

Département de l'AUBE

Commune de : VILLE-SOUS-LA-FERTE

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT – DOCUMENT ECRIT

Vu pour être annexé

à l'arrêté n° 2017/56
du 24 Novembre 2017

soumettant à enquête publique
le Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et
signature du Maire :



GILLES NOEL

Prescription du PLU le 05 Juin 2015

POS approuvé le 21 Décembre 1984 et modifié en 1989, 1994 et 2008

Dossier du PLU réalisé par :

PERSPECTIVES

2, rue de la Gare

10 150 CHARMONT s/B.

Tél : 03.25.40.05.90.

Fax : 03.25.40.05.89.

Mail : perspectives@perspectives-urba.com



SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES.....	1
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	1
ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	1
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	4
ARTICLE 4 - DEROGATIONS AU PLU	7
ARTICLE 5 - DEFINITIONS	7
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	8
CHAPITRE 1 – Zone UA.....	8
CHAPITRE 2 – Zone UB	13
CHAPITRE 3 – Zone UC.....	17
CHAPITRE 4 – Zone UY.....	22
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	26
CHAPITRE 1 – Zone 1AU	26
CHAPITRE 2 – Zone 1AU Y	31
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	35
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	39
TITRE VI - TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVER,A PROTEGER OU A CREER.....	43
TITRE VI – ELEMENTS DE PAYSAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME	44
TITRE VII - STATIONNEMENT	45

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire, délimité aux documents graphiques intitulés « zonage », par un trait épais.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1. - REGLES GENERALES D'URBANISME APPLICABLES AU TERRITOIRE

Article R.111-1 du Code de l'Urbanisme :

Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

1° Les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

2° Les dispositions de l'article R.111-27 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L.313-1.

Les termes utilisés par le règlement national d'urbanisme peuvent être définis par un lexique national d'urbanisme, pris par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Article R.111-2 du Code de l'Urbanisme :

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

Article R.111-4 du Code de l'Urbanisme :

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

Article R.111-26 du Code de l'Urbanisme :*(Ancien article Art. 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.111-27 du Code de l'Urbanisme :*(Ancien article Art. R.111-21)*

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

2.2. - DISPOSITIONS DIVERSES DU CODE DE L'URBANISME

S'ajoutent aux règles propres au Plan Local d'Urbanisme les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :

A) Les servitudes d'utilité publique

Conformément à l'article L.151-43 du code de l'urbanisme, le PLU présente en annexe les servitudes d'utilité publique notifiées selon l'article L.151-43. Conformément à l'article L.152-7 du code de l'urbanisme, après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme soit, s'il s'agit d'une servitude d'utilité publique nouvelle définie à l'article L.151-43, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste mentionnée à l'article L.151-43, le délai d'un an court à compter de cette publication.

B) Les clôtures

L'édification des clôtures doit respecter les articles : R.421-1, R.421-2, R.421-12 du code de l'urbanisme.

C) Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre de l'article R. 421-18 du code de l'urbanisme, à l'exception :

- a) De ceux, mentionnés aux articles R.421-19 à R.421-22, qui sont soumis a permis d'aménager ;
- b) De ceux, mentionnés aux articles R.421-23 à R.421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

D) Camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes

Article R.111-31 du code de l'urbanisme

Les dispositions de la présente section ne sont applicables ni sur les foires, marchés, voies et places publiques, ni sur les aires de stationnement créées en application de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.

D.1. Camping

Le camping est règlementé par les articles R.111-32 à R.111-35 du Code de l'Urbanisme.

D.2. Parcs résidentiels de loisirs

Les Parcs résidentiels de loisirs sont règlementés par l'article R.111-36 du Code de l'Urbanisme.

D.3. Les habitations légères de loisirs (H.L.L.)

La définition et l'implantation des HLL - habitations légères de loisirs sont définies par les articles R.111-37 et R.111-38 à R.111-40 du Code de l'Urbanisme.

D.4. Les résidences mobiles de loisirs

La définition et l'implantation des résidences mobiles de loisirs sont définies par les articles R111-41 à R111-46 du Code de l'Urbanisme.

D.5. Caravanes

La définition et l'implantation des caravanes sont définies par les articles R.111-47 à R.111-50 du Code de l'Urbanisme.

E) Dispositions relatives aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs sont définies par l'article R.111-51 du Code de l'Urbanisme.

F) Les coupes et abattages d'arbres (espaces boisés classés)

Les espaces boisés classés sont définis par l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

G) Permis de démolir

Les démolitions sont soumises au permis de démolir par application des articles R.421-27 et 28 du code de l'urbanisme, notamment pour les constructions identifiées comme devant être protégées en étant situées à l'intérieur d'un périmètre délimité par un Plan Local d'Urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23.

H) Archéologie préventive

En application des articles L.531-14 et R.531-18 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent impérativement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

L'article R.523-1 du code du patrimoine prévoit que : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que par des demandes de modifications de la consistance des opérations ».

Conformément à l'article R.523-8 du code du même code : « En dehors des cas prévus au 1° de l'article R.523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Article R.151-17 du code de l'urbanisme

Le règlement délimite, sur le ou les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières.

Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues par la section 3, sous-section 2 : « Délimitation et réglementation des zones urbaines, à urbaniser, agricole, naturelle et forestière ».

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé **en quatre zones délimitées sur les documents graphiques du P.L.U.** (cf. pièces 3B et 3C du dossier de P.L.U.) :

- zones urbaines « U » (Article R.151-18 ; ancien article R.123-5),
- zones à urbaniser « AU » (Article R.151-20 ; ancien article R.123-6) : il n'y a pas de zone 1AU,
- zones agricoles « A » (Article R.151-22 et R.151-23 ; ancien article R.123-7),
- zones naturelles et forestières « N » (Article R.151-24 et R.151-25 ; ancien article R.123-8).

Le contenu du règlement, des règles et des documents graphiques sont définies par les articles R.151-9 à R.151-49.

3.1 - LES ZONES URBAINES (DITES « ZONES U »)

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres au titre II sont délimitées aux documents graphiques par un trait épais et repérées par un indice commençant par la lettre U.

Article R*151-18 CU

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

Il s'agit de :

La zone UA est la zone urbaine ancienne relativement dense à caractère résidentiel où les capacités des équipements publics existants ou en cours permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Elle comprend un **secteur UAzh** dont les constructions sont concernées par la carte des zones à dominante humide fournie par la DREAL.

La zone UB est une zone urbaine à caractère résidentiel et liée au centre péninsulaire, où les capacités des équipements publics existants ou en cours permettent d'admettre immédiatement des constructions.

La zone UC est une zone urbaine mixte au caractère plus contemporain où les capacités des équipements publics existants ou en cours permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Elle comprend un **secteur UCzh** dont les constructions sont concernées par la carte des zones à dominante humide fournie par la DREAL.

La zone UY est une zone urbaine à vocation économique où les réseaux existants, ou en cours, permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Elle comprend un **secteur UYzh** dont les constructions sont concernées par la carte des zones à dominante humide fournie par la DREAL.

3.2 - LES ZONES A URBANISER (DITES « ZONES AU »)

Les terrains destinés à être urbanisés et non équipés, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont délimités aux documents graphiques par un trait épais.

Article R*151-18 CU

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

Il s'agit de :

La **zone 1AU**, qui est une zone d'urbanisation future à vocation mixte, immédiatement urbanisable par une opération d'aménagement d'ensemble. Elle est dédiée aux équipements publics ou d'intérêts collectifs. Ces constructions permettront de compléter l'offre en équipements de la commune.

La **zone 1AUY** est une zone d'urbanisation future à vocation économique où les réseaux existants, ou en cours, permettent d'admettre immédiatement des constructions.

3.3 - LES ZONES AGRICOLES (DITES « ZONES A »)

Elles correspondent aux terrains destinés à l'activité agricole, équipés ou non, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV. Ces zones sont délimitées aux documents graphiques par un trait épais.

Article R*151-23

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

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L.151-11, L.151-12 et L.151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

3.4 - LES ZONES NATURELLES (DITES « ZONES N »)

Elles correspondent aux terrains naturels et forestiers à protéger, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V. Ces zones sont délimitées aux documents graphiques par un trait épais.

Article R*151-25 CU

« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L.151-11, L.151-12 et L.151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

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

3.5 - ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains classés par le plan comme **espaces boisés** à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent des dispositions spéciales rappelées au titre VI, sont figurés aux documents graphiques par des symboles et un numéro d'ordre.

3.6 - ELEMENTS DE PAYSAGE

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet l'identification et la protection des éléments du patrimoine et du paysage figurés au plan par linéaire vert.

En cas de projet de démolition, un permis de démolir est nécessaire conformément à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

3.7 - ZONE DE PROTECTION ACOUSTIQUE

Zones définies au regard des arrêtés préfectoraux suivants :

- n°2012051-0016, Portant classement des infrastructures de transports terrestres du département de l'Aube et déterminant l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit à proximité des autoroutes et de la route nationale 77 ;
- n°2012051-18, portant classement des infrastructures de transports terrestres du département de l'Aube et déterminant l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit à proximité des voies ferroviaires.

ARTICLE 4 - DEROGATIONS AU PLU

Article L.152-3 du code de l'urbanisme

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme :

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

Article L.152-4 du code de l'urbanisme

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre :

- 1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- 2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- 3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

Article L.152-5 du code de l'urbanisme

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des Plans Locaux d'Urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

ARTICLE 5 - DEFINITIONS

Il est convenu que :

- La **construction principale** est la construction la plus importante en termes de superficie sur l'unité foncière. Elle peut être dédiée à de l'habitat ou à une activité économique.
- Une **extension** est une construction accolée à la construction principale constituant ou non une pièce de vie. Elle correspond à l'augmentation des surfaces ou du volume d'une construction existante.
- Une **annexe** est une construction détachée de la construction principale, présente sur la même unité foncière. Peut être considérée comme une annexe : un garage, un cabanon de jardin, une piscine (couverte ou non), un local technique... Une annexe ne peut avoir la même destination que la construction principale.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 – Zone UA

La zone UA est une zone urbaine ancienne relativement dense à caractère résidentiel où les capacités des équipements publics existants ou en cours permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Elle comprend un secteur UAzh dont les constructions sont concernées par la carte des zones à dominante humide fournie par la DREAL.

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)

Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation.
- Les exploitations forestières.
- Les commerces de gros.
- Les cinémas.
- Les entrepôts.
- Les centres de congrès et d'exposition.
- Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.

Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)

- Les constructions et installations et les changements de destination, compatibles avec le caractère résidentiel de la zone, à vocation :
 - d'habitation,
 - de commerces et d'activités de services (sauf cas visés au I-1),
 - d'équipements d'intérêt collectif et de services publics,
 - d'exploitation agricole, si cela concerne une exploitation agricole existante au moment de l'approbation du PLU,
 - d'activités de secteurs secondaires ou tertiaires : les bureaux uniquement et l'industrie.
- Les dépôts s'ils sont liés et attenants à une activité autorisée dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration.
- Les affouillements et exhaussements de sols, s'ils sont liés et nécessaires à une occupation ou utilisation des sols autorisée dans la présente zone.
- Dans le secteur UAzh, il conviendra de vérifier le caractère humide de la zone par une étude de sol réalisée par le pétitionnaire.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

II-1-a - Hauteur des constructions (L.151-18)

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées exclus.

La hauteur de la construction principale ne pourra excéder un maximum de 7 mètres, soit R+1.

II-1-b - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

La construction principale sera implantée à l'alignement ou en retrait ; la distance de retrait n'est pas imposée.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

II-1-c - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)

La construction principale sera implantée en limite séparative ou en retrait la distance de retrait n'est pas imposée.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

II-1-d - Implantation des constructions sur une même unité foncière

Article non réglementé

II-1-e - Emprise au sol des constructions

Article non réglementé

Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie des constructions environnantes de caractère ancien.
- Les constructions de style très marqué (ferme normande, chalet savoyard, maison en rondins, mas provençal, ...) portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

Forme

- La reconstruction ou l'aménagement d'une construction existante devront respecter les volumes, la disposition des ouvertures et l'ordonnancement de la construction ancienne ou bien s'harmoniser avec les constructions voisines ou contigües.

- Les toitures seront à deux ou à plusieurs pans et la pente des couvertures devront être celle des constructions anciennes environnantes ; comprise entre 30 et 45 degrés à l'exception de celle des bâtiments d'activité économique.

Les toitures des annexes et des extensions pourront avoir un seul pan et la pente n'est pas règlementée.
Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont contiguës à un bâtiment existant ou s'il s'agit de l'extension de la construction principale.

- Le niveau du plancher habitable inférieur devra être à une cote inférieure à un mètre au-dessus du sol, mesurée au point le plus déterré de la construction. Toutefois, lorsque le terrain est à forte pente ou en contrebas de la plateforme de la voie, ce niveau sera fixé soit au point de contact avec la ligne de pente, soit au niveau de la voie lorsque l'espace résiduel entre la construction et la voie est remblayé ; en tout état de cause, les façades seront traitées en matériau et de teinte homogènes sur toute leur hauteur.

Matériaux et couleurs

- Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie, devront être semblables à ceux des constructions anciennes de la zone.
- Les matériaux de couverture seront de ton tuile vieillie ; les couvertures en chaume et en matériaux apparents brillants sont interdites.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc...) doivent être enduits.
- Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.

Clôtures

- La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres et 1,7 mètre en bordure de voie. Les murs-bahuts ne doivent pas dépasser 1, 2 mètre.
- Les murs pleins sont autorisés. S'ils sont contigus à d'autres murs pleins, leur hauteur doit s'harmoniser avec le mur qui est prolongé. En l'absence d'autres murs pleins, leur hauteur maximum est fixée à 2 mètres (non compris les éléments des portails).
- Au niveau des carrefours, une hauteur maximum peut être imposée et déterminée au vu des problèmes de visibilité et de sécurité routière.
- Les clôtures seront constituées :
 - d'un mur plein réalisé en harmonie avec la construction principale,
 - d'un muret surmonté ou non d'éléments à claire-voie ou d'un grillage doublé ou non d'une haie d'essences variées,
 - d'un grillage doublé ou non d'une haie d'essences variées.

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

Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

II-3-a - Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)

Article non réglementé

II-3-b - Aménagement paysager

- Des écrans ou alignements plantés d'arbres de haute tige doivent être réalisés sur le pourtour de toutes installations industrielles ou d'entrepôts, à l'intérieur des parcelles concernées. Ils doivent respecter les règles de distance en usage.

Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- La surface des aires de stationnement et de circulation automobile à l'air libre ne pourra occuper une superficie de terrain supérieure à celle du terrain réservé aux espaces verts.
- Une place de stationnement doit avoir une superficie utile minimale de 15m² non compris les accès.
- Pour les constructions à usage de logement, deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété.

III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, sécurité publique, collecte des ordures ménagères, etc..., sans être inférieures à 4 mètres, sauf prescriptions relevant de la sécurité publique.
- La création de voies en impasse est interdite.
- Le cheminement piéton doit toujours être assuré.

Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

III-2-a - Réseaux publics d'eau (L.151-39)

- Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

III-2-b - Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif

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

- En l'absence de réseau public d'assainissement, le système d'assainissement individuel doit être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau public dès sa réalisation.
- Les effluents provenant d'activités économiques doivent subir un pré-traitement avant d'être rejetés.
- Eaux pluviales : Les eaux pluviales des toitures, aires imperméabilisées etc..., doivent être recueillies sur le terrain d'assiette de la construction.
Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe ou être adaptés à l'opération et au terrain.

III-2-c - Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)

- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les lignes publiques de téléphone, d'électricité de réseaux câblés ainsi que les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrées.
- Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la qualité du paysage.

CHAPITRE 2 – Zone UB

La zone UB est une zone urbaine à caractère résidentiel et liée à la maison centrale, où les capacités des équipements publics existants ou en cours permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Elle comprend un secteur UBzh dont les constructions sont concernées par la carte des zones à dominante humide fournie par la DREAL.

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)

Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

Toutes les constructions sont interdites sauf cas visés à l'article I-2 suivant.

Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)

- Les constructions et installations à destination :
 - d'habitation,
 - d'équipements d'intérêt collectif et de services publics,
 - d'activités de secteurs secondaires ou tertiaires : les bureaux uniquement et l'industrie s'il s'agit d'activités compatibles ou complémentaires avec la vocation de la zone.
- Les dépôts s'ils sont liés et attenants à une activité autorisée dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration.
- Les affouillements et exhaussements de sols, s'ils sont liés et nécessaires à une occupation ou utilisation des sols autorisée dans la présente zone.
- Dans le secteur UBzh, il conviendra de vérifier le caractère humide de la zone par une étude de sol réalisée par le pétitionnaire.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

II-1-a - Hauteur des constructions (L.151-18)

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées exclus.

Lorsque les voies sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur de chaque section est mesurée au milieu de chacune d'elles, à partir de l'alignement.

- La hauteur des constructions ne pourra excéder un maximum de 10 mètres.
- Dans le cadre de travaux d'extension ou de réhabilitation de construction existante la hauteur initiale pourra être respectée sans être augmentée.

II-1-b - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

Les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait de celui-ci ; la distance de retrait n'est pas imposée.

II-1-c - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)

- Tout point d'une construction sera éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à sa hauteur mesurée à partir du sol naturel divisée par deux avec un minimum de 4 mètres : $D = H/2$ minimum 4 mètres.
- La règle définie au paragraphe ci-dessus ne s'applique pas aux aménagements ou extensions d'un bâtiment existant s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de ce bâtiment par rapport à la dite règle.
- Les constructions d'une hauteur inférieure à 4 mètres peuvent être implantées en limite séparative.

II-1-d - Implantation des constructions sur une même unité foncière

- La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions avec un minimum de 4 mètres.
- Dans le cas de murs aveugles et en vis-à-vis, la distance indiquée au paragraphe ci-dessus pourra être réduite à 4 mètres.

II-1-e - Emprise au sol des constructions

Article non réglementé

Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie des constructions environnantes de caractère ancien.
- Les constructions de style très marqué (ferme normande, chalet savoyard, maison en rondins, mas provençal, ...) portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

Forme

- La reconstruction ou l'aménagement d'une construction existante devront respecter les volumes, la disposition des ouvertures et l'ordonnancement de la construction ancienne ou bien s'harmoniser avec les constructions voisines ou contiguës.
- Les toitures seront à deux ou à plusieurs pans et la pente des couvertures devront être celle des constructions anciennes environnantes ; comprise entre 30 et 45 degrés à l'exception de celle des bâtiments d'activité économique.
- Les toitures des annexes et des extensions pourront avoir un seul pan et la pente n'est pas réglementée.

- Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont contiguës à un bâtiment existant ou s'il s'agit de l'extension de la construction principale.
- Le niveau du plancher habitable inférieur devra être à une cote inférieure à un mètre au-dessus du sol, mesurée au point le plus déterré de la construction. Toutefois, lorsque le terrain est à forte pente ou en contrebas de la plateforme de la voie, ce niveau sera fixé soit au point de contact avec la ligne de pente, soit au niveau de la voie lorsque l'espace résiduel entre la construction et la voie est remblayé ; en tout état de cause, les façades seront traitées en matériau et de teinte homogènes sur toute leur hauteur.

Matériaux et couleurs

- Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie, devront être semblables à ceux des constructions anciennes de la zone.
- Les matériaux de couverture seront de ton ardoise ou tuile vieillie ; les couvertures en chaume et en matériaux apparents brillants sont interdites.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc...) doivent être enduits.
- Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.

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

Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

II-3-a - Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)

Article non réglementé

II-3-b - Aménagement paysager

Les surfaces laissées libres de toutes constructions ainsi que les aires découvertes de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100m².

Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

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

La surface des aires de stationnement et de circulation automobile à l'air libre ne pourra occuper une superficie de terrain supérieure à celle du terrain réservé aux espaces verts.

Une place de stationnement doit avoir une superficie utile minimale de 15m² non compris les accès.

III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, sécurité publique, collecte des ordures ménagères, etc..., sans être inférieures à 4 mètres, sauf prescriptions relevant de la sécurité publique.
- La création de voies en impasse est interdite.

Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

III-2-a - Réseaux publics d'eau (L.151-39)

- Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

III-2-b - Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, le système d'assainissement individuel doit être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau public dès sa réalisation.
- Les effluents provenant d'activités économiques doivent subir un pré-traitement avant d'être rejetés.
- Eaux pluviales : Les eaux pluviales des toitures, aires imperméabilisées etc..., doivent être recueillies sur le terrain d'assiette de la construction.
Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe ou être adaptés à l'opération et au terrain.

III-2-c - Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)

- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les lignes publiques de téléphone, d'électricité de réseaux câblés ainsi que les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrées.
- Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la qualité du paysage.

CHAPITRE 3 – Zone UC

La zone UC est une zone urbaine mixte relativement dense à caractère résidentiel où les capacités des équipements publics existants ou en cours permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Elle comprend un **secteur UCzh** dont les constructions sont concernées par la carte des zones à dominante humide fournie par la DREAL.

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)

Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation.
- Les exploitations forestières.
- Les commerces de gros.
- Les cinémas.
- Les entrepôts.
- Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.

Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)

- Les constructions et installations et les changements de destination, compatibles avec le caractère résidentiel de la zone, à vocation :
 - d'habitation,
 - de commerces et d'activités de services (sauf cas visés au I-1),
 - d'équipements d'intérêt collectif et de services publics,
 - d'exploitation agricole, si cela concerne une exploitation agricole existante au moment de l'approbation du PLU,
 - d'activités de secteurs secondaires ou tertiaires : les bureaux uniquement et l'industrie.
- Les dépôts s'ils sont liés et attenants à une activité autorisée dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration.
- Les affouillements et exhaussements de sols, s'ils sont liés et nécessaires à une occupation ou utilisation des sols autorisée dans la présente zone.
- Dans le secteur UCzh, il conviendra de vérifier le caractère humide de la zone par une étude de sol réalisée par le pétitionnaire.
- Les centres de congrès et d'exposition.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

II-1-a - Hauteur des constructions (L.151-18)

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées exclus.

La hauteur de la construction principale ne pourra excéder un maximum de 7 mètres, soit R+1.

II-1-b - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

La construction principale sera implantée à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

II-1-c - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)

La construction principale sera implantée en limite séparative ou en retrait, sans retrait imposé.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

II-1-d - Implantation des constructions sur une même unité foncière

Article non réglementé

II-1-e - Emprise au sol des constructions

Article non réglementé

Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie des constructions environnantes de caractère ancien.
- Les constructions de style très marqué (ferme normande, chalet savoyard, maison en rondins, mas provençal, ...) portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

Forme

- La reconstruction ou l'aménagement d'une construction existante devront respecter les volumes, la disposition des ouvertures et l'ordonnancement de la construction ancienne ou bien s'harmoniser avec les constructions voisines ou contigües.

- Les toitures seront à deux ou à plusieurs pans et la pente des couvertures devront être celle des constructions anciennes environnantes ; comprise entre 30 et 45 degrés à l'exception de celle des bâtiments d'activité économique et agricoles.
- Les toitures des annexes et des extensions pourront avoir un seul pan et la pente n'est pas règlementée.
- Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont contiguës à un bâtiment existant ou s'il s'agit de l'extension de la construction principale.
- Le niveau du plancher habitable inférieur devra être à une cote inférieure à un mètre au-dessus du sol, mesurée au point le plus déterré de la construction. Toutefois, lorsque le terrain est à forte pente ou en contrebas de la plateforme de la voie, ce niveau sera fixé soit au point de contact avec la ligne de pente, soit au niveau de la voie lorsque l'espace résiduel entre la construction et la voie est remblayé ; en tout état de cause, les façades seront traitées en matériau et de teinte homogènes sur toute leur hauteur.

Matériaux et couleurs

- Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie, devront être semblables à ceux des constructions anciennes de la zone.
- Les matériaux de couverture seront de ton ardoise ou tuile vieillie ; les couvertures en chaume et en matériaux apparents brillants sont interdites.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.

Clôtures

- La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres et 1,7 mètre en bordure de voie. Les murs-bahuts ne doivent pas dépasser 1,2 mètre.
- Les murs pleins sont autorisés. S'ils sont contigus à d'autres murs pleins, leur hauteur doit s'harmoniser avec le mur qui est prolongé. En l'absence d'autres murs pleins, leur hauteur maximum est fixée à 2 mètres (non compris les éléments des portails).
- Au niveau des carrefours, une hauteur maximum peut être imposée et déterminée au vu des problèmes de visibilité et de sécurité routière.
- Les clôtures seront constituées :
 - d'un mur plein réalisé en harmonie avec la construction principale,
 - d'un muret surmonté ou non d'éléments à claire-voie ou d'un grillage doublé ou non d'une haie d'essences variées,
 - d'un grillage doublé ou non d'une haie d'essences variées.

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

Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

II-3-a - Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)

Article non réglementé

II-3-b - Aménagement paysager

- Des écrans ou alignements plantés d'arbres de haute tige doivent être réalisés sur le pourtour de toutes installations industrielles ou d'entrepôts, à l'intérieur des parcelles concernées. Ils doivent respecter les règles de distance en usage.

Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- La surface des aires de stationnement et de circulation automobile à l'air libre ne pourra occuper une superficie de terrain supérieure à celle du terrain réservé aux espaces verts.
- Une place de stationnement doit avoir une superficie utile minimale de 15m² non compris les accès.
- Pour les constructions à usage de logement, deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété.

III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, sécurité publique, collecte des ordures ménagères, etc..., sans être inférieures à 4 mètres, sauf prescriptions relevant de la sécurité publique.
- La création de voies en impasse est interdite.
- Le cheminement piéton doit toujours être assuré.

Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

III-2-a - Réseaux publics d'eau (L.151-39)

- Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

III-2-b - Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, le système d'assainissement individuel doit être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau public dès sa réalisation.
- Les effluents provenant d'activités économiques doivent subir un pré-traitement avant d'être rejetés.
- Eaux pluviales : Les eaux pluviales des toitures, aires imperméabilisées etc..., doivent être recueillies sur le terrain d'assiette de la construction.
Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe, ou être adaptés à l'opération et au terrain.

III-2-c - Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)

- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les lignes publiques de téléphone, d'électricité de réseaux câblés ainsi que les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrées.
- Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la qualité du paysage.

CHAPITRE 4 – Zone UY

La zone UY est une zone urbaine à vocation économique relativement dense où les réseaux existants ou en cours permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Elle comprend un secteur UYzh dont les constructions sont concernées par la carte des zones à dominante humide fournie par la DREAL.

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)

Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

- Les constructions à usage d'habitation sauf cas visés à l'article I-2.

Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)

- Les commerces et activités de services.
- Les autres activités de secteurs secondaire ou tertiaire.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes liées aux activités de la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif public et services publics.
- Dans le secteur UYzh, il conviendra de vérifier le caractère humide de la zone par une étude de sol réalisée par le pétitionnaire.

Liées à l'activité de l'autoroute uniquement :

- Les affouillements et exhaussement,
- Les aménagements, installations et ouvrages, chemins latéraux, voies d'accès,
- L'hébergement du personnel lié au fonctionnement de l'infrastructure.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

II-1-a - Hauteur des constructions (L.151-18)

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées exclus.

La hauteur de la construction principale ne pourra excéder un maximum de 12 mètres.

II-1-b - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

- La construction principale sera implantée en retrait de l'alignement à une distance minimale de 10 mètres.

- Il sera possible de déroger à cette règle d'implantation aux abords de l'emprise de l'autoroute, en cas de contraintes techniques ou de sécurité.
- Cette règle ne s'applique pas :
 - aux équipements d'intérêt collectif et de services publics,
 - aux aménagements, extensions ou reconstructions à l'identique de bâtiments existants, s'ils n'entraînent pas une aggravation de l'implantation de ce bâtiment par rapport aux dites règles.

II-1-c - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)

- Tout point d'une construction sera éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à sa hauteur mesurée à partir du sol naturel divisée par deux avec un minimum de 4 mètres : $D = H/2$ minimum 4 mètres.
Il sera possible de déroger à cette règle d'implantation, en cas de contraintes techniques pour l'activité de l'autoroute.
- La règle définie au paragraphe ci-dessus ne s'applique pas aux aménagements ou extensions d'un bâtiment existant s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de ce bâtiment par rapport à la dite règle.
- Les constructions d'une hauteur inférieure à 4 mètres peuvent être implantées en limite séparative.

II-1-d - Implantation des constructions sur une même unité foncière

- La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions avec un minimum de 4 mètres.
- Dans le cas de murs aveugles et en vis-à-vis, la distance indiquée au paragraphe ci-dessus pourra être réduite à 4 mètres.

II-1-e - Emprise au sol des constructions

Article non réglementé

Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie des constructions environnantes de caractère ancien.
- Les constructions de style très marqué (ferme normande, chalet savoyard, maison en rondins, mas provençal, ...) portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

Forme

- La reconstruction ou l'aménagement d'une construction existante devront respecter les volumes, la disposition des ouvertures et l'ordonnancement de la construction ancienne ou bien s'harmoniser avec les constructions voisines ou contiguës.
- Les acrotères et frontons destinés à cacher la toiture sont interdits, à moins qu'ils existent sur tout le pourtour des bâtiments ou que le site les permette.

Matériaux et couleurs

- Tout matériau de couverture d'aspect extérieur brillant est interdit sauf adaptations mineures pour équipement de second œuvre : l'aluminium sera peint, l'acier inoxydable, mat. Néanmoins les façades traitées en glace sont autorisées.
- Les tons dominants seront choisis dans la gamme des « blanc cassé », beige, gris clair, ocre, terre de Sienné et nuances du brun. Par ailleurs, les tons gris foncé, noir seront autorisés en petites surfaces pour affirmer le parti architectural retenu.

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

Clôtures

- La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 3 mètres.
- La hauteur totale des clôtures y compris celle des haies, ne peut excéder 3m. Cette hauteur est ramenée à 1m dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours ou embranchement des voies, après avis du service de l'Équipement.
- Les clôtures seront constituées :
 - d'un mur plein réalisé en harmonie avec la construction principale,
 - d'un grillage doublé ou non d'une haie d'essences variées.
- Ces règles ne s'appliquent pour l'activité de l'autoroute.

Publicité et enseignes

Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

II-3-a - Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)

- Au moins 10% de l'unité foncière doit être en espaces verts ou perméables.
- En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.

II-3-b - Aménagement paysager

- Les marges de reculement seront traitées en espaces verts.
- Des écrans végétaux, composés d'arbres, devront être réalisés sur le pourtour des parcelles supportant des installations industrielles, artisanales, d'entrepôts ou de dépôts, si ces installations sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbaines. Il en sera ainsi, notamment pour les dépôts de matériaux.

Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- La surface des aires de stationnement et de circulation automobile à l'air libre ne pourra occuper une superficie de terrain supérieure à celle du terrain réservé aux espaces verts.
- Une place de stationnement doit avoir une superficie utile minimale de 15m² non compris les accès.

III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, sécurité publique, collecte des ordures ménagères, etc . sans être inférieures à 4 mètres, sauf prescriptions relevant de la sécurité publique.
- La création de voies en impasse est interdite.

Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

III-2-a - Réseaux publics d'eau (L.151-39)

- Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

III-2-b - Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, le système d'assainissement individuel doit être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau public dès sa réalisation.
- Les effluents provenant d'activités économiques doivent subir un pré-traitement avant d'être rejetés.
- Eaux pluviales : Les eaux pluviales des toitures, aires imperméabilisées etc..., doivent être recueillies sur le terrain d'assiette de la construction.
Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe, ou être adaptés à l'opération et au terrain. *
- Les constructions, installations et aménagements non liés à l'activité de l'autoroute ne peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau et les ouvrages de gestion liés à l'autoroute ; sauf accord exprès du concessionnaire.

III-2-c - Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)

- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les lignes publiques de téléphone, d'électricité de réseaux câblés ainsi que les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrées.
- Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la qualité du paysage.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 – Zone 1AU

La **zone 1AU**, qui est une zone d'urbanisation future à vocation mixte, immédiatement urbanisable par une opération d'aménagement d'ensemble. Elle est dédiée aux équipements publics ou d'intérêts collectifs. Ces constructions permettront de compléter l'offre en équipements de la commune.

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)

Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation.
- Les exploitations forestières.
- Les commerces de gros.
- Les cinémas.
- Les entrepôts.
- Les centres de congrès et d'exposition.
- Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.

Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)

- Les constructions et installations et les changements de destination, compatibles avec le caractère résidentiel de la zone, à vocation :
 - d'habitation,
 - de commerces et d'activités de services (sauf cas visés au I-1),
 - d'équipements d'intérêt collectif et de services publics,
 - d'exploitation agricole, si cela concerne une exploitation agricole existante au moment de l'approbation du PLU,
 - d'activités de secteurs secondaires ou tertiaires : les bureaux et l'industrie.
- Les dépôts s'ils sont liés et attenants à une activité autorisée dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration.
- Les affouillements et exhaussements de sols, s'ils sont liés et nécessaires à une occupation ou utilisation des sols autorisée dans la présente zone.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

II-1-a - Hauteur des constructions (L.151-18)

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées exclus.

La hauteur de la construction principale ne pourra excéder un maximum de 7 mètres, soit R+1.

II-1-b - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

La construction principale sera implantée à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

II-1-c - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)

La construction principale sera implantée en limite séparative ou en retrait, sans retrait imposé.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

II-1-d - Implantation des constructions sur une même unité foncière

Article non réglementé

II-1-e - Emprise au sol des constructions

Article non réglementé

Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie des constructions environnantes de caractère ancien.
- Les constructions de style très marqué (ferme normande, chalet savoyard, maison en rondins, mas provençal,...) portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

Forme

- La reconstruction ou l'aménagement d'une construction existante devront respecter les volumes, la disposition des ouvertures et l'ordonnancement de la construction ancienne ou bien s'harmoniser avec les constructions voisines ou contigües.

- Les toitures seront à deux ou à plusieurs pans et la pente des couvertures devront être celle des constructions anciennes environnantes ; comprise entre 30 et 45 degrés à l'exception de celle des bâtiments d'activité économique et agricoles.
- Les toitures des annexes et des extensions pourront avoir un seul pan et la pente n'est pas règlementée.
- Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont contiguës à un bâtiment existant ou s'il s'agit de l'extension de la construction principale.
- Le niveau du plancher habitable inférieur devra être à une cote inférieure à un mètre au-dessus du sol, mesurée au point le plus déterrée de la construction. Toutefois, lorsque le terrain est à forte pente ou en contrebas de la plateforme de la voie, ce niveau sera fixé soit au point de contact avec la ligne de pente, soit au niveau de la voie lorsque l'espace résiduel entre la construction et la voie est remblayé ; en tout état de cause, les façades seront traitées en matériau et de teinte homogènes sur toute leur hauteur.

Matériaux et couleurs

- Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie, devront être semblables à ceux des constructions anciennes de la zone.
- Les matériaux de couverture seront de ton ardoise ou tuile vieillie ; les couvertures en chaume et en matériaux apparents brillants sont interdites.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc...) doivent être enduits.
- Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.

Clôtures

- La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres et 1,7 mètre en bordure de voie. Les murs-bahuts ne doivent pas dépasser 1,2m.
- Les murs pleins sont autorisés. S'ils sont contigus à d'autres murs pleins, leur hauteur doit s'harmoniser avec le mur qui est prolongé. En l'absence d'autres murs pleins, leur hauteur maximum est fixée à 2m (non compris les éléments des portails).
- Au niveau des carrefours, une hauteur maximum peut être imposée et déterminée au vu des problèmes de visibilité et de sécurité routière.
- Les clôtures seront constituées :
 - d'un mur plein réalisé en harmonie avec la construction principale,
 - d'un muret surmonté ou non d'éléments à claire-voie ou d'un grillage doublé ou non d'une haie d'essences variées,
 - d'un grillage doublé ou non d'une haie d'essences variées.

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

Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

II-3-a - Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)

Article non réglementé

II-3-b - Aménagement paysager

- Des écrans ou alignements plantés d'arbres de haute tige doivent être réalisés sur le pourtour de toutes activités industrielles, à l'intérieur des parcelles concernées. Ils doivent respecter les règles de distance en usage.

Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- La surface des aires de stationnement et de circulation automobile à l'air libre ne pourra occuper une superficie de terrain supérieure à celle du terrain réservé aux espaces verts.
- Une place de stationnement doit avoir une superficie utile minimale de 15m² non compris les accès.
- Pour les constructions à usage de logement, deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété.

III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, sécurité publique, collecte des ordures ménagères, etc..., sans être inférieures à 4 mètres, sauf prescriptions relevant de la sécurité publique.
- La création de voies en impasse est interdite.
- Le cheminement piéton doit toujours être assuré.
- Toute création ou aménagement d'accès existant à la RD396 nécessitera la délivrance d'une permission de voirie au préalable.

Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

III-2-a - Réseaux publics d'eau (L.151-39)

- Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

III-2-b - Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, le système d'assainissement individuel doit être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau public dès sa réalisation.
- Les effluents provenant d'activités économiques doivent subir un pré-traitement avant d'être rejetés.
- Eaux pluviales : Les eaux pluviales des toitures, aires imperméabilisées etc..., doivent être recueillies sur le terrain d'assiette de la construction.
Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe ou être adaptés à l'opération et au terrain.

III-2-c - Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)

- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les lignes publiques de téléphone, d'électricité de réseaux câblés ainsi que les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrées.
- Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la qualité du paysage.

CHAPITRE 2 – Zone 1AUY

La zone 1AUY est une zone d'urbanisation future à vocation économique où les réseaux existants, ou en cours, permettent d'admettre immédiatement des constructions.

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)

Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

- Les constructions à usage d'habitation sauf cas visés à l'article I-2.

Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)

- Les commerces et activités de services.
- Les autres activités de secteurs secondaire ou tertiaire.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes liées aux activités de la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif public et services publics.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

II-1-a - Hauteur des constructions (L.151-18)

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées exclus.

La hauteur de la construction principale ne pourra excéder un maximum de 12 mètres.

II-1-b - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

- La construction principale sera implantée en retrait de l'alignement à une distance minimale de :
 - 15 mètres par rapport à la RD396,
 - 10 mètres par rapport aux autres voies.
- Cette règle ne s'applique pas :
 - aux équipements d'intérêt collectif et de services publics,
 - aux aménagements, extensions ou reconstructions à l'identique de bâtiments existants, s'ils n'entraînent pas une aggravation de l'implantation de ce bâtiment par rapport aux dites règles.

II-1-c - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)

- Tout point d'une construction sera éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à sa hauteur mesurée à partir du sol naturel divisée par deux avec un minimum de 4 mètres : $D = H/2$ minimum 4 mètres.
- La règle définie au paragraphe ci-dessus ne s'applique pas aux aménagements ou extensions d'un bâtiment existant s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de ce bâtiment par rapport à la dite règle.
- Les constructions d'une hauteur inférieure à 4 mètres peuvent être implantées en limite séparative.
- L'implantation des constructions devra respecter un retrait de 15 mètres par rapport aux limites séparatives qui se situent le long de la RD396.

II-1-d - Implantation des constructions sur une même unité foncière

- La distance entre deux constructions non contigües doit être au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions avec un minimum de 4 mètres.
- Dans le cas de murs aveugles et en vis-à-vis, la distance indiquée au paragraphe ci-dessus pourra être réduite à 4 mètres.

II-1-e - Emprise au sol des constructions

Article non réglementé

Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie des constructions environnantes de caractère ancien.
- Les constructions de style très marqué (ferme normande, chalet savoyard, maison en rondins, mas provençal, ...) portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

Forme

- La reconstruction ou l'aménagement d'une construction existante devront respecter les volumes, la disposition des ouvertures et l'ordonnancement de la construction ancienne ou bien s'harmoniser avec les constructions voisines ou contigües.
- Les acrotères et frontons destinés à cacher la toiture sont interdits, à moins qu'ils existent sur tout le pourtour des bâtiments ou que le site les permette.

Matériaux et couleurs

- Tout matériau de couverture d'aspect extérieur brillant est interdit sauf adaptations mineures pour équipement de second œuvre : l'aluminium sera peint, l'acier inoxydable, mat. Néanmoins les façades traitées en glace sont autorisées.
- Les tons dominants seront choisis dans la gamme des « blanc cassé », beige, gris clair, ocre, terre de Sienne et nuances du brun. Par ailleurs, les tons gris foncé, noir seront autorisés en petites surfaces pour affirmer le parti architectural retenu.

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

Clôtures

- La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 3 mètres.
- La hauteur totale des clôtures y compris celle des haies, ne peut excéder 3m. Cette hauteur est ramenée à 1m dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours ou embranchement des voies, après avis du service de l'Équipement.
- Les clôtures seront constituées :
 - d'un mur plein réalisé en harmonie avec la construction principale,
 - d'un grillage doublé ou non d'une haie d'essences variées.

Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

II-3-a - Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)

- Au moins 10% de l'unité foncière doit être en espaces verts ou perméables.
- En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.

II-3-b - Aménagement paysager

- Les marges de reculement seront traitées en espaces verts.
- Des écrans végétaux, composés d'arbres, devront être réalisés sur le pourtour des parcelles supportant des installations industrielles, artisanales, d'entrepôts ou de dépôts, si ces installations sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbaines. Il en sera ainsi, notamment pour les dépôts de matériaux.
- Les espaces situées en lien avec la RD396 devront faire l'objet d'aménagement paysager permettant l'intégration des bâtiments, tout en garantissant une bonne visibilité sur ces derniers.

Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- La surface des aires de stationnement et de circulation automobile à l'air libre ne pourra occuper une superficie de terrain supérieure à celle du terrain réservé aux espaces verts.
- Une place de stationnement doit avoir une superficie utile minimale de 15m² non compris les accès.

III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, sécurité publique, collecte des ordures ménagères, etc..., sans être inférieures à 4 mètres, sauf prescriptions relevant de la sécurité publique.
- Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour, leur longueur ne dépassant pas 80 mètres.

Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

III-2-a - Réseaux publics d'eau (L.151-39)

- Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

III-2-b - Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, le système d'assainissement individuel doit être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau public dès sa réalisation.
- Les effluents provenant d'activités économiques doivent subir un pré-traitement avant d'être rejetés.
- Eaux pluviales : Les eaux pluviales des toitures, aires imperméabilisées etc..., doivent être recueillies sur le terrain d'assiette de la construction.
Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe ou être adaptés à l'opération et au terrain.

III-2-c - Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)

- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les lignes publiques de téléphone, d'électricité de réseaux câblés ainsi que les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrées.
- Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la qualité du paysage.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

La **zone A** concerne les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)

Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

Les constructions de toute nature à l'exception de celles autorisées à l'article I-2.

Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)

- Toutes les constructions à usage agricole et forestière.
- Les activités économiques et de tourisme, le camping à la ferme accessoires à une exploitation agricole.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement liées aux activités agricoles soumises à déclaration et autorisation, lorsqu'elles respectent les prescriptions réglementaires qui leur sont imposées.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes liées et nécessaires à une exploitation agricole.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaire à la construction.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif et aux services de l'autoroute.
- Les annexes et extensions, conformément à l'article L. 151-12 du Code de l'Urbanisme, dans le cas :
 - d'une habitation existante située en zone A,
 - d'une habitation située en zone UA dont une partie de l'unité foncière se trouve en zone A dans la limite de 30 m² d'emprise au sol.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

II-1-a - Hauteur des constructions (L.151-18)

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclues.

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 9 mètres (2 niveaux, soit R+1).
- La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres au point le plus haut.
- Dans le cadre de travaux d'extension ou de réhabilitation de construction existante la hauteur initiale pourra être respectée sans être augmentée.

II-1-b - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

- Les constructions seront implantées à au moins :
 - 5 m de l'alignement des voies,
 - 10m des rives des cours d'eau.
 - 10m des emprises des chemins de fer, pour autant que cette distance ne soit pas contraire à celles édictées par la fiche T1 des servitudes ferroviaires.
- Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

II-1-c - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)

La construction principale sera implantée en limite séparative ou en retrait de 4 mètres minimum.

Les annexes seront implantées en limite séparative ou en retrait de 2 mètres minimum.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

II-1-d - Implantation des constructions sur une même unité foncière

Article non réglementé

II-1-e - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des annexes et extensions est limitée à 30 m².

Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie des constructions environnantes de caractère ancien.
- Les constructions de style très marqué (ferme normande, chalet savoyard, maison en rondins, mas provençal, ...) portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

Matériaux et couleurs

- Tout matériau de couverture d'aspect extérieur brillant est interdit sauf adaptations mineures pour équipement de second œuvre : l'aluminium sera peint, l'acier inoxydable, mat.
- Les tons dominants seront choisis dans la gamme des « blanc cassé », beige, gris clair, ocre, terre de Sienne et nuances du brun. Par ailleurs, les tons gris foncé, noir seront autorisés en petites surfaces pour affirmer le parti architectural retenu.

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

Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

II-3-a - Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)

Article non réglementé

II-3-b - Aménagement paysager

- Des espaces boisés sont classés au titre des articles L.113-1 à L.113-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Un écran végétal d'essences locales et de taille adaptée doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer leur dissimulation visuelle.
- Les bâtiments d'activités doivent être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant leur bonne insertion dans l'environnement.
- Les plantations d'arbres à haute tige sont interdites à moins de 6m du mur d'enceinte de la maison centrale de Clairvaux.

Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et correspondre aux besoins des constructions.

III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, sécurité publique, collecte des ordures ménagères, etc..., sans être inférieures à 4 mètres, sauf prescriptions relevant de la sécurité publique.
- Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour, leur longueur ne dépassant pas 80 mètres.

Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

III-2-a - Réseaux publics d'eau (L.151-39)

- Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

III-2-b - Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, le système d'assainissement individuel doit être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau public dès sa réalisation.
- Les effluents provenant d'activités économiques doivent subir un pré-traitement avant d'être rejetés.
- Eaux pluviales : Les eaux pluviales des toitures, aires imperméabilisées etc..., doivent être recueillies sur le terrain d'assiette de la construction.
Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe ou être adaptés à l'opération et au terrain.

III-2-c - Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)

- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les lignes publiques de téléphone, d'électricité de réseaux câblés ainsi que les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrées.
- Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la qualité du paysage.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

La zone N correspond aux terrains naturels et forestiers de la commune équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et de leur caractère d'espaces naturels.

La zone est concernée par l'application du PPR ; il convient de se référer à ce document en annexe du PLU.

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)

Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

Les constructions de toute nature à l'exception de celles autorisées à l'article I-2.

Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)

- Les constructions liées à l'exploitation agricole, forestière ou à la chasse.
- Les annexes et extensions, conformément à l'article L. 151-12 du Code de l'Urbanisme, dans le cas :
 - d'une habitation existante située en zone N,
 - d'une habitation située en zone urbaine dont une partie de l'unité foncière se trouve en zone N dans la limite de 30 m² d'emprise au sol.
- Les constructions et installations techniques des services publics.
- Le stationnement des résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage au sens de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

II-1-a - Hauteur des constructions (L.151-18)

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclues.

- La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres au point le plus haut.
- Dans le cadre de travaux d'extension ou de réhabilitation de construction existante la hauteur initiale pourra être respectée sans être augmentée.

II-1-b - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

- Les constructions seront implantées à au moins :
 - 10 mètres de l'alignement des voies,
 - 10 mètres des rives des cours d'eau.
- Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

II-1-c - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)

- La construction principale sera implantée en limite séparative ou en retrait de 4 mètres minimum.
- Les annexes seront implantées en limite séparative ou en retrait de 2 mètres minimum.
- Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

II-1-d - Implantation des constructions sur une même unité foncière

Article non réglementé

II-1-e - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des annexes et extensions est limitée à 30 m².

Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie des constructions environnantes de caractère ancien.
- Les constructions de style très marqué (ferme normande, chalet savoyard, maison en rondins, mas provençal, ...) portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

Matériaux et couleurs

- Tout matériau de couverture sera d'aspect mat et de ton foncé dans les teintes rouge, vert et brun.
- Les matériaux seront de tons des matériaux traditionnels (bois, pierre)

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

Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

II-3-a - Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)

Article non réglementé

II-3-b - Aménagement paysager

- Des espaces boisés sont classés au titre des articles L.113-1 à L.113-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Un écran végétal d'essences locales et de taille adaptée doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer leur dissimulation visuelle.
- Les bâtiments d'activités doivent être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant leur bonne insertion dans l'environnement.
- Les plantations d'arbres à haute tige sont interdites à moins de 6m du mur d'enceinte du Centre Pénitentiaire de Clairvaux.

Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et correspondre aux besoins des constructions.

III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, sécurité publique, collecte des ordures ménagères, etc..., sans être inférieures à 4 mètres, sauf prescriptions relevant de la sécurité publique.
- Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour, leur longueur ne dépassant pas 80 mètres.

Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

III-2-a - Réseaux publics d'eau (L.151-39)

- Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

III-2-b - Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, le système d'assainissement individuel doit être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau public dès sa réalisation.
- Les effluents provenant d'activités économiques doivent subir un pré-traitement avant d'être rejetés.

- Eaux pluviales : Les eaux pluviales des toitures, aires imperméabilisées etc..., doivent être recueillies sur le terrain d'assiette de la construction.
Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe, ou être adaptés à l'opération et au terrain.

III-2-c - Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)

- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les lignes publiques de téléphone, d'électricité de réseaux câblés ainsi que les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrées.
- Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la qualité du paysage.

TITRE VI - TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER

LES ESPACES BOISES CLASSES

Il s'agit de bois et forêts qu'il importe de sauvegarder en les soumettant aux dispositions des articles cités ci-dessous. Ces terrains sont figurés aux documents graphiques par des ronds verts.

Article L.113-1 du Code de l'Urbanisme :

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Article L.113-2 du Code de l'Urbanisme :

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I^{er} et II du titre I^{er} livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un Plan d'Occupation des Sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Article L.421-4 du Code de l'Urbanisme :

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable.

Ce décret précise les cas où les clôtures sont également soumises à déclaration préalable.

Ce décret arrête également la liste des cas dans lesquels il est fait exception à l'obligation de déclaration préalable à laquelle sont soumises les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit ainsi que dans tout espace boisé identifié en application des articles L.113-1, L.151-19 ou L.151-23 ou classé en application de l'article L.113-1.

Article R.421-23 - alinéa g du Code de l'Urbanisme :

Les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé en application de l'article L.113-1.

TITRE VI – ELEMENTS DE PAYSAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Modifié par LOI n°2016-1087 du 8 août 2016 - art. 81

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Article L.421-4

Modifié par LOI n°2016-1087 du 8 août 2016 - art. 81

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable.

Ce décret précise les cas où les clôtures sont également soumises à déclaration préalable.

Ce décret arrête également la liste des cas dans lesquels il est fait exception à l'obligation de déclaration préalable à laquelle sont soumises les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit ainsi que dans tout espace boisé identifié en application des articles L.113-1, L.151-19 ou classé en application de l'article L.113-1.

TITRE VII - STATIONNEMENT

ARTICLE L.111-19 DU CODE DE L'URBANISME

Nonobstant toute disposition contraire du Plan Local d'Urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L.752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L.212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

ARTICLE L.111-20 DU CODE DE L'URBANISME

Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L.212-7 et L.212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L.752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

ARTICLE L.111-21 DU CODE DE L'URBANISME

Les dispositions des articles L.111-19 et L.11-20 ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.