphone doivent être obligatoirement enterrés à moins de contre-indications techniques impératives.

ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, à l'exception des terrains d'une surface inférieure ou égale à 300m² et comportant une façade sur rue de moins de 12 mètres.

Un recul minimal de 25 m est exigé par rapport à l'axe de la R.D.3.

Ces retraits ne s'appliquent pas aux constructions liées au service public ferroviaire.

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

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 5 m par rapport aux limites séparatives. Ils peuvent être implantés en limites séparatives latérales lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feux).

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

Lorsque des constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les constructions doit être au moins égale à 4 mètres, à condition que les 2 constructions aient une emprise au sol de plus de 25 m².

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

Article non règlementé

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade parallèle à la pente. Les ouvrages techniques et cheminées sont exclus.

La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel ne doit pas excéder 12 mètres.

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

11.1. Matériaux et couleurs

Les façades sont de ton mat.

Les matériaux de construction destinés à être revêtus (parpaings agglomérés, briques creuses, …) ne peuvent être laissés apparents.

Les murs pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.

Exceptions :

- Pour les Parties vitrées des façades.
- Ces dispositions ne s'appliquent aux constructions présentant des innovations technologiques (ex : énergie solaire) qui peuvent être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.
- Des couleurs vives se rapportant aux couleurs de l'enseigne sont autorisées afin de marqueur les ouvertures et éléments architecturaux accessoires. Les couleurs se rapportant à l'enseigne des commerces et entreprises peuvent être apposées sur 20% au maximum de la façade principale.

11.2. Clôtures :

Dans le secteur soumis à inondation, les clôtures remettant en cause le bon écoulement des eaux sont interdites.

Les clôtures peuvent être constituées :

- de murets de 0,80m maximum surmontés d'éléments métalliques ou en bois
- de grillages doublés ou non d'une haie vive

La hauteur totale des clôtures, non compris les éléments de portails, ne doit pas dépasser 2,50 mètres

Exception pour l'ensemble des clôtures :

Les murs pleins peuvent être autorisés sur un faible linéaire afin de recevoir les boitiers électriques, boites à lettres et autres éléments techniques.

Sont interdits en limite du domaine public :

Les palplanches béton.

ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT

12.1. Pour les établissements commerciaux :

Commerces de 0 à 100 mètres carrés de surface de plancher :

2 places de stationnement pour 100 mètres carrés de surface de plancher

Commerces de 100 à 1000 mètres carrés de surface de plancher :

3 places de stationnement pour 100 mètres carrés de surface de plancher au minimum, un nombre de places supplémentaires peut être demandé dans des cas particuliers (salle de sport, salle de jeux, etc.)

Commerces supérieurs à 1000 mètres carrés de surface de plancher :

5 places de stationnement pour 100 mètres carrés de surface de plancher

Les commerces supérieurs à 1000 mètres carrés de surface de plancher doivent également prévoir un local ou un espace réservé au stationnement des deux roues. Cet espace doit être équipé (points d'attache…) et abrité, sauf en cas d'impossibilité architecturale ou technique. Le nombre d'emplacements doit être adapté aux besoins de l'activité, de son personnel et des visiteurs, avec un minimum de 5 emplacements.

12.2. Pour les constructions à destination de bureau :

Il est exigé au minimum 5 places de stationnement pour 100 mètres carrés de surface de plancher de construction.

Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement à prévoir doit tenir compte des besoins des membres du personnel (en plus des visiteurs).

Les constructions à destination de bureaux (y compris les constructions publiques) doivent également prévoir un local ou un espace réservé au stationnement des deux roues. Cet espace doit être équipé (points d'attache…) et abrité, sauf en cas d'impossibilité architecturale ou technique. Le nombre d'emplacements doit être adapté aux besoins de l'activité, de son personnel et des visiteurs, avec un minimum de 5 emplacements.

12.3. Pour les établissements d'activités :

Une place de stationnement par 80 m² de la surface de plancher de la construction.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires et à deux roues.

Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement à prévoir doit tenir compte des besoins des membres du personnel (en plus des visiteurs).

ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les essences locales sont à privilégier (voir page 93), y compris pour les haies.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

SECTION IV - OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

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

Article non règlementé

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

Article non règlementé

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE : La zone 1AU est destinée à une urbanisation future organisée, à court terme. Elle est vouée à l'habitat mais peut également accueillir des équipements de service public ou de petits commerces et services.

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

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

La zone est divisée en 3 secteurs :

- 1AUa : Son urbanisation se fera par le biais d'une ou plusieurs opérations d'aménagement par secteur compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation liées à cette zone. Leur programmation est également prévue dans les OAP.
- 1AUb : Son urbanisation se fera au fur et à mesure de l'arrivée des réseaux, de manière compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation liées à cette zone.
- 1AUe : développement des équipements publics et médicaux

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

Rappels

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

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

- La zone 1AU est concernée par des enveloppes de zones à dominante humide, indiquées en annexe. Au droit de ces emprises tout projet de travaux aménagements, installations ou constructions se doit au préalable de vérifier le caractère humide de la zone et mettre en place les mesures appropriées à leur préservation en cohérence avec les services compétents.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions à destination agricole, industrielle ou artisanale
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement de caravanes isolées en dehors de bâtiments ou remises pour une durée supérieure à 3 mois, sauf dans les conditions prévues à l'article 1AU 2.
- Le stationnement de résidences mobiles pour une durée supérieure à 3 mois, sauf dans les conditions prévues à l'article 1AU 2.
- Les dépôts de toute nature
- Les affouillements et les exhaussements de terrain non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- Les éoliennes.

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

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

L'urbanisation des zones 1AU se fera :

- En 1AUa : par le biais d'une ou plusieurs opérations d'aménagement par secteur compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation liées à cette zone. Leur programmation est également prévue dans les OAP.
- En 1AUb : au fur et à mesure de l'arrivée des réseaux, de manière compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation liées à cette zone.

Sont admis sous conditions :

- Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P), les équipements publics ou d'intérêt général, conformes ou non au règlement de la zone 1AU
- Les aires de jeux et de sports à condition qu'elles soient non motorisées
- Les débords de construction au-dessus de l'espace public à condition de ne pas entraver la circulation.
- Les constructions à usage d'habitat collectif, à condition que soit prévu un local destiné aux containers nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères. Ce local fermé et couvert sera intégré à la composition générale du bâti ou de la clôture.

Dans le secteur 1AUe uniquement, sont admis :

- Les constructions et installations d'intérêt général, de service public et médical,
- Toutes les constructions et installations d'une autre destination nécessaire au fonctionnement des constructions et installations d'intérêt général, de service public et médical.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

3.2. Voirie :

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

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

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

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

Les trottoirs auront au minimum les largeurs suivantes :

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

Lorsqu'une de ces voies nouvelles est en impasse, elle doit comporter dans sa partie terminale, un dispositif de retournement en marche avant, de préférence circulaire, permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour. En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée doit être réservée dans le cas où la configuration des terrains permettrait la réalisation d'une opération d'aménagement. L'emprise correspondante peut faire l'objet d'une occupation temporaire.

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

4.1. Eau Potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

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

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

4.2. Assainissement :

EAUX USEES : toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Le branchement est à la charge du constructeur.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public, la construction ou l'installation nouvelle doit être pourvue d'un système d'assainissement non collectif conformément aux prescriptions en vigueur.

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

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

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales en respectant ses caractéristiques. Le branchement est à la charge du constructeur.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public, la gestion des eaux pluviales se fera sur le terrain.

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

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

4.3. Autres réseaux

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation peut être imposé.

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

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les constructions sont implantées :

- Soit à l'alignement du domaine public,
- Soit et/ou avec un recul minimum de 3 mètres par rapport au domaine public.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations d'intérêt général ou de services publics.

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

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en ordre continu d'une limite à l'autre,
- Soit sur l'une des limites, la distance à l'autre étant d'au moins 3 mètres,
- Soit à une distance d'au moins 3 mètres des limites.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations d'intérêt général ou de services publics.

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

Lorsque des constructions à destination d'habitation réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les constructions à destination d'habitation doit être au moins égale à 4 mètres, à condition que les 2 constructions aient une emprise au sol de plus de 25 m².

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations d'intérêt général ou de services publics.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut pas excéder 70% de la surface du terrain.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est calculée par rapport au niveau de la voirie.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade parallèle à la pente.

Les ouvrages techniques et cheminées sont exclus.

La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel ne doit pas excéder 12 mètres au faitage et 9 mètres à l'acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations d'intérêt général ou de services publics.

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

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

11.1. Toiture

Les toitures des constructions principales doivent :

- La pente des toitures des constructions principales est comprise entre 35° et 45°.
- Les toitures des constructions principales comportent au minimum deux pans.

<u>Adaptations et dispositions particulières :</u>

- Pour les constructions présentant plus de quatre façades, pignons compris (constructions en L, en U, etc.), le nombre de pans de toiture peut être supérieur à deux.
- Les toitures-terrasses sont autorisées lorsqu'elles répondent à un objectif de performance énergétique, permettent l'intégration d'équipements liés aux énergies renouvelables ou contribuent à une meilleure insertion architecturale du projet.
- Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, aux pans cassés ni aux demi-croupes.
- Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Une adaptation ponctuelle à la règle de pente peut toutefois être admise lorsqu'elle est justifiée par les caractéristiques architecturales du projet, son insertion dans le tissu bâti existant ou des contraintes techniques particulières, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale et paysagère du secteur concerné.
  Cette adaptation ne constitue pas un droit automatique. Elle demeure exceptionnelle et est appréciée au regard de la qualité architecturale du projet, de son insertion dans son environnement et des caractéristiques du secteur concerné.

Dans tous les cas, les toitures devront contribuer à la bonne insertion architecturale des constructions dans leur environnement et respecter les caractéristiques urbaines et paysagères du secteur concerné.

11.2. Matériaux et couleurs

Les tons des murs et de toute menuiserie et boiserie doivent s'harmoniser entre eux et avec le paysage bâti ou naturel environnant.

Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes.

Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, etc.) ne peuvent être laissés apparents, y compris pour le soubassement et mur de soutènement.

Exceptions :

- Les bardages d'aspect métallique
- Les panneaux ou plaques opaques.

11.3. Clôtures

Les clôtures implantées en limite du domaine public sont constituées de l'un des éléments suivants :

- Un mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- Un muret d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie, éventuellement doublé d'une haie vive, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur totale de 2 mètres.
- Un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres, éventuellement doublé d'une haie vive composée d'essences mélangées.

  Les éléments architecturaux des clôtures traditionnelles d'aspect brique ou pierre ne doivent pas être peints.
  Les murs et murets seront de même teinte ou d'une teinte rappelant celle des façades de la construction principale

Les clôtures en limite séparative ne pourront excéder une hauteur maximale de 2 mètres.

Leur implantation, leur hauteur et leur composition devront être adaptées au contexte urbain et ne pas porter atteinte à la sécurité publique, à la qualité architecturale ni à l'insertion paysagère des constructions.

Exceptions pour l'ensemble des clôtures :

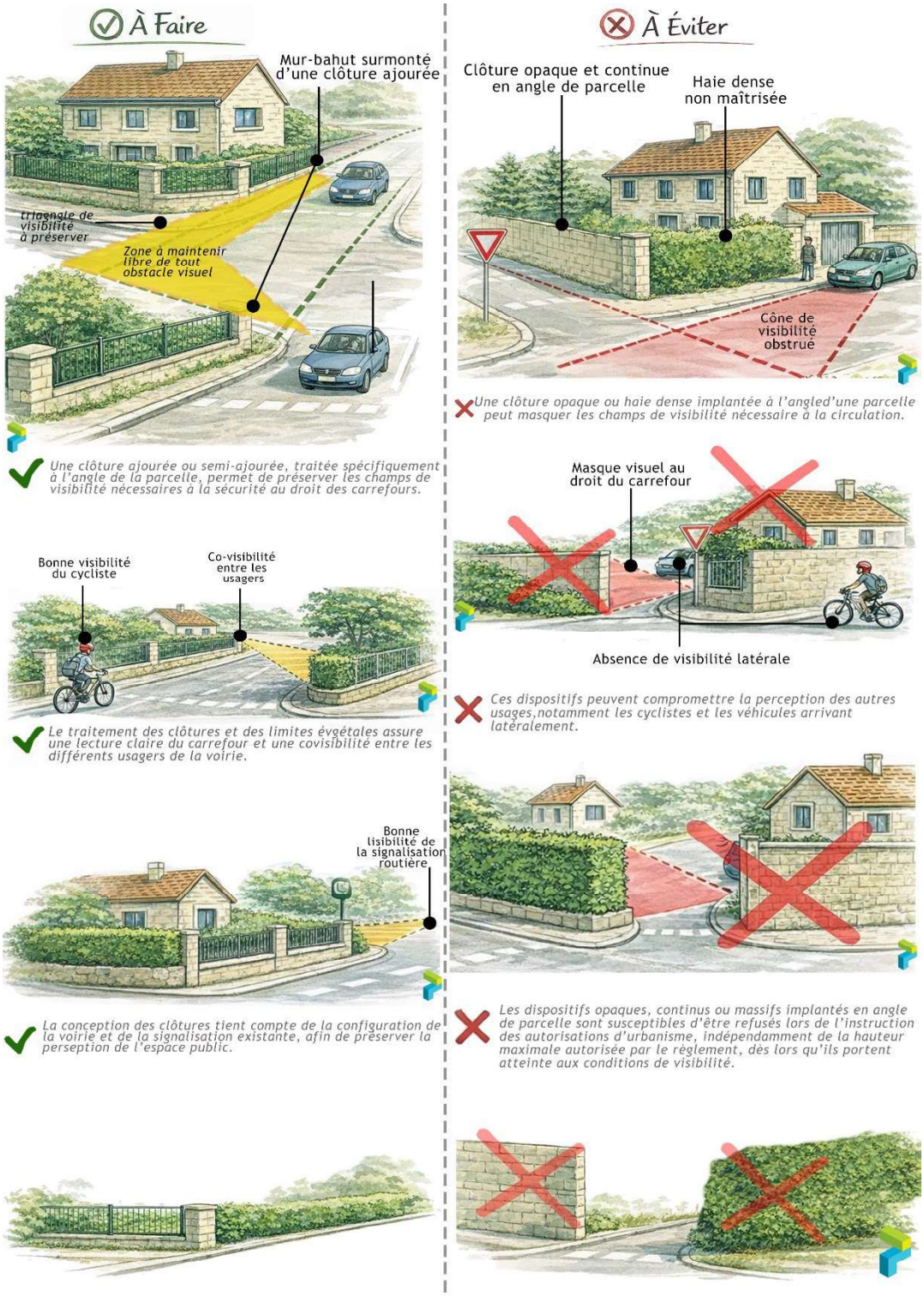
- La hauteur totale des clôtures sur rue et en limite séparative ne peut excéder 2 mètres, exception faite de la rénovation ou reconstruction d'un mur existant, pour lesquelles la hauteur est inférieure ou égale à la hauteur existante.
- Les clôtures existantes peuvent être reconstruites à l'identique.

Sont interdits en limite du domaine public :

- Les murs ou murets constitués exclusivement de panneaux ou de plaques opaques.
- Les clôtures constituées d'éléments occultants ou opaques (bâches, imitations de verdure,

panneaux de bois tressés, plaques ou plaques de béton).

Les dispositions du présent article s'appliquent sans préjudice des prescriptions particulières qui pourront être imposées lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme afin d'assurer la sécurité



publique, la qualité architecturale et la bonne insertion des projets dans leur environnement.

Figure 4: Principe de traitement des clôtures en terrain d'angle.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

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

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

12.1. Pour les constructions à destination d'habitation

Pour les logements individuels :

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

Pour les logements collectifs :

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

12.2. Autres types de constructions

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

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Lorsque le terrain d'assiette comprend des transitions paysagères et fonds de jardin à planter telles que définies dans les orientations d'aménagement et de programmation, les plantations sont réalisées en priorité dans ces transitions paysagères et fonds de jardin.

Ces transitions paysagères et fonds de jardin auront une largeur minimale de 15 mètres à partir de la limite séparative.

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

Les places de stationnement public sont accompagnées par des plantations arbustives.

Les essences locales sont à privilégier (voir page 93), y compris pour les haies.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

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

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

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

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

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX

CARACTERE DE LA ZONE : La zone **1AUX** a vocation à accueillir des activités économiques.

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

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

Rappels

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

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

- La zone 1AUX est concernée par un aléa inondation. Des prescriptions spécifiques peuvent être imposées au cas par cas.

ARTICLE 1AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Toutes occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2.
- **Dans le secteur soumis à inondation uniquement** les remblaiements.

ARTICLE 1AUX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions et installations à destination industriel, artisanal, lié à la viticulture, commercial ou de service.
- les lotissements destinés à recevoir les occupations et utilisations des sols autorisées au présent article.

- les constructions à destination d'habitation destinées aux logements des personnes dont la présence est strictement nécessaire à la surveillance des établissements autorisés au présent article à condition qu'elles soient intégrées au volume de la construction à destination d'activité.
- les installations et les travaux divers visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme.
  les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P), les équipements publics ou d'intérêt général, conformes ou non au règlement de la zone 1AUX.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.2. Voirie :

Les principes de circulation définis par les orientations d'aménagement et de programmation liées à cette zone doivent être retenus pour toute opération.

La voie principale doit avoir une emprise d'au moins 10 m de large. (Permet d'avoir 2 voies à 3m pour la circulation poids-lourd et 2 trottoirs)

Les autres voies doivent avoir une emprise d'au moins 8 m de large.

Les voies en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution permettant aux poids lourds et aux véhicules de service de faire aisément demi-tour. La circulation piétonne est toujours assurée.

Dans le cas où la voirie coupe une piste cyclable, des mesures garantissant la sécurité des usagers seront prises

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

4.1. Eau Potable :

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

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

4.2. Assainissement :

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

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

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

Les eaux pluviales sont rejetées dans le réseau collectif et en aucun cas le ru de Vassieux ne servira d'exutoire.

Les eaux pluviales feront l'objet d'un traitement sur le terrain.

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

4.3 – Autres réseaux

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

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation peut être imposé.

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

ARTICLE 1AUX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, de plus un recul minimal de 15 m est exigé par rapport à l'axe de la RD3.

Ces retraits ne s'appliquent pas aux constructions liées au service public ferroviaire.

Les installations mineures d'intérêt général, tels que les transformateurs E.D.F. ne sont tenues d'observer qu'un recul minimum de 2 m sauf si l'ouvrage, par son implantation ou ses caractéristiques, peut nuire à l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE 1AUX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 3 m par rapport aux limites séparatives. Ils peuvent être implantés en limites séparatives latérales lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feux).

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

Par ailleurs, sur les terrains recevant des activités économiques, entre deux constructions non jointives, qu'elles qu'en soient la destination et l'importance ; doit toujours être aménagé un espace suffisant pour permettre le passage et le fonctionnement du matériel du lutte contre l'incendie.

ARTICLE 1AUX 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale autorisée est de 70 % de la superficie de l"î1ot de propriété.

ARTICLE 1AUX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée des constructions est de 10m.

ARTICLE 1AUX 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Volumes et forme

Afin de limiter l'impression de volume, toutes les façades orientées vers la RD3 ainsi que toutes les façades de plus de 25m linéaire doivent comporter :

- Soit des matériaux de 2 ou plusieurs natures (exemple : bardages rainurés verticaux et plaques composites, etc.).
- Soit des jeux de décrochement de volume.

Les matériaux nobles sont à privilégier, notamment en façade orientée vers la RD3

Les toitures terrasses ou à faible pente doivent être masquées par des acrotères couronnant la totalité du bâtiment.

11.2. Matériaux et couleurs

Les façades sont de ton mat.

Les matériaux de construction destinés à être revêtus (parpaings agglomérés, briques creuses, …) ne peuvent être laissés apparents.

Les murs pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.

Exceptions :

- Pour les parties vitrées des façades
- Des couleurs vives se rapportant aux couleurs de l'enseigne sont autorisées afin de marqueur les ouvertures et éléments architecturaux accessoires. Les couleurs se rapportant à l'enseigne des commerces et entreprises peuvent être apposées sur 20% au maximum de la façade principale.
- Ces dispositions ne s'appliquent aux constructions présentant des innovations technologiques (ex : énergie solaire) qui peuvent être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune

11.3. Clôtures :

Dans le secteur soumis à inondation, les clôtures remettant en cause le bon écoulement des eaux sont interdites.

Les clôtures peuvent être constituées :

- de murets de 0,80m maximum surmontés d'éléments métalliques ou en bois
- de grillages doublés ou non d'une haie vive

La hauteur totale des clôtures, non compris les éléments de portails, ne doit pas dépasser 2,50 mètres.

Exception pour l'ensemble des clôtures :

Les murs pleins peuvent être autorisés sur un faible linéaire afin de recevoir les boitiers électriques, boites à lettres et autres éléments techniques.

Sont interdits en limite du domaine public :

Les palplanches béton en façade sur rue.

ARTICLE 1AUX 12 - STATIONNEMENT

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

Le nombre de place de stationnement doit être déterminé en fonction des besoins liés à la destination et la destination de la construction.

ARTICLE 1AUX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les essences locales sont à privilégier (voir page 93), y compris pour les haies.

10 % au moins de la surface du terrain doivent être aménagés en espaces verts. Cette surface est plantée d'arbustes ou arbres.

La voie principale est agrémentée d'alignement d'arbres de haute tige ou moyenne tige plantés à intervalles réguliers.

L'entrée de zone par le giratoire de la RD3 et RD980 est aménagée et plantée.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'arbres à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

En outre, les espaces de stationnement ne sont pas considérés comme des espaces verts.

La ripisylve du Ru de Vassieux et les arbres d'alignement doivent être maintenus.

Tout défrichement ou abatage doit faire l'objet de plantations équivalentes de compensation.

Les dépôts à l'air libre et bennes de stockage doivent être entourés par des plantations au sud de la voie principale afin d'en limiter l'impact visuel depuis la RD3.

Les essences locales sont à privilégier.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUX 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

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

Non règlementé

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

Non règlementé

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APLLICABLES A LA ZONE A

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

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

La zone A comprend les secteurs suivants :

- **Ad :** secteur agricole correspondant au centre équestre
- **Ai :** correspondant au secteur agricole ou mixte soumis à aléa inondation, dans la vallée de la Marne
- **Av :** secteur agricole correspondant au périmètre AOC Champagne au sein duquel les constructions sont interdites.
- **Ap** : secteur agricole d'intérêt paysager dans le cadre de la mise en valeur paysagère du territoire, notamment entre le bourg et les hameaux, au sein duquel les constructions sont interdites.

Des habitations non liées à l'activité agricole sont également présentes au sein de la zone A, les dispositions de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme s'y appliquent.

Rappels

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

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

- La zone A est concernée par le PPRNGT. S'agissant d'une servitude d'utilité publique, tout projet impacté doit se conformer au règlement du plan.

- La zone A est concernée par des enveloppes de zones à dominante humide, indiquées en annexe. Au droit de ces emprises tout projet de travaux aménagements, installations ou constructions se doit au préalable de vérifier le caractère humide de la zone et mettre en place les mesures appropriées à leur préservation en cohérence avec les services compétents.

- La zone A est concernée par un aléa inondation. Des prescriptions spécifiques peuvent être imposées au cas par cas.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

Dans toute la zone, la suppression des espaces verts et plantés (vergers, bosquets, etc.) à préserver est admise à condition qu'une superficie d'espaces verts et plantés équivalente soit recrée sur le territoire communal.

Dans toute la zone, à l'exception des secteurs Ad, Av et Ap, sont admis les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Toute habitation autorisée doit être intégrée au volume du bâtiment d'exploitation. Elle doit admettre une emprise au sol représentant au maximum 10% de l'emprise au sol totale du bâtiment.

Au sein de la zone A, l'extension des habitations existantes, légalement autorisées à la date d'approbation du présent document et la construction d'annexes et/ou de dépendances dans les conditions suivantes :

- dans la limite d'une extension maximale de 30% de leur emprise au sol existante au moment de l'approbation du présent PLU ;
- sans création de nouveau logement ;
- les annexes et dépendances devront s'implanter au maximum dans un périmètre de 20 mètres à partir des bâtiments d'habitation existants

Au sein du secteur Ad uniquement, sont admis :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.
- les constructions et installations à destination commercial et touristique dans la limite de 30% de l'emprise au sol actuelle des bâtiments.
- toute habitation nécessaire à l'activité agricole.

Au sein des secteurs Av, Ai et Ap uniquement, seuls sont admis les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P).

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau Potable :

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

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

4.2 Assainissement :

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

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

Les eaux pluviales feront l'objet d'un traitement sur le terrain.

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

4.3. Autres réseaux :

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

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation peut être imposé.

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

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 15 mètres de l'axe de la RD18 et 218
- 25 mètres de l'axe de la RD41 et 18E1
- 35 mètres de l'axe de la RD980
- 35 mètres de l'axe de la RD 3 pour les habitations et 25 mètres pour les autres constructions.
- 5 mètres de l'alignement des autres voies publiques.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif

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

Toute construction doit être implantée avec un recul-au moins égal à 6 mètres.

Lorsque la limite séparative fait office de limite entre la zone A et les zones U et AU, toute construction doit être implantée avec un recul tel que tout point de la construction se trouve éloigné des limites séparatives d'une distance minimum de 9 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif

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

Article non règlementé

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Article non règlementé

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

En zone A, à l'exception des secteurs Ap et Av :

- La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel ne doit pas excéder 12 mètres au faitage ou 9 mètres à l'acrotère. Cette disposition concerne également les habitations existantes et la création d'annexes ou de dépendances liées à ces habitations.

Au sein des secteurs Ap et Av uniquement, la hauteur maximale des constructions mesurée au point le plus haut est de 2,5 mètres.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

11.1. Construction à destination agricole

11.1.1 Forme et caractéristiques

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

11.1.2 Matériaux et couleurs

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

Les façades, doivent être teintées d'un ton mat rappelant les matériaux utilisés localement, notamment s'inspirant de l'ocre, dans un souci d'intégration au site.

Sont interdits :

- L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, … pour les façades et les murs de clôture.
- Les couvertures et bardages d'aspect réfléchissant.

11.2. Autres constructions

11.2.1 Toiture

Les toitures des constructions principales doivent :

- La pente des toitures des constructions principales est comprise entre 35° et 45°. Les annexes et dépendances de moins de 30 m² ne sont pas soumises à cette disposition.
- Les toitures des constructions principales comportent au minimum deux pans.

Adaptations et dispositions particulières :

- Les toitures-terrasses sont autorisées lorsqu'elles répondent à un objectif de performance énergétique, permettent l'intégration d'équipements liés aux énergies renouvelables ou contribuent à une meilleure insertion architecturale du projet.
- Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, aux pans cassés ni aux demi-croupes.
- Une adaptation ponctuelle à la règle de pente peut toutefois être admise lorsqu'elle est justifiée par les caractéristiques architecturales du projet, son insertion dans le tissu bâti existant ou des contraintes techniques particulières, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale et paysagère du secteur concerné.
  Cette adaptation ne constitue pas un droit automatique. Elle demeure exceptionnelle et est appréciée au regard de la qualité architecturale du projet, de son insertion dans son environnement et des caractéristiques du secteur concerné.

Dans tous les cas, les toitures devront contribuer à la bonne insertion architecturale des constructions dans leur environnement et respecter les caractéristiques urbaines et paysagères du secteur concerné.

11.2.2. Structure des façades sur rue

Les éléments architecturaux traditionnels, de décor et de modénature existants (chaînages, soubassements, encadrements, corniches…) doivent être conservés et laissés apparents.

Les éléments architecturaux traditionnels d'aspect brique ou pierre ne doivent pas être peints.

11.2.3. Matériaux et couleurs

Les tons des murs et de toute menuiserie et boiserie doivent s'harmoniser entre eux et avec le paysage bâti ou naturel environnant.

Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes.

Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, etc.) ne peuvent être laissés apparents, y compris pour le soubassement et mur de soutènement.

Exceptions :

Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toiture vitrées, panneaux ou plaques opaques photovoltaïques.

Sont interdits en limite du domaine public :

- Les panneaux ou plaques opaques,
- Les bardages d'aspect métallique.

11.2.4. Clôtures

Les clôtures implantées en limite du domaine public sont constituées de l'un des éléments suivants :

- Un mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres.

- Un muret d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie, éventuellement doublé d'une haie vive, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur totale de 2 mètres.
- Un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres, éventuellement doublé d'une haie vive composée d'essences mélangées.

Les éléments architecturaux des clôtures traditionnelles d'aspect brique ou pierre ne doivent pas être peints.

Les murs et murets seront de même teinte ou d'une teinte rappelant celle des façades de la construction principale.

Les clôtures implantées en limite séparative ne pourront excéder une hauteur maximale de 2 mètres.

Leur implantation, leur hauteur et leur composition devront être adaptées au caractère agricole et paysager du secteur et ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, à la sécurité publique ni au bon écoulement des eaux.

Exceptions :

- La hauteur totale des clôtures sur rue et en limite séparative ne peut excéder 2 mètres, exception faite de la rénovation ou reconstruction d'un mur existant, pour lesquelles la hauteur est inférieure ou égale à la hauteur existante.
- Les clôtures existantes peuvent être reconstruites à l'identique.

Sont interdits :

- Les murs ou murets constitués exclusivement de panneaux ou de plaques opaques.
- Les clôtures constituées d'éléments occultants ou opaques (bâches, imitations de verdure, panneaux de bois tressés, plaques ou plaques de béton).
- Dans le seul secteur Ai, sont interdites les clôtures susceptibles de remettre en cause le bon écoulement des eaux ou d'aggraver le risque d'inondation.

Les dispositions du présent article s'appliquent sans préjudice des prescriptions particulières qui pourront être imposées lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme afin d'assurer la sécurité publique, la qualité paysagère, la préservation des espaces agricoles ainsi que le bon écoulement des eaux.

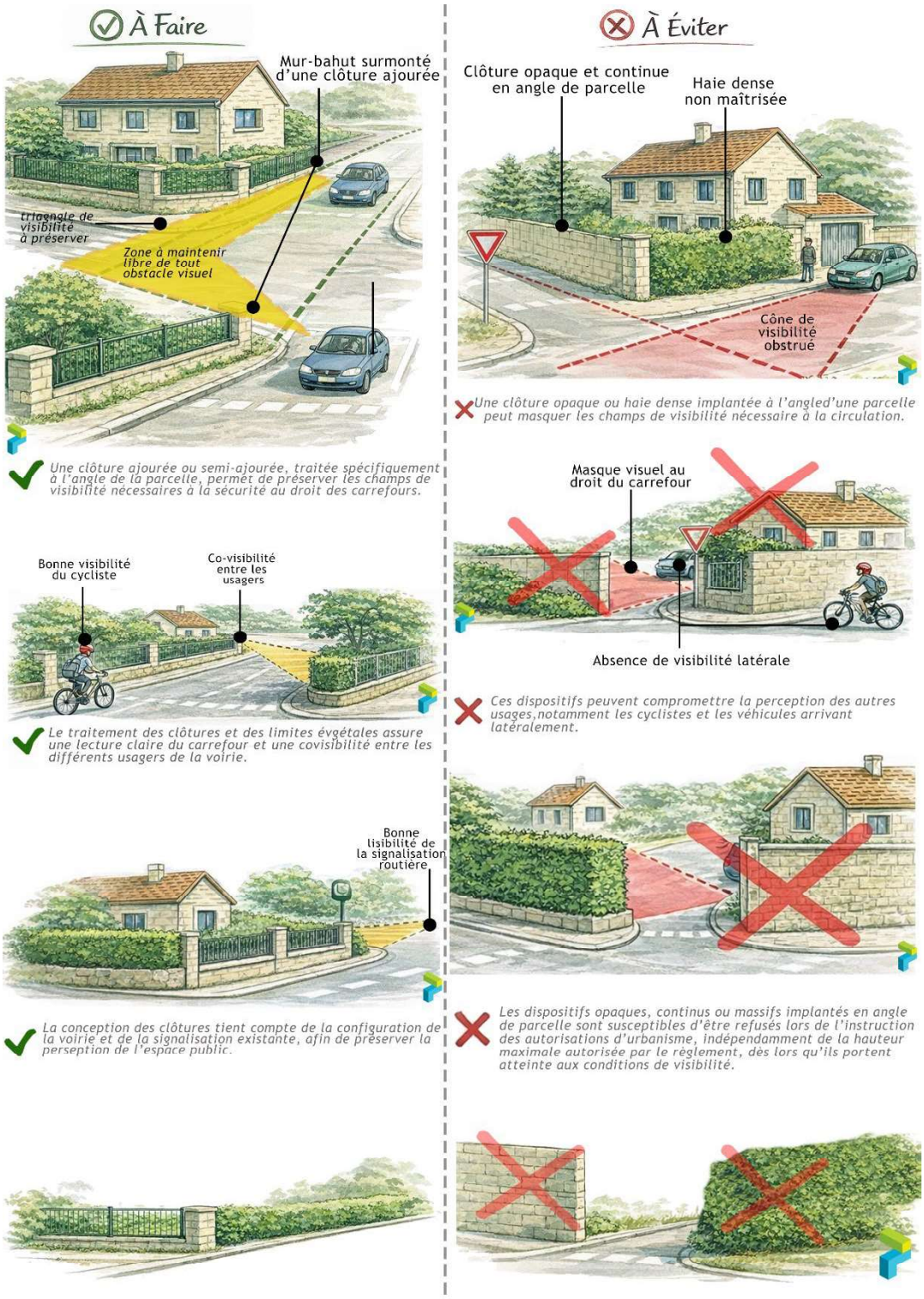


Figure 5: Principe de traitement des clôtures en terrain d'angle.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Article non règlementé

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans l'ensemble de la zone A, à l'exception du secteur Ap :

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

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

Les essences locales sont à privilégier (Annexe 2 - Liste des végétaux de référence page 93), y compris pour les haies.

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

Les essences locales sont à privilégier (Annexe 2 - Liste des végétaux de référence page 93), y compris pour les haies.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

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

Article non règlementé

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

Article non règlementé

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APLLICABLES A LA ZONE N

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

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

La zone N comprend les secteurs suivants :

- **Ne** : correspondant à des équipements publics.
- **Nj :** correspondant à des jardins privés.
- **Nh :** correspondant aux emprises des habitations isolées au sein de la zone N
- **Np** : correspondant au parc du château accueillant le mémorial de Dormans.

Rappels

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

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

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

- La zone N est concernée par le PPRNGT. S'agissant d'une servitude d'utilité publique, tout projet impacté doit se conformer au règlement du plan.

- La zone N est concernée par des enveloppes de zones à dominante humide, indiquées en annexe. Au droit de ces emprises tout projet de travaux aménagements, installations ou constructions se doit au préalable de vérifier le caractère humide de la zone et mettre en place les mesures appropriées à leur préservation en cohérence avec les services compétents.

- La zone N est concernée par un aléa inondation. Des prescriptions spécifiques peuvent être imposées au cas par cas.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

Sont admis :

- Les ouvrages d'infrastructures ou de superstructure, les installations techniques, les installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif ou y étant directement liés à condition qu'elles respectent le caractère naturel de la zone et qui ne sont pas de nature à nuire aux perspectives paysagères.
- Les extensions, annexes et dépendances des habitations déjà existantes dans les conditions suivantes :
    - dans la limite de 30% de leur emprise au sol existante au moment de l'approbation du présent PLU ;
    - sans création de nouveau logement ;
    - dans un périmètre de 20 mètres à partir des bâtiments d'habitation existants tel que représenté sur le plan de zonage sous la forme du secteur Nh ;
    - d'une hauteur inférieure ou égale aux bâtiments d'habitation existants pour les annexes et extensions ou d'une hauteur inférieure ou égale à 5 mètres pour les dépendances non accolées

Dans toute la zone, la suppression des espaces verts et plantés (vergers, bosquets, etc.) à préserver est admise à condition qu'une superficie d'espaces verts et plantés équivalente soit recrée sur le territoire communal.

De plus, **dans le secteur Ne uniquement,** sont admises les occupations et utilisations du sol liées à l'équipement public et technique de la commune.

De plus, **dans le secteur Nj uniquement,** sont admis les abris de jardin de moins de 15 m² d'emprise au sol, à raison d'un abri par unité foncière.

Dans le secteur Np uniquement, seuls sont admis les aménagements, constructions et équipements publics et touristiques liés à la mise en valeur du site. Tout défrichement ou abatage d'arbres est évité. En cas de nécessité absolue, une compensation de superficie et de nombre d'individu similaires est demandée sur le territoire communal.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article non réglementé.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Dans toute la zone, à l'exception du secteur Nh et du secteur Np, les constructions doivent être implantées à :

- 15 mètres de l'axe de la RD18 et 218
- 25 mètres de l'axe de la RD41 et 18E1
- 35 mètres de l'axe de la RD980
- 35 mètres de l'axe de la RD 3 pour les habitations et 25 mètres pour les autres constructions.
- l'alignement du domaine public ou avec un retrait minimal de 1 mètre pour les autres voies.

Dans le secteur Np, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

Dans le secteur Nh, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de :

- 15 mètres de l'axe de la RD18 et 218
- 25 mètres de l'axe de la RD41 et 18E1
- 35 mètres de l'axe de la RD980
- 35 mètres de l'axe de la RD 3 pour les habitations et 25 mètres pour les autres constructions.
- 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

Exception : cette disposition ne s'applique pas aux aménagements et extensions de bâtiments existants construits légalement et devenus non-conformes au présent règlement mais construits

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

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif

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

Les constructions à destination d'habitation doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres des limites séparatives.

Les autres constructions doivent être implantées en limite séparative ou avec un retrait minimal de 1 mètre.

Dans le secteur Np uniquement, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres des limites séparatives.

Exception : cette disposition ne s'applique pas aux aménagements et extensions de bâtiments existants construits légalement et devenus non-conformes au présent règlement mais construits légalement, à la condition que ces aménagements et extensions n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité de l'existant.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif

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

Article non réglementé.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Nj uniquement, l'emprise au sol maximale est de 15m².

Dans le secteur Np uniquement, l'emprise au sol maximale est de 50% de l'emprise au sol existante au moment de l'approbation du présent PLU.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Zone N : sans objet

Habitations existantes et secteur Nh

Les extensions aux habitations auront une hauteur maximale inférieure ou égale à celle des constructions existantes.

Les dépendances des habitations auront une hauteur à l'égout de toit (ou gouttière) ou à l'acrotère de 4 mètres.

Dans le secteur Nj uniquement, les abris de jardin auront une hauteur maximale de 2,5 mètres à l'égout de toit (ou gouttière).

Dans le secteur Np uniquement, la hauteur des constructions par rapport au terrain naturel ne doit pas excéder 12 mètres au faitage et 9 mètres à l'acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

Dans toute la zone à l'exception du secteur Nj :

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

11.1 Toiture

Les toitures des constructions principales doivent :

- Les toitures des constructions principales présentent une pente comprise entre 35° et 45° ;
- Les toitures des constructions principales comportent au minimum deux pans.

<u>Adaptations et dispositions particulières :</u>

- Les toitures-terrasses sont autorisées uniquement lorsqu'elles répondent à un objectif de performance énergétique ;
- Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, aux pans cassés ni aux demi-croupes ;
- Une adaptation ponctuelle à la règle de pente peut toutefois être admise lorsqu'elle est justifiée par les caractéristiques architecturales du projet, son insertion dans le tissu bâti existant ou des contraintes techniques particulières, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale et paysagère du secteur concerné.
  Cette adaptation ne constitue pas un droit automatique. Elle demeure exceptionnelle et est appréciée au regard de la qualité architecturale du projet, de son insertion dans son environnement et des caractéristiques du secteur concerné.

Dans tous les cas, les projets devront assurer une insertion harmonieuse dans leur environnement bâti et paysager et respecter les caractéristiques architecturales du secteur concerné.

11.2 Structure des façades sur rue

Les éléments architecturaux traditionnels, de décor et de modénature existants (chaînages, soubassements, encadrements, corniches…) doivent être conservés et laissés apparents.

Les éléments architecturaux traditionnels d'aspect brique ou pierre ne doivent pas être peints.

11.3 Matériaux et couleurs

Les tons des murs et de toute menuiserie et boiserie doivent s'harmoniser entre eux et avec le paysage bâti ou naturel environnant.

Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes.

Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, etc.) ne peuvent être laissés apparents, y compris pour le soubassement et mur de soutènement.

Exceptions :

Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toiture vitrées, panneaux ou plaques opaques photovoltaïques.

Sont interdits :

- Les panneaux ou plaques opaques,
- Les bardages d'aspect métallique.

11.4 Clôtures

Dans le secteur soumis à inondation, les clôtures remettant en cause le bon écoulement des eaux sont interdites.

Les clôtures implantées en limite du domaine public sont constituées de l'un des éléments suivants :

- Un mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- Un muret d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie, éventuellement doublé d'une haie vive, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur totale de 2 mètres.
- Un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres, éventuellement doublé d'une haie vive composée d'essences mélangées.

Les éléments architecturaux des clôtures traditionnelles d'aspect brique ou pierre ne doivent pas être peints.

Les murs et murets seront de même teinte ou d'une teinte rappelant celle des façades de la construction principale.
Les clôtures implantées en limite séparative ne pourront excéder une hauteur maximale de 2 mètres.

Leur implantation, leur hauteur et leur composition devront être adaptées au caractère naturel et paysager du secteur et contribuer à la bonne intégration des constructions dans leur environnement.

Exceptions pour l'ensemble des clôtures :

- La hauteur totale des clôtures sur rue et en limite séparative ne peut excéder 2 mètres, exception faite de la rénovation ou reconstruction d'un mur existant, pour lesquelles la hauteur est inférieure ou égale à la hauteur existante.
- Les clôtures existantes peuvent être reconstruites à l'identique.

Sont interdits :

- Les murs ou murets constitués exclusivement de panneaux ou de plaques opaques.
- Les clôtures constituées d'éléments occultants ou opaques (bâches, imitations de verdure, panneaux de bois tressés, plaques ou plaques de béton).

Dans le secteur Nj uniquement :

Les teintes des murs, des menuiseries et des boiseries devront s'harmoniser entre elles et avec les caractéristiques du paysage bâti et naturel environnant.
Les matériaux destinés à être enduits ou revêtus (parpaings, briques creuses ou matériaux assimilés) ne pourront être laissés apparents, y compris pour les soubassements et les murs de soutènement.

Sont interdits :

- Les panneaux ou plaques opaques constituant tout ou partie d'une clôture
- Les bardages d'aspect métallique lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public.

Les clôtures devront préserver le caractère naturel et paysager du secteur et s'intégrer harmonieusement dans leur environnement, notamment par le choix des matériaux, des teintes et de leur composition.

Les dispositions du présent article s'appliquent sans préjudice des prescriptions particulières qui pourront être imposées lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme afin d'assurer la préservation des paysages, de la biodiversité, de la qualité architecturale et de la sécurité publique.

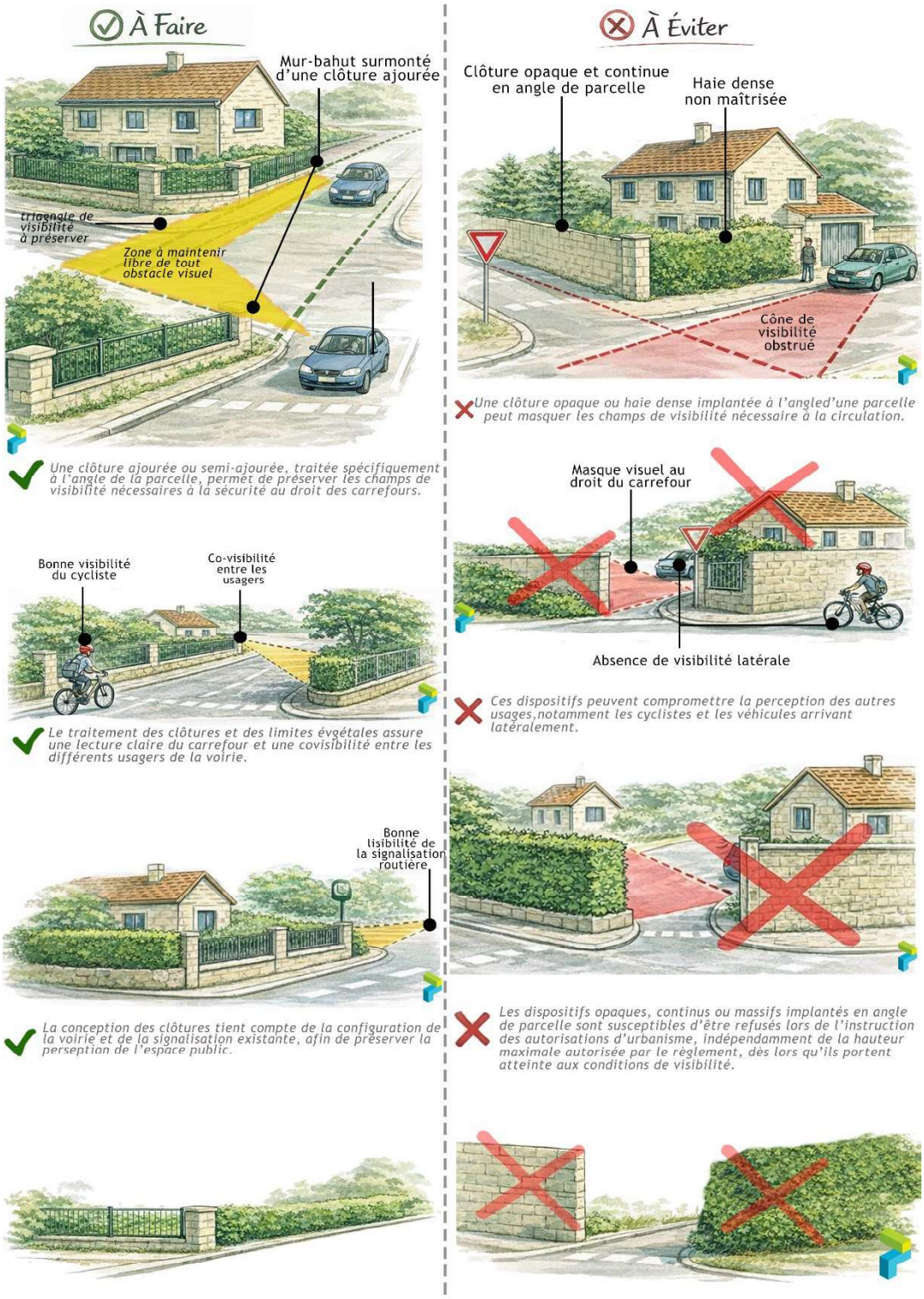


Figure 6: Principe de traitement des clôtures en terrain d'angle.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Article non réglementé.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les essences locales sont à privilégier (voir page 93), y compris pour les haies.

Les haies sont constituées d'essences mélangées.

Sont interdits :

Les haies rectilignes d'une même essence.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

SECTION IV - OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

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

Article non règlementé

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

Article non règlementé

TITRE VI : ANNEXES :

ANNEXE 1 DEFINITIONS

I - PROPRIETE

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

LIMITE SEPARATIVE : ligne qui sépare deux unités foncières contiguës.

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

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

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

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

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

III - COEFFICIENTS

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

IV - VOIRIE

LIMITE DE LA VOIE :

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

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

V - CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

BATIMENT ANNEXE : construction jointive d'un bâtiment principal.

DEPENDANCE : construction non jointive d'un bâtiment existant.

VI - PLANTATIONS

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

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

VII - DIVERS

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

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

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

ANNEXE 2 LISTE DE VÉGÉTAUX DE RÉFÉRENCE

Végétaux d'essences locales

Arbres pour boisements larges :

Chêne

Merisier

Charme

Hêtre

Frêne commun

Tilleul des bois

Peuplier tremble

Sorbier des oiseleurs

Bouleau verruqueux

Alisier blanc ou torminal

If

Arbres isolés, cépées et complément de boisement :

Chêne

Merisier

Frêne commun

Tilleul à petites feuilles ou à grandes feuilles

Érables

Noyer commun

Marronnier

Aulne blanc

Pommier

Prunier à fleurs

Orme

Essences bocagères de haut jet et lisières :

Aulne cordé ou glutineux

Charme

Noisetier

Houx

Aubépine

Saule blanc et autres saules indigènes

Pommier commun

Acacias (en position sèche)

Alisier blanc

Noyer commun

Prunier

Poirier

Tilleul

Essences buissonnantes de remplissage :

Noisetier

Érable champêtre

Fusain d'Europe

Prunellier

Sureau noir

Cornouiller mâle et sanguin

Houx

Saule marsault

Viorne obier

Groseillier à fleurs

Argousier

Amélanchier

Épine-vinette

Essences arbustives de bordure (haies vives) :

Groseillier à fleurs

Épine-vinette

Cornouiller sanguin

Viornes diverses

Troène commun (variété semi-persistante)

Églantier

Prunellier

Groseillier sauvage

Épine vinette

Haies basses taillées :

Érable champêtre

Noisetier

Cornouiller mâle et sanguin

Viorne obier

Troène commun (semi-persistant)

Prunellier

Églantier

Houx

Fusain d'Europe

Saule marsault

Haies libres fleuries et inclusion dans les haies basses taillées :

Groseilliers à fleurs, rouge ou sanguin

Amélanchier

Épine-vinette (verte-le-type)

Cornouiller stolonifère

Rosiers arbustes à fleurs simples

Cytisus purpureus

Saules rampants

Viorne persistante à petites feuilles

Chèvrefeuilles divers

Lilas

Philadelphus (ou Seringat)

Rosiers rugueux

Rosiers arbustes à fleurs simples