PLAN LOCAL D'URBANISME D'AUMÉNANCOURT

Révision allégée n°1

Règlement // Version après révision allégée

Document de travail

Pour le Président,
La Vice-Présidente,

Nathalie MIRAVETE

Révision allégée approuvée le : .....

SOMMAIRE GENERAL

TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 3

Chapitre 1 : Zone UC 3

Chapitre 2 : Zone UD 11

Chapitre 3 : Zone UE 21

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 25

Chapitre 4 : Zone AU 25

TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 32

Chapitre 5 : Zone A 32

TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 37

Chapitre 6 : La Zone N 37

En rouge, les points d'évolution dans le cadre de la révision allégée du PLU d'Auménancourt (P39)

SOMMAIRE GENERAL

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions législatives et règlementaires du Code de l'Urbanisme consultable sur **https://www.legifrance.gouv.fr/.**

Il s'applique sur l'ensemble du territoire communal de AUMENANCOURT.

TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 : Zone UC

- ⇨ *Les ouvrages techniques (installations et constructions) nécessaires au fonctionnement du service public et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par le présent règlement d'urbanisme;*
- ⇨ *Les clôtures sont facultatives et soumises à autorisation ;*
- ⇨ *Dans l'ensemble de la zone, dans le cas de la réalisation d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent règlement sont applicables à chaque terrain issu d'une division.*
- ⇨ *La démolition du patrimoine bâti remarquable à protéger, conserver, restaurer et mettre en valeur identifié et localisé aux documents graphiques du règlement d'urbanisme est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir. Tous travaux non soumis à un permis de construire seront précédés d'une déclaration préalable.*

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1.1 Les usages, affectations des sols, constructions et activités interdits sont :

1.1.1. Les constructions, usages et affectations des sols et les activités incompatibles avec la vocation mixte d'un centre-bourg villageois occasionnant des nuisances sonores, olfactives ou toute autre gêne, pollution, susceptible de nuire à la qualité de vie des habitants, à la qualité urbaine, environnementale et paysagère.

1.1.2. Les usages et les activités suivantes :

- ✓ les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets, à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone, des points de collecte publique des déchets et du compostage domestique ;
- ✓ la création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping;
- ✓ les habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, les résidences mobiles de loisirs destinées à une occupation permanente;
- ✓ les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs ;
- ✓ les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- ✓ l'installation d'éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur.

1.1.3. Les constructions et installations de toute nature à l'intérieur des « espaces à maintenir ouverts » identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme sauf ceux mentionnés à l'article 1.2.

1.2 Les usages, affectations des sols, constructions et activités autorisés sous condition(s) sont:

1.2.1. Les exhaussements (remblais) et affouillements des sols sont admis à condition qu'ils soient justifiés par l'un des motifs suivants :

- ⇨ par la réalisation d'une installation linéaire souterraine ou d'un ouvrage technique lié à celle-ci ;
- ⇨ par des aménagements hydrauliques ou énergétiques autorisés ;
- ⇨ par des aménagements contribuant à une mise en valeur du paysage ;
- ⇨ par une restauration/ création de support pour la biodiversité ;

TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

et qu'ils ne soient pas de nature à créer ou aggraver des nuisances et des risques, des dysfonctionnements sanitaires et/ou de porter atteinte à la qualité du paysage local.
Les affouillements nécessaires à la réalisation des fondations et des fouilles archéologiques ne sont pas concernés par cette règle.

1.2.2. Les coupes ou abattages d'un ou plusieurs arbres dans les « alignements d'arbres et haies à protéger », identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme, sont admis à condition d'être justifiés par l'un des motifs suivants :

- ⇨ d'intérêt général,
- ⇨ des raisons sanitaires (santé des autres arbres)
- ⇨ de sécurité (protection des personnes et des biens)

1.2.3. Les nouvelles constructions sont admises à l'intérieur des « périmètres impactés par des prescriptions acoustiques à appliquer », identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme, à condition de respecter les normes édictées par l'autorité compétente[1].

1.2.4. Les aménagements, ouvrages et installations à l'intérieur des « espaces à maintenir ouvert » identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme, sont admis à condition d'être nécessaires au fonctionnement hydraulique et écologique des cours d'eau.

2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

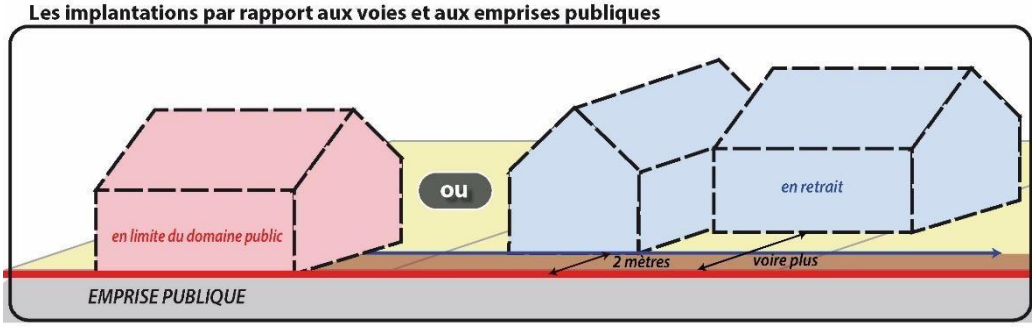
2.1. Implantation des constructions et des installations

2.1.1. Indépendamment des dispositions 2.1.2 à 2.1.4 ci-après, les règles d'implantation des constructions et installations ne s'imposent pas aux saillies de faible emprise (balcons, terrasses, appuis de fenêtre, détails architecturaux, débords de toiture, sas d'entrée...) dont l'emprise ou le surplomb peut se situer dans les marges de recul/retrait fixées par le présent règlement. Les surfaces closes devront toutefois respecter les règles de recul ou retrait éventuelles.

2.1.2. <u>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :</u>

2.1.2.1. L'implantation des constructions et installations à créer et/ou modifier est autorisée à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.
A défaut d'être implantées à l'alignement, les constructions et installations doivent s'implanter avec un recul minimal de 2m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Les implantations par rapport aux voies et aux emprises publiques



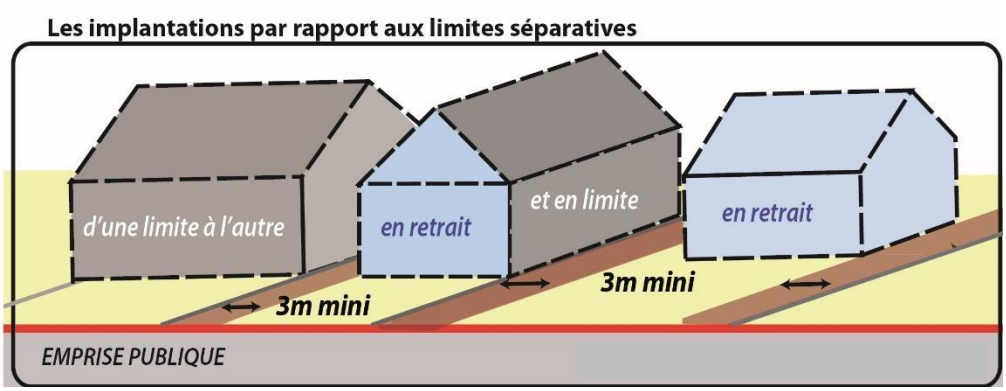
[1] Arrêtés préfectoraux reportés en Annexes du PLU

2.1.2.2. Dans le cas d'une extension d'une construction existante (à la date d'approbation du présent PLU) ne respectant pas la règle précédente, celle-ci peut s'implanter à une distance au moins égale à celle qui sépare la construction existante de la voie.

2.1.2.3. L'isolation en façade des constructions existantes (à la date d'approbation du présent PLU) peut toutefois être réalisée à l'intérieur des marges de recul définies au 2.1.2.1 ci-avant.

2.1.3. <u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :</u>

2.1.3.1. L'implantation des constructions et installations en limite séparative (d'une limite à l'autre, ou sur une des limites) est autorisée. Lorsqu'elles ne sont pas implantées en limite séparative, les constructions et installations respectent, en tout point, un retrait minimal de 3m par rapport à la limite séparative considérée.

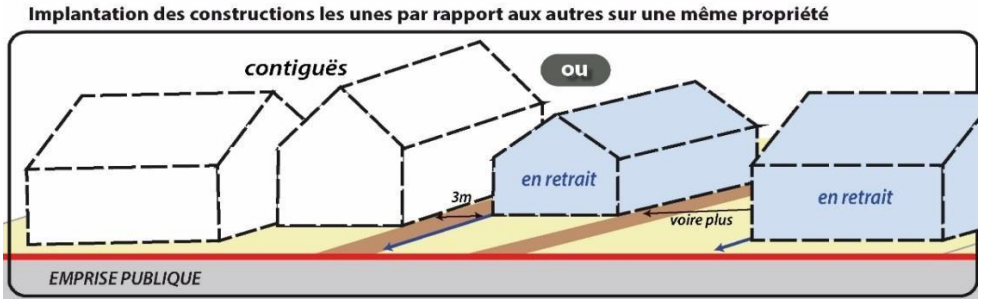


2.1.3.2. Dans le cas d'une extension d'une construction existante (à la date d'approbation du présent PLU) ne respectant pas la règle précédente, celle-ci peut s'implanter à une distance au moins égale à celle qui sépare la construction existante de la limite séparative.

2.1.3.3. L'isolation en façade des constructions existantes (à la date d'approbation du présent PLU) peut toutefois être réalisée à l'intérieur des marges de recul définies au 2.1.3.1 ci-dessus.

2.1.4. <u>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :</u>

2.1.4.1. Plusieurs constructions à destination d'habitation non contiguës ou mitoyennes, sur un terrain appartenant à un même propriétaire, doivent être implantées en respectant l'une par rapport à l'autre une distance minimale de 3 m.



TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

2.1.4.2. Dans le cas d'une extension d'une construction existante (à la date d'approbation du présent PLU) ne respectant pas la règle précédente, celle-ci peut s'implanter à une distance au moins égale à celle qui la sépare de la construction existante.

2.1.4.3. L'isolation en façade des constructions existantes (à la date d'approbation du présent PLU) peut toutefois être réalisée à l'intérieur des marges de recul définies au 2.1.4.1 ci-dessus.

2.2. Volumétrie

2.2.1. Emprise au sol maximale des constructions :

2.2.1.1. L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70% de l'unité foncière.

2.2.2. Hauteur maximale des constructions et installations:

2.2.2.1. La hauteur des constructions et installations est mesurée au niveau moyen de la voie de desserte au droit de l'unité foncière considérée jusqu'à l'acrotère ou l'égout du toit. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade parallèle à la pente. Les antennes, garde-corps en toiture, cheminées, cages d'ascenseur et autres installations techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et installations autorisées ne sont pas inclus dans le calcul de la hauteur.

2.2.2.2. Les constructions et les installations doivent respecter une hauteur maximale de 9m à l'égout du toit. Elles ne pourront dépasser la hauteur de 12m au faitage.

2.2.2.3. Dans le cas d'une extension d'une construction existante (à la date d'approbation du présent PLU) ne respectant pas la règle précédente, le dépassement de la hauteur maximale est autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction existante.

2.2.2.4. Lorsqu'une construction nouvelle s'implante en mitoyenneté d'une construction existante dépassant la hauteur fixée, le dépassement de la hauteur maximale est autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur en limite séparative de la construction mitoyenne existante.

2.2.2.5. En cas d'installation de dispositifs permettant le recours aux énergies renouvelables de type panneaux solaires, photovoltaïques…, le dépassement de cette hauteur est autorisé dans la limite de la hauteur rendue nécessaire à cette installation et ne pourra excéder 50 cm de plus que la hauteur maximale autorisée.

2.2.2.6. La réalisation de sous-sols enterrés pour les nouvelles constructions est interdite.

2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.3.1 Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte :

2.3.1.1 Les constructions (à édifier ou à modifier) ne doivent pas porter atteinte, de par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur (bâtiments, installations ou ouvrages), au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.3.2 Caractéristiques architecturales des façades, toitures et des clôtures :

Les façades :

2.3.2.1 Les couleurs des façades, des toitures, des menuiseries et accessoires doivent s'harmoniser avec les couleurs des constructions existantes environnantes.

2.3.2.2 Les constructions existantes appartenant au bâti ancien à réhabiliter ou rénover doivent conserver les caractéristiques architecturales des façades comme les éléments de décor (les ferronneries; les éléments de modénature existants et destinés à être vus).

Dans le cas d'agrandissement ou d'extension de la construction existante, l'aspect des éléments de modénature (les éléments solidaires d'ornementation de la façade) devra être poursuivi sur l'agrandissement ou l'extension projeté.

2.3.2.3 Les matériaux destinés à être recouverts doivent être enduits.

Les clôtures :

2.3.2.4 Les clôtures en limite du domaine public sont constituées soit :

- ⇨ d'un grillage doublé ou non d'une haie vive (hauteur maximale de 2m),
- ⇨ d'un mur plein (hauteur maximale de 1,5m),
- ⇨ d'un muret surmonté d'une grille ou d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie (hauteur maximale de 1,8m).

2.3.2.5 Les clôtures en limites séparatives et fonds de jardins n'excèdent pas 2,5m.

2.3.2.6 Le dépassement de la hauteur précitée est autorisé pour la reconstruction à l'identique et la restauration de clôtures existantes. La hauteur n'excède pas la hauteur de la clôture initiale.

2.3.2.7 Les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle majeur pour l'écoulement des eaux pluviales et en limite de zone agricole et naturelle, au déplacement de la petite faune.

2.3.3 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier :

2.3.3.1 La réhabilitation du patrimoine « bâti remarquable à protéger », identifié aux documents graphiques du règlement d'urbanisme, doit être réalisée dans le respect des caractéristiques architecturales initiales.

2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

2.4.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables à réaliser :

2.4.1.1. Dans le cas d'une construction nouvelle, le projet doit respecter une part minimale d'espaces non-imperméabilisés de type espaces verts en pleine terre correspondant à **20%** de la superficie de l'unité foncière.

2.4.2. Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisir à réaliser:

2.4.2.1. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

2.4.2.2. Les plantations doivent être composées d'essences variées.

2.4.3. Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger :

2.4.3.1. Les coupes ou abattages dans les «alignements d'arbres et haies à protéger», identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme sont admis pour un motif d'intérêt général ou lorsque l'état sanitaire le justifie.
Ils sont remplacés ou compensés à proximité immédiate par une composition en qualité et quantité équivalente.

2.4.3.2. Les plantations sont autorisées à l'intérieur des « espaces à maintenir ouverts » identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme.

2.5. Stationnement

2.5.1. Type et principales caractéristiques des aires de stationnement :

2.5.1.1. Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations est réalisé en-dehors des voies publiques ou privées.

Les principales caractéristiques :

2.5.1.2. Les aires de stationnement sont aménagées de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales ou de ruissellement à l'unité foncière. Elles doivent être végétalisées.

2.5.1.3. Les caractéristiques minimales des équipements sont fixées comme suit (emplacements en garage compris) :

- ⇨ Pour les projets de constructions destinés à l'habitat dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 170m², 2 places de stationnement minimum par logement sont à prévoir ;
- ⇨ Pour les projets de constructions destinés à l'habitat dont la surface de plancher est supérieure à 170m², 3 places de stationnement minimum sont à prévoir.

Le stationnement vélo :

2.5.1.4. Le nombre minimum de places de stationnement vélos à réaliser pour les immeubles de bureaux est de :

- 1 place minimum pour une surface de plancher de bureau inférieure à 1000m² ;

- 1 place minimum + 1 place à prévoir en plus par tranche de 1000m² pour une surface de plancher de bureau supérieure ou égale à 1000m².

2.5.1.5. Le nombre minimum de places de stationnement pour vélos à réaliser pour les immeubles d'habitation est de 1 place minimum pour 10 logements.

3. *Équipement et réseaux*

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Conditions de desserte et d'accès aux terrains:

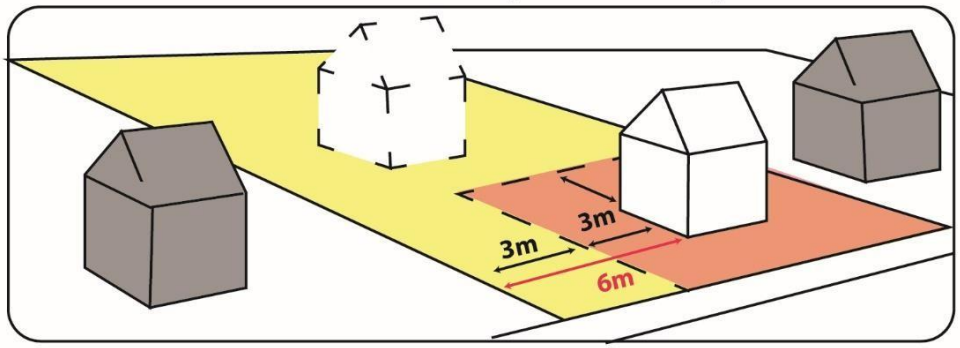
3.1.1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

3.1.1.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

3.1.1.3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à minimiser la gêne causée à la circulation publique et les risques pour les usagers. Ces accès doivent présenter une largeur minimale de **3m**.

3.1.1.4. En cas de division parcellaire, la parcelle issue de cette division et située à l'arrière de la parcelle en front de rue, doit comporter un accès indépendant de la première. Cet accès doit avoir une largeur minimale de **3m** et être implanté à **3m** minimum de la construction en front de rue.

conditions d'accès dans le cas d'une implantation en drapeau



3.1.2. Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver :

3.1.2.1. Les caractéristiques des voies nouvelles doivent correspondre à la circulation prévisible et à la circulation des véhicules de sécurité, sans que leur largeur ne soit inférieure à **6m**. Elles doivent permettre la circulation sécurisée des modes de circulation doux (piétons, cycles…).

3.1.2.2. La largeur de chaussée d'une voirie départementale ne peut être inférieure à 5m50.

3.1.2.3. Lorsqu'une de ces voies nouvelles est en impasse, elle doit comporter dans sa partie terminale un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau :

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

3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement :

Le traitement des eaux usées :

3.2.2.1. Les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. Elles ne doivent pas être déversées dans les rivières et fossés.

3.2.2.2. Toute construction et installation à usage d'activité doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux usées adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace des milieux naturels.

Le traitement des eaux pluviales :

3.2.2.3. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

3.2.2.4. Pour toute nouvelle construction, les eaux pluviales doivent être infiltrées à la parcelle, sauf impossibilité technique. L'infiltration in situ devra être réalisée dans des ouvrages privés non rétrocédables, sans rejet au réseau public.

Récupération des eaux pluviales:

3.2.2.5. Les installations de récupération des eaux pluviales devront être conformes à la réglementation en vigueur. Elles devront rester accessibles pour leur contrôle.

3.2.3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux électrique et numérique :

3.2.3.1. Toute construction nouvelle ou installation le nécessitant doit être raccordée aux réseaux d'électricité, de téléphonie et aux autres réseaux de communication électronique ou numérique, dès lors qu'ils existent.

- *Les ouvrages techniques (installations et constructions) nécessaires au fonctionnement du service public et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par le présent règlement d'urbanisme;*
- *Les clôtures sont facultatives et soumises à autorisation ;*
- *Dans l'ensemble de la zone, dans le cas de la réalisation d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent règlement sont applicables à chaque terrain issu d'une division.*
- *La démolition du patrimoine bâti remarquable à protéger, conserver, restaurer et mettre en valeur identifié et localisé aux documents graphiques du règlement d'urbanisme est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir. Tous travaux non soumis à un permis de construire seront précédés d'une déclaration préalable.*

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1.1 Les usages, affectations des sols, constructions et activités interdits sont :

1.1.1. Les constructions, usages et affectations des sols et les activités occasionnant des nuisances sonores, olfactives ou toute autre gêne, pollution, susceptible de nuire à la qualité de vie des habitants, à la qualité urbaine, environnementale et paysagère et incompatibles avec la vocation résidentielle de zone.

1.1.2. Les usages et les activités suivantes :

- les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets, à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone, des points de collecte publique des déchets et du compostage domestique ;
- la création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping ;
- les habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, les résidences mobiles de loisirs destinées à une occupation permanente;
- les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- l'installation d'éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur.

1.1.3. Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection des boisements dans les « espaces boisés classés » identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme.

1.1.4. Les défrichements dans les « espaces boisés classés » identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme.

1.1.5. Les constructions et installations de toute nature à l'intérieur des « espaces à maintenir ouverts » identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme sauf ceux mentionnés à l'article 1.2.

TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

1.2 Les usages, affectations des sols, constructions et activités autorisés sous condition(s) sont :

1.2.1. Les exhaussements (remblais) et affouillements des sols sont admis à condition qu'ils soient justifiés par l'un des motifs suivants :

- ⇨ par la réalisation d'une installation linéaire souterraine ou d'un ouvrage technique lié à celle-ci ;
- ⇨ par des aménagements hydrauliques ou énergétiques autorisés ;
- ⇨ par des aménagements contribuant à une mise en valeur du paysage ;
- ⇨ par une restauration/ création de support pour la biodiversité ;

et qu'ils ne soient pas de nature à créer ou aggraver des nuisances et des risques, des dysfonctionnements sanitaires et/ou de porter atteinte à la qualité du paysage local.
Les affouillements nécessaires à la réalisation des fondations et des fouilles archéologiques ne sont pas concernés par cette règle.

1.2.2. Les coupes ou abattages d'un ou plusieurs arbres dans les « alignements d'arbres et haies à protéger », identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme, sont admis à condition d'être justifiés par l'un des motifs suivants :

- ⇨ d'intérêt général ;
- ⇨ des raisons sanitaires (santé des autres arbres) ;
- ⇨ de sécurité (protection des personnes et des biens).

1.2.3. Les installations, travaux et aménagements à l'intérieur des « espaces verts de loisirs » identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme sont admis à condition qu'ils soient nécessaires aux équipements publics et aux loisirs.

1.2.4. Les nouvelles constructions sont admises à l'intérieur des « périmètres impactés par des prescriptions acoustiques à appliquer », identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme, à condition de respecter les normes édictées par l'autorité compétente[2].

1.2.5. Les aménagements, ouvrages et installations à l'intérieur des « espaces à maintenir ouverts » identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme, sont admis à condition d'être nécessaires au fonctionnement hydraulique et écologique des cours d'eau.

2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

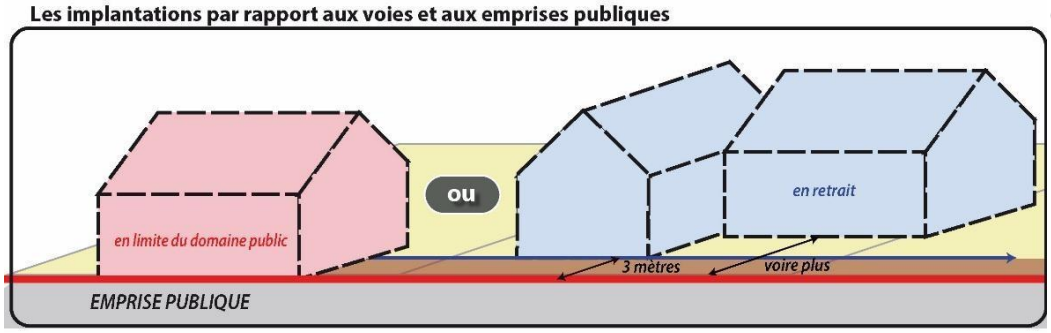
2.1. Implantation des constructions et des installations

2.1.1. Indépendamment des dispositions 2.1.2 à 2.1.4 ci-après, les règles d'implantation des constructions et installations ne s'imposent pas aux saillies de faible emprise (balcons, terrasses, appuis de fenêtre, détails architecturaux, débords de toiture, sas d'entrée...) dont l'emprise ou le surplomb peut se situer dans les marges de recul/retrait fixées par le présent règlement. Les surfaces closes devront toutefois respecter les règles de recul ou retrait éventuelles.

[2] Arrêtés préfectoraux reportés en annexes du PLU

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

2.1.2.1. L'implantation des constructions et installations à créer et/ou modifier est autorisée à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.
A défaut d'être implantées à l'alignement, les constructions et installations doivent s'implanter avec un recul minimal de **3m** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

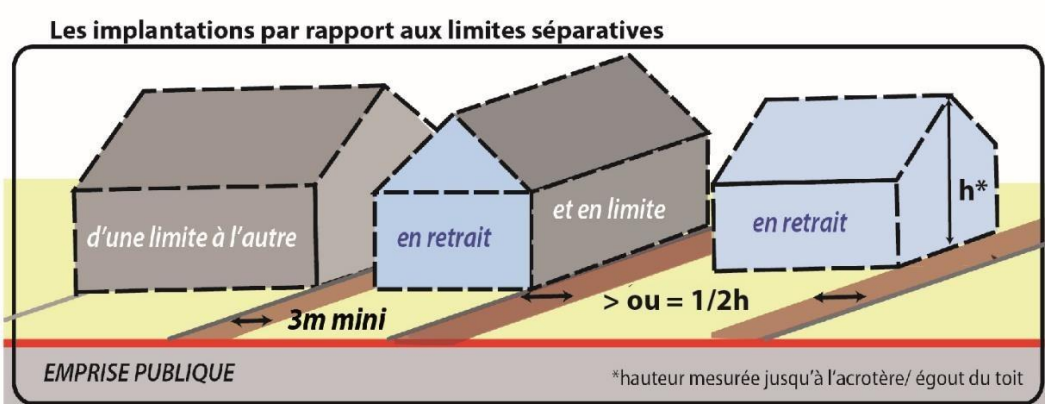


2.1.2.2. Dans le cas d'une extension d'une construction existante (à la date d'approbation du présent PLU) ne respectant pas la règle précédente, celle-ci peut s'implanter à une distance au moins égale à celle qui sépare la construction existante de la voie.

2.1.2.3. L'isolation en façade des constructions existantes (à la date d'approbation du présent PLU) peut toutefois être réalisée à l'intérieur des marges de recul définies au 2.1.2.1 ci-dessus.

2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

2.1.3.1. L'implantation des constructions et installations en limite séparative (d'une limite à l'autre, ou sur une des limites) est autorisée. Lorsqu'elles ne sont pas implantées en limite séparative, les constructions et installations respectent, en tout point, un retrait minimal mesurant la moitié de la hauteur de la construction par rapport à la limite séparative considérée. Ce retrait ne peut être inférieur à 3m.



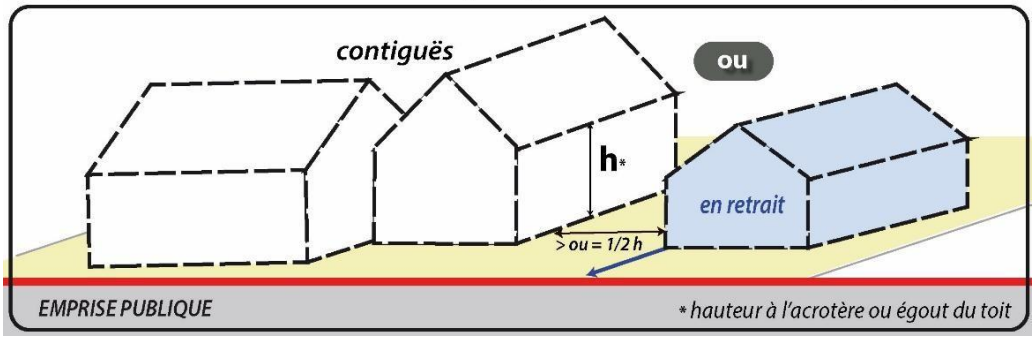
2.1.3.2. Dans le cas d'une extension d'une construction existante (à la date d'approbation du présent PLU) ne respectant pas la règle précédente, celle-ci peut s'implanter à une distance au moins égale à celle qui sépare la construction existante de la limite séparative.

2.1.3.3. L'isolation en façade des constructions existantes (à la date d'approbation du présent PLU) peut toutefois être réalisée à l'intérieur des marges de recul définies au 2.1.3.1 ci-dessus.

2.1.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

2.1.4.1. Plusieurs constructions à destination d'habitation non contiguës ou mitoyennes, sur un terrain appartenant à un même propriétaire, doivent être implantées en respectant l'une par rapport à l'autre une distance minimale mesurant la moitié de la hauteur de la plus haute construction à usage d'habitation. Ce retrait ne peut être inférieur à 3m.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété



2.1.4.2. Dans le cas d'une extension d'une construction existante (à la date d'approbation du présent PLU) ne respectant pas la règle précédente, celle-ci peut s'implanter à une distance au moins égale à celle qui la sépare de la construction existante.

2.1.4.3. L'isolation en façade des constructions existantes (à la date d'approbation du présent PLU) peut toutefois être réalisée à l'intérieur des marges de recul définies au 2.1.4.1 ci-dessus.

2.2. Volumétrie

2.2.1. Emprise au sol maximale des constructions :

2.2.1.1. L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **50%** de l'unité foncière.

2.2.2. Hauteur maximale des constructions et des installations:

2.2.2.1. La hauteur des constructions et installations est mesurée au niveau moyen de la voie de desserte au droit de l'unité foncière considérée jusqu'à l'acrotère ou l'égout du toit. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade parallèle à la pente. Les antennes, garde-corps en toiture, cheminées, cages d'ascenseur et autres installations techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et installations autorisées ne sont pas inclus dans le calcul de la hauteur.

2.2.2.2. Les constructions et les installations doivent respecter une hauteur maximale de 9m à l'égout du toit. Elles ne pourront dépasser la hauteur de 12m au faitage.

2.2.2.3. Dans le cas d'une extension d'une construction existante (à la date d'approbation du présent PLU) ne respectant pas la règle précédente, le dépassement de la hauteur maximale est autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction existante.

2.2.2.4. Lorsqu'une construction nouvelle s'implante en mitoyenneté d'une construction existante dépassant la hauteur fixée, le dépassement de la hauteur maximale est autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur en limite séparative de la construction mitoyenne existante.

2.2.2.5. En cas d'installation de dispositifs permettant le recours aux énergies renouvelables de type panneaux solaires, photovoltaïques…, le dépassement de cette hauteur est autorisé dans la limite de la hauteur rendue nécessaire à cette installation et ne pourra excéder 50 cm de plus que la hauteur maximale autorisée.

2.2.2.6. La réalisation de sous-sols enterrés pour les nouvelles constructions est interdite.

2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.3.1. Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte :

2.3.1.1 Les constructions (à édifier ou à modifier) ne doivent pas porter atteinte, de par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur (bâtiments, installations ou ouvrages), au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades, toitures et des clôtures :

2.3.2.1. Les matériaux destinés à être recouverts doivent être enduits.

Les clôtures :

2.3.2.2. Les clôtures en limite du domaine public sont constituées soit :

- ⇨ d'un grillage doublé ou non d'une haie vive (hauteur maximale de 2m),
- ⇨ d'un mur plein (hauteur maximale de 1,5m),
- ⇨ d'un muret surmonté d'une grille ou d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie (hauteur maximale de 1,8m).

2.3.2.3. Les clôtures en limite séparatives et fonds de jardins n'excèdent pas 2,5m.

2.3.2.4. Les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle majeur pour l'écoulement des eaux pluviales et en limite de zone agricole et naturelle au déplacement de la petite faune.

2.3.3. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier :

2.3.3.1. La réhabilitation du patrimoine « bâti remarquable à protéger », identifié aux documents graphiques du règlement d'urbanisme, doit être réalisée dans le respect des caractéristiques architecturales initiales.

2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

2.4.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables à réaliser :

2.4.1.1. Dans le cas d'une construction nouvelle, le projet doit respecter une part minimale d'espaces non-imperméabilisés de type espaces verts en pleine terre correspondant à **30%** de la superficie de l'unité foncière.

2.4.2. Obligations en matière d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir à réaliser :

2.4.2.1. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement doivent être créées.

2.4.2.2. Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

2.4.2.3. Les plantations devront être composées d'essences variées.

2.4.2.4. Dans le cas d'opération de lotissement ou d'aménagement d'ensemble, un minimum de **10%** de la superficie est réalisé en espace vert d'accompagnement.

2.4.3. Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger :

2.4.3.1. Les coupes ou abattages dans les «alignements d'arbres et haies à protéger», identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme sont admis pour un motif d'intérêt général ou lorsque l'état sanitaire le justifie.
Ils sont remplacés ou compensés à proximité immédiate par une composition en qualité et quantité équivalente.

2.4.3.2. Les plantations sont autorisées à l'intérieur des « espaces à maintenir ouverts » identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme.

2.5. Stationnement

2.5.1. Type et principales caractéristiques des aires de stationnement :

2.5.1.1. Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations est réalisé en-dehors des voies publiques ou privées.

Les principales caractéristiques :

2.5.1.2. Les aires de stationnement sont aménagées de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales ou de ruissellement à l'unité foncière. Elles doivent être végétalisées.

2.5.1.3. Les caractéristiques minimales des équipements sont fixées comme suit (emplacements en garage compris) :

- ⇨ Pour les projets de constructions destinés à l'habitat dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 170m², 2 places de stationnement minimum par logement sont à prévoir ;
- ⇨ Pour les projets de constructions destinés à l'habitat dont la surface de plancher est supérieure à 170m², 3 places de stationnement minimum sont à prévoir ;
- ⇨ Pour les projets de constructions destinés aux activités commerciales et de services, 1 place de stationnement minimum par 50m² de surface de plancher est à prévoir.

Le stationnement vélo :

2.5.1.4. Le nombre minimum de places de stationnement vélos à réaliser pour les immeubles de bureaux est de :

- 1 place minimum pour une surface de plancher de bureau inférieure à 1000m² ;
- 1 place minimum + 1 place à prévoir en plus par tranche de 1000m² pour une surface de plancher de bureau supérieure ou égale à 1000m².

2.5.1.5. Le nombre minimum de places de stationnement pour vélos à réaliser pour les immeubles d'habitation est de 1 place minimum pour 10 logements.

3. Équipement et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. <u>Conditions de desserte et d'accès aux terrains:</u>

3.1.1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

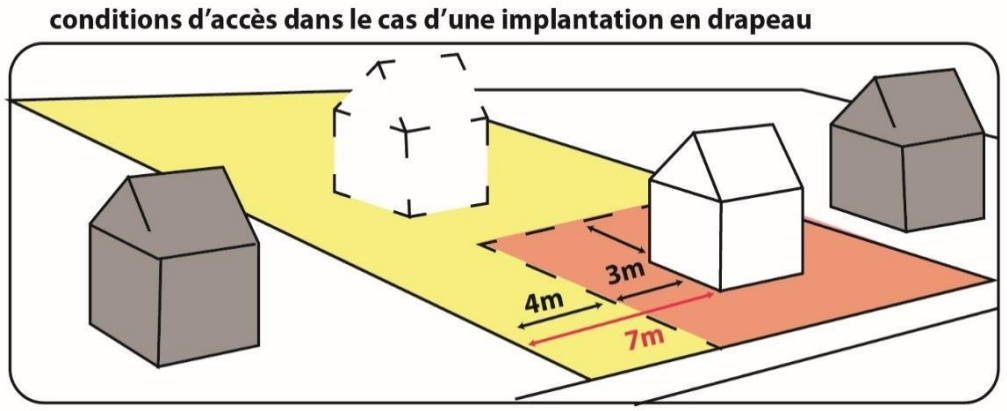
3.1.1.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

3.1.1.3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à minimiser la gêne causée à la circulation publique et les risques pour les usagers. Ces accès doivent présenter une largeur minimale de **4m**.

3.1.1.4. Les débouchés sur les chemins ruraux « de Saint Étienne » et « de la Brasserie » sont interdits.

3.1.1.5. En cas de division parcellaire, la parcelle issue de cette division et située à l'arrière de la parcelle en front de rue, doit comporter un accès indépendant de la première. Cet accès doit avoir une largeur minimale de **4m** et être implanté à **3m** minimum de la construction en front de rue.

TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



3.1.2. Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver :

3.1.2.1. Les caractéristiques des voies nouvelles doivent correspondre à la circulation prévisible et à la circulation des véhicules de sécurité. La largeur totale de la voie ne doit pas être inférieure à **8m** et doit comporter au minimum un trottoir d'au moins **1,50m**.

3.1.2.2. La largeur de chaussée d'une voirie départementale ne peut être inférieure à 5m50.

3.1.2.3. Lorsqu'une de ces voies nouvelles est en impasse, elle doit comporter dans sa partie terminale un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie devra être préservée.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau :

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

3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement :

Le traitement des eaux usées :

3.2.2.1. Les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. Elles ne doivent pas être déversées dans les rivières et fossés.

3.2.2.2. Toute construction et installation à usage d'activité doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux usées adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace des milieux naturels.

Le traitement des eaux pluviales :

3.2.2.3. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

3.2.2.4. Dans les zones soumises à glissement de terrain fort à très fort, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle (via des solutions de stockage et de réutilisation uniquement, l'infiltration étant interdite) a minima pour les petites pluies, avec système

de surverse vers le réseau public d'évacuation des eaux pluviales au-delà (sauf impossibilité technique)

3.2.2.5. Pour toute nouvelle construction, les eaux pluviales doivent être infiltrées à la parcelle, sauf impossibilité technique. L'infiltration in situ devra être réalisée dans des ouvrages privés non rétrocédables, sans rejet au réseau public.

Récupération des eaux pluviales:

3.2.2.6. Les installations de récupération des eaux pluviales devront être conformes à la réglementation en vigueur. Elles devront rester accessibles pour leur contrôle.

3.2.3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux électrique et numérique :

3.2.3.1. Toute construction nouvelle ou installation le nécessitant doit être raccordée aux réseaux d'électricité, de téléphonie et aux autres réseaux de communication électronique ou numérique, dès lors qu'ils existent.

- *Les ouvrages techniques (installations et constructions) nécessaires au fonctionnement du service public et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par le présent règlement d'urbanisme;*
- *Les clôtures sont facultatives et soumises à autorisation.*

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1.1 Les usages, affectations des sols, constructions et activités interdits sont :

1.1.1. Les constructions et installations de toute nature sauf celles mentionnées au 1.2.

1.1.2. Les usages et les activités suivantes :

- les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets, à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone, des points de collecte publique des déchets et du compostage domestique ;
- la création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping ;
- les habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, les résidences mobiles de loisirs destinées à une occupation permanente;
- les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- l'installation d'éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur.

1.2. Les usages, affectations des sols, constructions et activités autorisés à condition(s) sont :

1.2.1. Les constructions, installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées à condition d'être compatibles avec la vocation générale de la zone.

1.2.2. Les exhaussements (remblais) et affouillements des sols sont admis à condition qu'ils soient justifiés par l'un des motifs suivants :

- par la réalisation d'une installation linéaire souterraine ou d'un ouvrage technique lié à celle-ci ;
- par des aménagements hydrauliques ou énergétiques autorisés ;
- par des aménagements contribuant à une mise en valeur du paysage ;
- par une restauration/ création de support pour la biodiversité ;

et qu'ils ne soient pas de nature à créer ou aggraver des nuisances et des risques, des dysfonctionnements sanitaires et/ou de porter atteinte à la qualité du paysage local.
Les affouillements nécessaires à la réalisation des fondations et des fouilles archéologiques ne sont pas concernés par cette règle.

TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

2. *Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères*

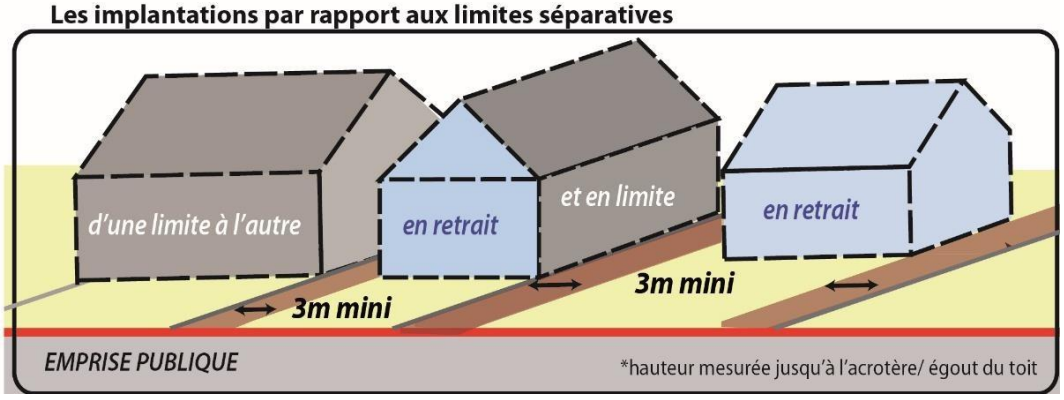
2.1. Implantation des constructions et des installations

2.1.1. Indépendamment des dispositions 2.1.2 à 2.1.4 ci-après, les règles d'implantation des constructions et installations ne s'imposent pas aux saillies de faible emprise (balcons, terrasses, appuis de fenêtre, détails architecturaux, débords de toiture, sas d'entrée...) dont l'emprise ou le surplomb peut se situer dans les marges de recul/retrait fixées par le présent règlement. Les surfaces closes devront toutefois respecter les règles de recul ou retrait éventuelles.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

2.1.2.1. L'implantation des constructions et installations en limite séparative (d'une limite à l'autre, ou sur une des limites) est autorisée. Lorsqu'elles ne sont pas implantées en limite séparative, les constructions et installations respectent, en tout point, un retrait minimal de 3m par rapport à la limite séparative considérée.

Les implantations par rapport aux limites séparatives



2.2. Volumétrie

2.2.1. Emprise au sol maximale des constructions :

2.2.1.1. L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **80%** de l'unité foncière.

2.2.2. Hauteur maximale des constructions et des installations:

2.2.2.1. La hauteur des constructions et installations est mesurée au niveau moyen de la voie de desserte au droit de l'unité foncière considérée jusqu'à l'acrotère ou l'égout du toit. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade parallèle à la pente. Les antennes, garde-corps en toiture, cheminées, cages d'ascenseur et autres installations techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et installations autorisées ne sont pas inclus dans le calcul de la hauteur.

2.2.2.2. Les constructions et les installations doivent respecter une hauteur maximale de 12m à l'acrotère ou l'égout du toit.

2.2.2.3. La hauteur fixée à l'alinéa 2.2.2.2 peut toutefois être dépassée lorsque des impératifs techniques ou fonctionnels l'exigent, sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage et l'environnement.

2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.3.1. Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte :

2.3.1.1. Les constructions (à édifier ou à modifier) ne doivent pas porter atteinte, de par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur (bâtiments, installations ou ouvrages), au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

2.4.1. Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisir à réaliser :

2.4.1.1. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement doivent être créées.

2.4.1.2. Les plantations devront être composées d'essences variées.

2.5. Stationnement

2.5.1. Type et principales caractéristiques des aires de stationnement :

2.5.1.1. Le stationnement des véhicules motorisés doit correspondre aux besoins de fréquentations des équipements en dehors des voies publiques ou privées.

Les principales caractéristiques :

2.5.1.2. Les aires de stationnement sont aménagées de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales ou de ruissellement à l'unité foncière. Elles doivent être végétalisées.

3. Équipement et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Conditions de desserte et d'accès aux terrains:

3.1.1.1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

3.1.1.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

3.1.1.3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à minimiser la gêne causée à la circulation publique et les risques pour les usagers. Ces accès doivent présenter une largeur minimale de 4m.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau :

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

3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement :

Le traitement des eaux usées :

3.2.2.1. Les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. Elles ne doivent pas être déversées dans les rivières et fossés.

3.2.2.2. Toute construction et installation à usage d'activité doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux usées adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace des milieux naturels.

Le traitement des eaux pluviales :

3.2.2.3. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

3.2.2.4. Pour toute nouvelle construction, les eaux pluviales doivent être infiltrées à la parcelle, sauf impossibilité technique. L'infiltration in situ devra être réalisée dans des ouvrages privés non rétrocédables, sans rejet au réseau public.

3.2.2.5. Dans les zones soumises à glissement de terrain fort à très fort, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle (via des solutions de stockage et de réutilisation uniquement, l'infiltration étant interdite) a minima pour les petites pluies, avec système de surverse vers le réseau public d'évacuation des eaux pluviales au-delà (sauf impossibilité technique).

Récupération des eaux pluviales:

3.2.2.6. Les installations de récupération des eaux pluviales devront être conformes à la réglementation en vigueur. Elles devront rester accessibles pour leur contrôle.

3.2.3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux électrique et numérique :

3.2.3.1. Toute construction nouvelle ou installation le nécessitant doit être raccordée aux réseaux d'électricité, de téléphonie et aux autres réseaux de communication électronique ou numérique, dès lors qu'ils existent.

- *Les ouvrages techniques (installations et constructions) nécessaires au fonctionnement du service public et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par le présent règlement d'urbanisme;*
- *Les clôtures sont facultatives et soumises à autorisation ;*
- *Dans l'ensemble de la zone, dans le cas de la réalisation d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent règlement sont applicables à chaque terrain issu d'une division.*

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1.1 Les usages, affectations des sols, constructions et activités interdits sont :

1.1.1. Les constructions, usages et affectations des sols et les activités occasionnant des nuisances de type sonore, olfactive ou tout autre gêne, pollution, susceptibles de nuire à la qualité de vie des habitants, à la qualité urbaine, environnementale et paysagère et incompatibles avec la vocation résidentielle de zone.

1.1.2. Les usages et les activités suivantes :

- les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets, à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone, des points de collecte publique des déchets et du compostage domestique ;
- la création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping ;
- les habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, les résidences mobiles de loisirs destinées à une occupation permanente;
- les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- l'installation d'éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur.

1.2 Les usages, affectations des sols, constructions et activités autorisés sous condition(s) sont :

1.2.1. Les exhaussements (remblais) et affouillements des sols sont admis à condition qu'ils soient justifiés par l'un des motifs suivants :

- par la réalisation d'une installation linéaire souterraine ou d'un ouvrage technique lié à celle-ci ;
- par des aménagements hydrauliques ou énergétiques autorisés ;
- par des aménagements contribuant à une mise en valeur du paysage ;
- par une restauration/ création de support pour la biodiversité ;

et qu'ils ne soient pas de nature à créer ou aggraver des nuisances et des risques, des dysfonctionnements sanitaires et/ou de porter atteinte à la qualité du paysage local.
Les affouillements nécessaires à la réalisation des fondations et des fouilles archéologiques ne sont pas concernés par cette règle.

1.2.2. Les coupes ou abattages d'un ou plusieurs arbres dans les « alignements d'arbres et haies à protéger », identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme, sont admis à condition d'être justifiés par l'un des motifs suivants :

- ⇨ d'intérêt général ;
- ⇨ des raisons sanitaires (santé des autres arbres) ;
- ⇨ de sécurité (protection des personnes et des biens).

1.2.3. Les nouvelles constructions sont admises à l'intérieur des « périmètres impactés par des prescriptions acoustiques à appliquer », identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme, à condition de respecter les normes édictées par l'autorité compétente[3]

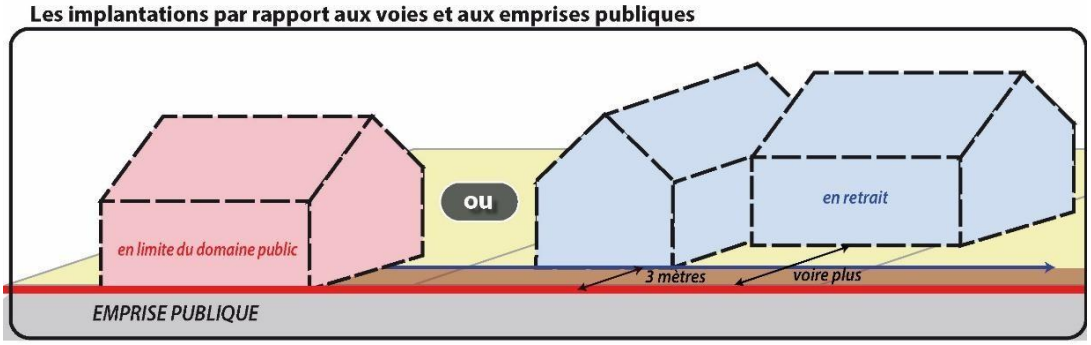
2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1. Implantation des constructions et des installations

2.1.1. Indépendamment des dispositions 2.1.2 à 2.1.4 ci-après, les règles d'implantation des constructions et installations ne s'imposent pas aux saillies de faible emprise (balcons, terrasses, appuis de fenêtre, détails architecturaux, débords de toiture, sas d'entrée...) dont l'emprise ou le surplomb peut se situer dans les marges de recul/retrait fixées par le présent règlement. Les surfaces closes devront toutefois respecter les règles de recul ou retrait éventuelles.

2.1.2. <u>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :</u>

2.1.2.1. L'implantation des constructions et installations à créer et/ou modifier est autorisée à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.
A défaut d'être implantées à l'alignement, les constructions et installations doivent s'implanter avec un recul minimal de **3m** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

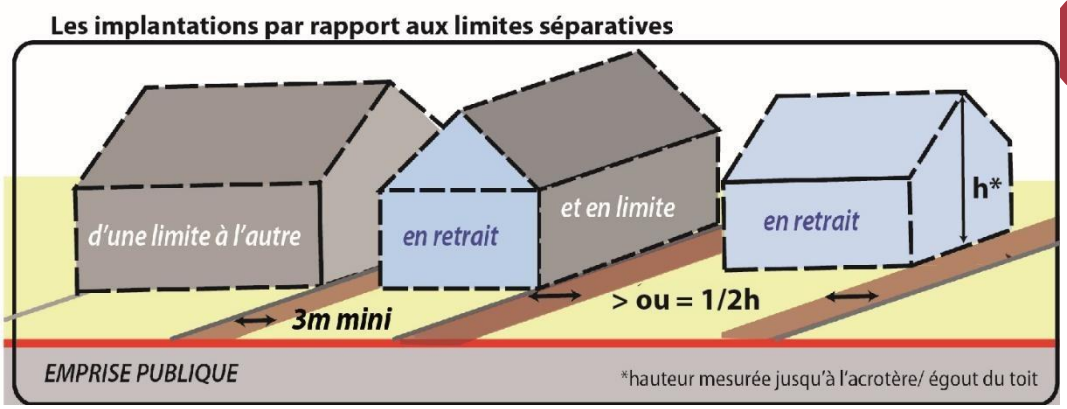


2.1.3. <u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :</u>

2.1.3.1. L'implantation des constructions et installations en limite séparative (d'une limite à l'autre, ou sur une des limites) est autorisée. Lorsqu'elles ne sont pas implantées en limite séparative, les constructions et installations respectent, en tout point, un retrait minimal mesurant la moitié de la hauteur de la construction par rapport à la limite séparative considérée. Ce retrait ne peut être inférieur à 3m.

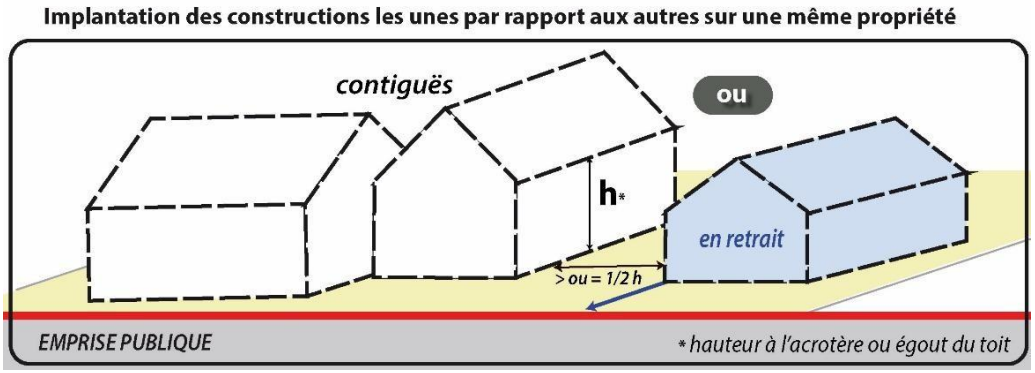
---

[3] Arrêtés préfectoraux reportés en annexes du PLU.



2.1.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

2.1.4.1. Plusieurs constructions à destination d'habitation non contiguës ou mitoyennes, sur un terrain appartenant à un même propriétaire, doivent être implantées en respectant l'une par rapport à l'autre une distance minimale mesurant la moitié de la hauteur de la plus haute construction à usage d'habitation. Ce retrait ne peut être inférieur **à 3m**.



2.2. Volumétrie

2.2.1. Emprise au sol maximale des constructions :

2.2.1.1. L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **50%** de l'unité foncière.

2.2.2. Hauteur maximale des constructions et installations :

2.2.2.1. La hauteur des constructions et installations est mesurée au niveau moyen de la voie de desserte au droit de l'unité foncière considérée jusqu'à l'acrotère ou l'égout du toit. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade parallèle à la pente. Les antennes, garde-corps en toiture, cheminées, cages d'ascenseur et autres installations techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et installations autorisées ne sont pas inclus dans le calcul de la hauteur.

2.2.2.2. Les constructions et les installations doivent respecter une hauteur maximale de 9m à l'égout du toit. Elles ne pourront dépasser la hauteur de 12m au faitage.

2.2.2.3. En cas d'installation de dispositifs permettant le recours aux énergies renouvelables de type panneaux solaires, photovoltaïques…, le dépassement de cette hauteur est autorisé dans la limite de la hauteur rendue nécessaire à cette installation et ne pourra excéder 50 cm de plus que la hauteur maximale autorisée.

2.2.2.4. La réalisation de sous-sols enterrés pour les nouvelles constructions est interdite.

2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.3.1. Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte :

2.3.1.1 Les constructions (à édifier ou à modifier) ne doivent pas porter atteinte, de par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur (bâtiments, installations ou ouvrages), au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades, toitures et des clôtures :

2.3.2.1. Les matériaux destinés à être recouverts doivent être enduits.

Les clôtures :

2.3.2.2. Les clôtures en limite du domaine public sont constituées soit :

- ⇨ d'un grillage doublé ou non d'une haie vive (hauteur maximale de 2m),
- ⇨ d'un mur plein (hauteur maximale de 1,5m),
- ⇨ d'un muret surmonté d'une grille ou d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie (hauteur maximale de 1,8m).

2.3.2.3. Les clôtures en limite séparatives et fonds de jardins n'excèdent pas 2,5m.

2.3.2.4. Les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle majeur pour l'écoulement des eaux pluviales et en limite de zone agricole et naturelle au déplacement de la petite faune.

2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

2.4.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables à réaliser :

2.4.1.1. Dans le cas d'une construction nouvelle, le projet doit respecter une part minimale d'espaces non-imperméabilisés de type espaces verts en pleine terre correspondant à **30%** de la superficie de l'unité foncière.

2.4.2. Obligations en matière d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir à réaliser :

2.4.2.1. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement doivent être créées.

2.4.2.2. Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

2.4.2.3. Les plantations devront être composées d'essences variées.

2.4.2.4. Dans le cas d'opération de lotissement ou d'aménagement d'ensemble, un minimum de **10%** de la superficie est réalisé en espace vert d'accompagnement.

2.4.3. Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger :

2.4.3.1. Les coupes ou abattages dans les «alignements d'arbres et haies à protéger», identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme sont admis pour un motif d'intérêt général ou lorsque l'état sanitaire le justifie.
Ils sont remplacés ou compensés à proximité immédiate par une composition en qualité et quantité équivalente.

2.5. Stationnement

2.5.1. Type et principales caractéristiques des aires de stationnement :

2.5.1.1. Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations est réalisé en-dehors des voies publiques ou privées.

Les principales caractéristiques :

2.5.1.2. Les aires de stationnement sont aménagées de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales ou de ruissellement à l'unité foncière. Elles doivent être végétalisées.

2.5.1.3. Les caractéristiques minimales des équipements sont fixées comme suit (emplacements en garage compris) :

- ⇨ Pour les projets de constructions destinés à l'habitat dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 170m², 2 places de stationnement minimum par logement sont à prévoir.
- ⇨ Pour les projets de constructions destinés à l'habitat dont la surface de plancher est supérieure à 170m², 3 places de stationnement minimum sont à prévoir.
- ⇨ Pour les projets de constructions destinés aux activités commerciales et de services, 1 place de stationnement minimum par 50m² de surface de plancher est à prévoir.

Le stationnement vélo :

2.5.1.4. Le nombre minimum de places de stationnement vélos à réaliser pour les immeubles de bureaux est de :

- 1 place minimum pour une surface de plancher de bureau inférieure à 1000m².
- 1 place minimum + 1 place à prévoir en plus par tranche de 1000m² pour une surface de plancher de bureau supérieure ou égale à 1000m².

2.5.1.5. Le nombre minimum de places de stationnement pour vélos à réaliser pour les immeubles d'habitation est de 1 place minimum pour 10 logements.

3. *Équipement et réseaux*

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Conditions de desserte et d'accès aux terrains:

3.1.1.1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

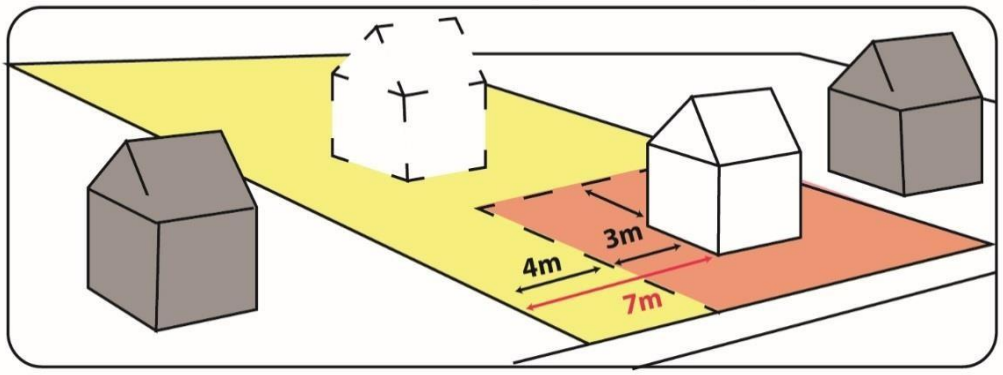
3.1.1.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

3.1.1.3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à minimiser la gêne causée à la circulation publique et les risques pour les usagers. Ces accès doivent présenter une largeur minimale de **4m**.

3.1.1.4. Les débouchés et accès direct sur la route départementale 966 sont interdits.

3.1.1.5. En cas de division parcellaire, la parcelle issue de cette division et située à l'arrière de la parcelle en front de rue, doit comporter un accès indépendant de la première. Cet accès doit avoir une largeur minimale de **4m** et être implanté à **3m** minimum de la construction en front de rue.

conditions d'accès dans le cas d'une implantation en drapeau



3.1.2. Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver :

3.1.2.1. Les caractéristiques des voies nouvelles doivent correspondre à la circulation prévisible et à la circulation des véhicules de sécurité. La largeur totale de la voie ne doit pas être inférieure à **8m** et doit comporter au minimum un trottoir d'au moins **1,50m**.

3.1.2.2. Lorsqu'une de ces voies nouvelles est en impasse, elle doit comporter dans sa partie terminale un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie devra être préservée.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau :

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

3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement :

Le traitement des eaux usées :

3.2.2.1. Les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. Elles ne doivent pas être déversées dans les rivières et fossés.

3.2.2.2. Toute construction et installation à usage d'activité doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux usées adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace des milieux naturels.

Le traitement des eaux pluviales :

3.2.2.3. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

3.2.2.4. Pour toute nouvelle construction, les eaux pluviales doivent être infiltrées à la parcelle, sauf impossibilité technique. L'infiltration in situ devra être réalisée dans des ouvrages privés non rétrocédables, sans rejet au réseau public.

Récupération des eaux pluviales:

3.2.2.5. Les installations de récupération des eaux pluviales devront être conformes à la réglementation en vigueur. Elles devront rester accessibles pour leur contrôle.

3.2.3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux électrique et numérique :

3.2.3.1. Toute construction nouvelle ou installation le nécessitant doit être raccordée aux réseaux d'électricité, de téléphonie et aux autres réseaux de communication électronique ou numérique, dès lors qu'ils existent.

- *Les ouvrages techniques (installations et constructions) nécessaires au fonctionnement du service public et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par le présent règlement d'urbanisme;*
- *Les clôtures sont facultatives et soumises à autorisation ;*

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1.1 Les usages, affectations des sols, constructions et activités interdits sont :

1.1.1 Les constructions et installations de toute nature sauf celles mentionnées à l'article 1.2.

1.1.2 Les usages et les activités suivantes :

- les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets, à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone, des points de collecte publique des déchets et du compostage domestique ;
- la création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping ;
- les habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, les résidences mobiles de loisirs destinées à une occupation permanente;
- les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- la création de carrière.

1.1.3 Tous travaux et aménagements, y compris le remblaiement altérant significativement le fonctionnement hydraulique des milieux humides, cours d'eau et fossés.

1.1.4 Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection des boisements dans les « espaces boisés classés » identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme.

1.1.5 Les défrichements dans les « *espaces boisés classés* » identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme.

1.2 Les usages, affectations des sols, constructions et des activités autorisés à condition(s) :

Dans le secteur Aa et Ab

1.2.1. Les exhaussements (remblais) et affouillements des sols sont admis à condition qu'ils soient justifiés par l'un des motifs suivants :

- par la réalisation d'une installation linéaire souterraine ou d'un ouvrage technique lié à celle-ci ;
- par des aménagements hydrauliques ou énergétiques autorisés ;
- par des aménagements contribuant à une mise en valeur du paysage ;
- par une restauration/ création de support pour la biodiversité ;

et qu'ils ne soient pas de nature à créer ou aggraver des nuisances et des risques, des dysfonctionnements sanitaires et/ou de porter atteinte à la qualité du paysage local.

Les affouillements nécessaires à la réalisation des fondations et des fouilles archéologiques ne sont pas concernés par cette règle.

1.2.2. Les coupes ou abattages d'un ou plusieurs arbres dans les « alignements d'arbres et haies à protéger », identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme, sont admis à condition d'être justifiés par l'un des motifs suivants :

- ⇨ d'intérêt général ;
- ⇨ des raisons sanitaires (santé des autres arbres) ;
- ⇨ de sécurité (protection des personnes et des biens).

1.2.3. Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

1.2.4. Les éoliennes de plus de 12m sont admises à condition qu'elles respectent un recul de 1000m par rapport aux zones habitées.

Dans le secteur Aa

1.2.5. Les constructions et installations sont autorisées à la condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole et/ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole y compris celles nécessaires à l'activité d'élevage et à l'activité de valorisation directe de la production agricole par l'exploitant.

1.2.6. La création de surfaces de plancher habitables est admise à condition d'être nécessaire à l'exploitation agricole, sous réserve que ces dernières soient intégrées dans le bâtiment d'activités agricoles et limitées à 150m² maximum de surface habitable.

2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1. Implantation des constructions et des installations

2.1.1. Indépendamment des dispositions 2.1.2 et 2.1.4 ci-après, les règles d'implantation des constructions et installations ne s'imposent pas aux saillies de faible emprise (balcons, terrasses, appuis de fenêtre, détails architecturaux, débords de toiture, sas d'entrée...) dont l'emprise ou le surplomb peut se situer dans les marges de recul/retrait fixées par le présent règlement. Les surfaces closes devront toutefois respecter les règles de recul ou retrait éventuelles.

2.1.2. <u>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :</u>

2.1.2.1. Les nouvelles constructions doivent être implantées par rapport aux voies et emprises publiques :

- en recul d'un minimum de 15 mètres par rapport à l'alignement des voies communales ;
- en recul d'un minimum de 15 mètres par rapport à l'axe de la chaussée de la route départementale 374 pour toutes constructions. ;
- en recul d'un minimum de 25 mètres par rapport à l'axe de la chaussée de la route départementale 20 pour les constructions à usage d'habitation et de 20 mètres pour toutes les autres constructions.

- en recul d'un minimum de 35 mètres par rapport à l'axe de la chaussée de la route départementale 966 pour les constructions à usage d'habitation et de 25 mètres pour toutes les autres constructions.

2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

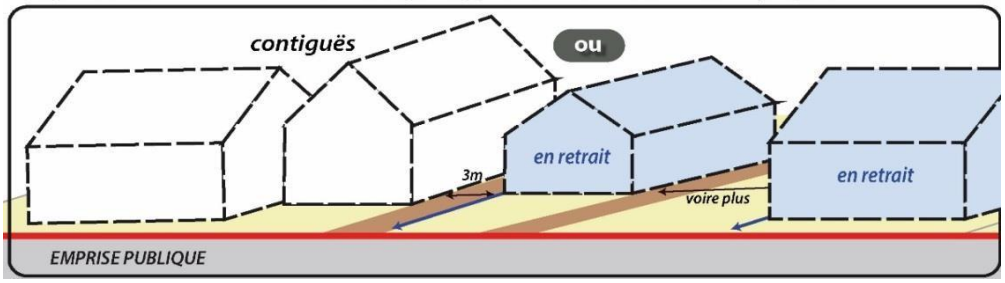
2.1.3.1. L'implantation des constructions et installations en limite séparative (d'une limite à l'autre, ou sur une des limites) est autorisée. Lorsqu'elles ne sont pas implantées en limite séparative, les constructions et installations respectent, en tout point, un retrait minimal de 3m par rapport à la limite séparative considérée.

2.1.3.2. Cette distance peut être réduite pour l'extension des constructions existantes, lorsque cette extension est dans le prolongement de l'existant.

2.1.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

2.1.4.1. Plusieurs constructions à destination d'habitation non contiguës ou mitoyennes, sur un terrain appartenant à un même propriétaire, doivent être implantées en respectant l'une par rapport à l'autre une distance minimale de 3 m.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété



2.2. Volumétrie

2.2.1. Hauteur maximale des constructions et des installations :

2.2.1.1. La hauteur des constructions et installations est mesurée au niveau moyen de la voie de desserte au droit de l'unité foncière considérée jusqu'à l'acrotère ou l'égout du toit. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade parallèle à la pente. Les antennes, garde-corps en toiture, cheminées, cages d'ascenseur et autres installations techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et installations autorisées ne sont pas inclus dans le calcul de la hauteur.

2.2.1.2. Les constructions et les installations doivent respecter une hauteur maximale de 10m à l'acrotère ou l'égout du toit.

2.2.1.3. La hauteur fixée à l'alinéa 2.2.1.2 peut toutefois être dépassée lorsque des impératifs techniques ou fonctionnels l'exigent, sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage et l'environnement.

2.2.1.4. Dans le cas d'installation de dispositifs permettant le recours aux énergies renouvelables de type panneaux solaires, photovoltaïques…, le dépassement de cette hauteur est autorisé dans la limite de la hauteur rendue nécessaire à cette installation et ne pourra excéder 50 cm de plus que la hauteur maximale autorisée.

2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.3.1. Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte :

2.3.1.1. Les constructions (à édifier ou à modifier) ne doivent pas porter atteinte, de par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur (bâtiments, installations ou ouvrages), au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades, toitures et des clôtures :

Les clôtures :

2.3.2.1. Les clôtures devront être constituées d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage.

2.3.2.2. Les clôtures n'excéderont pas 2m de hauteur et ne doivent pas constituer un obstacle majeur pour l'écoulement des eaux pluviales et le déplacement de la petite faune.

2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

2.4.1. Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisir à réaliser :

2.4.1.1. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement doivent être créées.

2.4.1.2. Les plantations existantes doivent maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

2.4.1.3. Les plantations devront être composées d'essences variées.

2.4.2. Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger :

2.4.2.1. Les coupes ou abattages dans les «alignements d'arbres et haies à protéger», identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme sont admis pour un motif d'intérêt général ou lorsque l'état sanitaire le justifie.
Ils sont remplacés ou compensés à proximité immédiate par une composition en qualité et quantité équivalente.

2.5. Stationnement

2.5.1. Type et principales caractéristiques des aires de stationnement :

2.5.1.1. Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations est réalisé en-dehors des voies publiques ou privées.

2.5.1.2. Les aires de stationnement seront aménagées de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales ou de ruissellement à l'unité foncière.

TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

3. Équipement et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Conditions de desserte et d'accès aux terrains:

3.1.1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

3.1.1.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile en fonction de l'importance du trafic.

3.1.1.3. L'accès doit garantir le respect des règles minimales de sécurité, notamment en ce qui concerne la visibilité réciproque, en fonction de la vitesse d'approche des usagers sur l'axe principal ou prioritaire.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau :

3.2.1.1 Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être alimentée en eau potable, soit par branchement au réseau public de distribution, soit par captage, forage ou puits particulier, conformément à la règlementation en vigueur.

3.2.2 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Le traitement des eaux usées :

3.2.2.1 Les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

3.2.2.2 Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les rivières et fossés.

3.2.2.3 Toute construction et installation à usage d'activité doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux usées adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace des milieux naturels.

Le traitement des eaux pluviales :

3.2.2.4 Pour toute nouvelle construction, les eaux pluviales doivent être infiltrées à l'unité foncière, sauf impossibilité technique. L'infiltration in situ devra être réalisée dans des ouvrages privés non rétrocédables, sans rejet au réseau public.

3.2.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux électriques et numériques :

3.2.1.1 Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra se raccorder au réseau d'électricité.

- ⇨ *Les ouvrages techniques (installations et constructions) nécessaires au fonctionnement du service public et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par le présent règlement d'urbanisme;*
- ⇨ *Les clôtures sont facultatives et soumises à autorisation ;*
- ⇨ *La démolition du patrimoine bâti remarquable à protéger, conserver, restaurer et mettre en valeur identifié et localisé aux documents graphiques du règlement d'urbanisme est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir. Tous travaux non soumis à un permis de construire seront précédés d'une déclaration préalable.*

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1.1. Les usages, affectations des sols, constructions et activités interdits sont :

Dans l'ensemble de la zone

1.1.1. Les constructions et installations de toute nature sauf celles mentionnées à l'article 1.2.

1.1.2. Les usages et les activités suivantes :

- ⇨ les dépôts de toute nature;
- ⇨ la création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping ;
- ⇨ les habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, les résidences mobiles de loisirs destinées à une occupation permanente;
- ⇨ les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs ;
- ⇨ la création de carrière ;
- ⇨ l'installation d'éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur.

1.1.3. Tous travaux et aménagements, y compris le remblaiement altérant significativement le fonctionnement hydraulique des milieux humides, cours d'eau et fossés.

1.1.4. Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection des boisements dans les « espaces boisés classés » identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme.

1.1.5. Les défrichements dans les « espaces boisés classés » identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme.

1.1.6. Les constructions et installations de toute nature à l'intérieur des « espaces à maintenir ouverts » identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme sauf ceux mentionnés à l'article 1.2.

TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

1.2. Les usages, affectations des sols, constructions et activités autorisés sous condition(s) :

Dans l'ensemble de la zone

1.2.1. Les exhaussements (remblais) et affouillements des sols sont admis à condition qu'ils soient justifiés par l'un des motifs suivants :

- ⇨ par la réalisation d'une installation linéaire souterraine ou d'un ouvrage technique lié à celle-ci ;
- ⇨ par des aménagements hydrauliques ou énergétiques autorisés ;
- ⇨ par des aménagements contribuant à une mise en valeur du paysage ;
- ⇨ par une restauration/ création de support pour la biodiversité ;

et qu'ils ne soient pas de nature à créer ou aggraver des nuisances et des risques, des dysfonctionnements sanitaires et/ou de porter atteinte à la qualité du paysage local.
Les affouillements nécessaires à la réalisation des fondations et des fouilles archéologiques ne sont pas concernés par cette règle.

1.2.2. Les coupes ou abattages d'un ou plusieurs arbres dans les « alignements d'arbres et haies à protéger », identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme, sont admis à condition d'être justifiés par l'un des motifs suivants :

- ⇨ d'intérêt général ;
- ⇨ des raisons sanitaires (santé des autres arbres) ;
- ⇨ de sécurité (protection des personnes et des biens).

1.2.3. Les coupes ou abattages ainsi que le défrichement partiel dans les secteurs de « boisements à préserver », identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme, sont admis à condition qu'ils soient justifiés par l'un des motifs suivants :

- ⇨ d'intérêt général ou d'une activité autorisée dans la zone ;
- ⇨ des raisons sanitaires (santé de la forêt et des autres arbres) ;
- ⇨ de sécurité (protection des personnes et des biens).

1.2.4. Les aménagements, ouvrages et installations à l'intérieur des « espaces à maintenir ouverts » identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme, sont admis à condition d'être nécessaire au fonctionnement hydraulique et écologique des cours d'eau.

1.2.5. La réalisation et l'aménagement de chemins, sentiers touristiques sont admis à condition d'être liés à la pratique des loisirs et des circuits de promenade et de ne pas porter atteinte à la protection des espaces naturels remarquables et des paysages.

1.2.6. Les nouvelles constructions sont admises à l'intérieur des « périmètres impactés par des prescriptions acoustiques à appliquer », identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme, à condition de respecter les normes édictées par l'autorité compétente[4].

Dans la zone Ne

1.2.7. Les constructions, installations et équipements nécessaire aux équipements d'intérêt collectif et services publics sont admis à condition d'être liés à la pratique des sports, loisirs et de détente et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

---

[4] Arrêtés préfectoraux reportés en Annexes du PLU

Dans la zone N

1.2.8. Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

1.2.9. Les constructions et installations sont admises à la condition d'être nécessaires à la gestion du champ-captant.

1.2.10. La reconstruction à l'identique des constructions existantes est admise à condition qu'elle ne soit pas incompatible avec l'exercice d'une activité pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elle est implantée et qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

1.2.11. L'extension de constructions destinées à l'habitation et la réalisation d'annexes sont admises à l'intérieur des « zones d'implantation des extensions et annexes autorisées » identifiées aux documents graphiques du règlement d'urbanisme, à la condition que le projet ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et sous réserve de l'application des articles 2.2 du présent règlement de zone.

1.2.12. L'extension des constructions destinées aux exploitations agricoles est admise à la condition que le projet ne porte pas atteinte à la préservation du champ-captant et des milieux naturels.

Dans la zone Np

1.2.13. Les travaux, installations et aménagements sont admis à condition d'être nécessaires à l'entretien, la restauration et la renaturation des milieux naturels dans lesquels ils s'inscrivent.

Pour les bâtiments identifiés sur le plan de zonage faisant l'objet d'un changement de destination :
Sont autorisés, sous réserve que la nouvelle destination ne compromette pas la qualité paysagère et environnementale du site, les changements de destination vers les usages suivants :

- Usage d'autres hébergements touristiques (type gîte, chambre d'hôtes…).

2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1. Implantation des constructions et installations

2.1.1. Indépendamment des dispositions 2.1.2 et 2.1.3 ci-après, les règles d'implantation des constructions et installations ne s'imposent pas aux saillies de faible emprise (balcons, terrasses, appuis de fenêtre, détails architecturaux, débords de toiture, sas d'entrée...) dont l'emprise ou le surplomb peut se situer dans les marges de recul/retrait fixées par le présent règlement. Les surfaces closes devront toutefois respecter les règles de recul ou retrait éventuelles.

2.1.2. Chaque annexe autorisée d'habitation existante devra s'implanter à l'intérieur des zones d'implantation localisées dans le règlement graphique, à une distance maximale de 50 mètres de la construction principale.

2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

2.1.3.1. Les nouvelles constructions doivent être implantées par rapport aux voies et emprises publiques :

- en recul d'un minimum de 15 mètres par rapport à l'axe de la chaussée de la route départementale 374 pour toutes constructions.
- en recul d'un minimum de 25 mètres par rapport à l'axe de la chaussée de la route départementale 20 pour les constructions à usage d'habitation et de 20 mètres pour toutes les autres constructions.
- en recul d'un minimum de 35 mètres par rapport à l'axe de la chaussée de la route départementale 966 pour les constructions à usage d'habitation et de 25 mètres pour toutes les autres constructions.

2.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

2.1.4.1. L'implantation des constructions et installations en limite séparative (d'une limite à l'autre, ou sur une des limites) est autorisée. Lorsqu'elles ne sont pas implantées en limite séparative, les constructions et installations respectent, en tout point, un retrait minimal de 3m par rapport à la limite séparative considérée.

2.1.4.2. Cette distance peut être réduite pour l'extension des constructions existantes, lorsque cette extension est dans le prolongement de l'existant.

2.2. Volumétrie

2.2.1. Emprise au sol maximale des constructions :

Dans la zone N

2.2.1.1. Les extensions et annexes aux constructions existantes à destination d'habitation, sur l'unité foncière, ne peuvent excéder 30% de l'emprise au sol initiale[5]. Ce pourcentage d'extension ne pourra être atteint qu'une seule fois après l'approbation du PLU.

2.2.2. Hauteur maximale des constructions et installations :

Dans l'ensemble de la zone

2.2.2.1. La hauteur des constructions et installations est mesurée au niveau moyen de la voie de desserte au droit de l'unité foncière considérée jusqu'à l'acrotère ou l'égout du toit. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade parallèle à la pente. Les antennes, garde-corps en toiture, cheminées, cages d'ascenseur et autres installations techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et installations autorisées ne sont pas inclus dans le calcul de la hauteur.

2.2.2.2. Les constructions et les installations doivent respecter une hauteur maximale de 9m à l'acrotère ou l'égout du toit.

2.2.2.3. Toutefois des hauteurs différentes pourront être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles et aux équipements d'intérêt collectif et de services publics admis dans la zone, sous réserve d'une bonne insertion paysagère du projet.

2.2.2.4. En cas d'installation de dispositifs permettant le recours aux énergies renouvelables de type panneaux solaires, photovoltaïques…, le dépassement de cette hauteur sera autorisé dans la limite de la hauteur rendue nécessaire à cette installation et ne pourra excéder de plus de 50 cm la hauteur maximale autorisée.

[5] Emprise au sol des constructions à la date d'approbation du présent PLU.

2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.3.1. Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte :

2.3.1.1 Les constructions (à édifier ou à modifier) ne doivent pas porter atteinte, de par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur (bâtiments, installations ou ouvrages), au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades, toitures et des clôtures :

Les clôtures :

2.3.2.1. Les clôtures devront être constituées d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage.

2.3.2.2. Les clôtures n'excéderont pas 1,50 m de hauteur et ne doivent pas constituer un obstacle majeur pour l'écoulement des eaux pluviales et le déplacement de la petite faune.

2.3.3. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier :

2.3.3.1. La réhabilitation du patrimoine « bâti remarquable à protéger », identifié aux documents graphiques du règlement d'urbanisme, doit être réalisée dans le respect des caractéristiques architecturales initiales.

2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

2.4.1. Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisir à réaliser :

2.4.1.1. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement doivent être créées.

2.4.1.2. Les plantations devront être composées d'essences variées.

2.4.2. Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger :

2.4.2.1. Les coupes, abattage ou défrichement partiel dans les secteurs concernés par les « boisements à préserver », identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme, seront remplacés ou compensés à proximité immédiate par une composition en quantité équivalente.

2.4.2.2. Les coupes ou abattages dans les « haies et alignements d'arbres à préserver », identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme sont admis pour un motif d'intérêt général ou lorsque l'état sanitaire le justifie. Ils seront remplacés ou compensés à proximité immédiate par une composition en qualité et quantité équivalente.

2.4.2.3. Les plantations sont autorisées à l'intérieur des « espaces à maintenir ouverts » identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme.

2.5. Stationnement

2.5.1. Type et principales caractéristiques des aires de stationnement :

2.5.1.1. Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations est réalisé en-dehors des voies publiques ou privées.

2.5.1.2. Les aires de stationnement seront aménagées de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales ou de ruissellement à l'unité foncière.

3. Équipement et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Conditions de desserte et d'accès aux terrains:

3.1.1.1. Pour être constructible un terrain devra avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

3.1.1.2. Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.1.1.3. L'accès doit garantir le respect des règles minimales de sécurité, notamment en ce qui concerne la visibilité réciproque, en fonction de la vitesse d'approche des usagers sur l'axe principal ou prioritaire.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau :

3.2.1.1 Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être alimentée en eau potable, soit par branchement au réseau public de distribution lorsqu'il existe, soit par captage, forage ou puits particulier, conformément à la règlementation en vigueur.

3.2.2 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Le traitement des eaux usées :

3.2.2.1 Les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

3.2.2.2 Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les rivières et fossés.

3.2.2.3 Toute construction et installation à usage d'activité doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux usées adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace des milieux naturels.

Le traitement des eaux pluviales :

3.2.2.4 Pour toute nouvelle construction, les eaux pluviales doivent être infiltrées à l'unité foncière, sauf impossibilité technique. L'infiltration in situ devra être réalisée dans des ouvrages privés non rétrocédables, sans rejet au réseau public.

GRAND REIMS
COMMUNAUTÉ URBAINE

AGENCE RÉGION DE REIMS D'URBANISME
Développement & Prospective