

Commune de

COUVROT

Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme



Notice de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du XX/XX/XXXX
approuvant les dispositions de la modification simplifiée n°1
du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Vitry-le-François,
Le Président,

MODIFIÉ LE : XX/XX/XXXX

Dossier 22105112
10/12/2024

réalisé par



Auddicé Urbanisme
Agence Grand Est
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
03 26 64 05 01

Commune de

Couvrot

Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Notice de présentation

Version	Date	Description
Notice de présentation	10/12/2024	Modification simplifiée n°1 du PLU

	Nom - Fonction	Date	Signature
Rédaction	Quentin HEURTEFEU – chargé d'études	10/12/2024	
Validation	Caroline SARTORI – cheffe de projet	10/12/2024	



TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE	5
CHAPITRE 2. MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU	8
2.1 Évolution des orientations d'aménagement.....	8
2.1.1 Orientation d'aménagement initiale	8
2.1.2 Orientation d'aménagement modifiée.....	13
2.2 Évolution du règlement graphique.....	18
2.2.1 Secteurs concernés par les orientations d'aménagement	18
2.2.2 Emplacement réservé n°3.....	19
2.2.3 Erreurs matérielles.....	20
2.3 Évolution du règlement écrit.....	25
2.4 Evolution du préambule	29
2.4.1 Règlement initial (extrait)	29
2.4.2 Règlement modifié (extrait).....	30
2.5 Evolution du règlement de la zone UA.....	31
2.5.1 Règlement initial (extrait)	31
2.5.2 Règlement modifié (extrait).....	35
2.6 Evolution du règlement de la zone UB	41
2.6.1 Règlement initial (extrait)	41
2.6.2 Règlement modifié (extrait).....	45
2.7 Évolution du règlement de la zone UE	51
2.7.1 Règlement initial (extrait)	51
2.7.2 Règlement modifié (extrait).....	52
2.8 Évolution du règlement de la zone UY	55
2.8.1 Règlement initial (extrait)	55
2.8.2 Règlement modifié (extrait).....	58
2.9 Évolution du règlement de la zone 1AU	63
2.9.1 Règlement initial (extrait)	63
2.9.2 Règlement modifié (extrait).....	69
2.10 Évolution du règlement de la zone 2AU	76
2.10.1 Règlement initial (extrait)	76
2.10.2 Règlement modifié (extrait).....	76
2.11 Évolution du règlement de la zone A	76
2.11.1 Règlement initial (extrait)	76
2.11.2 Règlement modifié (extrait).....	80
2.12 Évolution du règlement de la zone N	85
2.12.1 Règlement initial (extrait)	85
2.12.2 Règlement modifié (extrait).....	86
2.13 Évolution des annexes du règlement	88
2.13.1 Règlement initial (extrait)	88
2.13.2 Règlement modifié (extrait).....	89
CHAPITRE 3. JUSTIFICATIONS ET IMPACTS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU	91
3.1 La superficie des zones du PLU.....	91
3.2 Economie générale	91
3.3 Espaces agricoles	91
3.4 Espaces naturels	93
3.5 Les risques naturels et technologiques	99
3.6 Paysage	113
3.7 Déplacements et réseaux	113

CHAPITRE 1. Contexte réglementaire de la modification simplifiée

Extrait du code de l'urbanisme

La procédure de modification simplifiée est encadrée par l'article L. 153-45 Code de l'Urbanisme. Celui-ci stipule :

- Article L153-45

« Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle, dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31. Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas. »

L'article suivant s'applique :

- Article L153-47

« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation. »

Le projet

Par arrêté en date du 21 juin 2024, le Président de la Communauté de Communes Vitry, Champagne et Der a engagé la procédure de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Couvrot, approuvé le 15 décembre 2011.

La Communauté de Communes Vitry Champagne et Der, via le service instructeur des autorisations d'urbanisme, est confrontée à des difficultés d'application de certaines dispositions réglementaires du PLU de la commune de Couvrot. Le projet consiste à toiletter le règlement écrit.

La commune souhaite également revoir les conditions d'aménagement de la zone 1AUa du PLU. La modification consiste à modifier les dispositions des orientations d'aménagement du secteur des Carrelles et plus particulièrement les principes de desserte de la zone 1AUa.

Le règlement graphique évolue afin de supprimer l'emplacement réservé n°3, de rectifier deux erreurs matérielles concernant une construction d'habitation actuellement classée en zone UE et une autre en zone N, et de faire apparaître les secteurs concernés par des orientations d'aménagement.

La modification simplifiée concerne le règlement littéral, le règlement graphique et les orientations d'aménagement. Les autres documents du PLU ne sont pas modifiés.

Choix de la procédure

Le projet communal nécessite une modification du **règlement (graphique et écrit) et des orientations d'aménagement**.

Article	Code de l'Urbanisme	Répond aux conditions ?	Justifications
L153-31 (Révision générale)	Révision si : - Changement des orientations du PADD - Réduction d'un EBC, d'une zone A ou d'une zone N - Réduction d'une protection ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisances - Ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser de plus de 6 ans ou qui n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune. - Création d'une OAP de secteur d'aménagement valant création d'une ZAC.	Non	La procédure ne modifie pas le PADD, ne réduit pas un EBC, une zone A ou N ou une protection ou évolution de nature à induire de grave risque de nuisance. La procédure n'ouvre pas une zone à urbaniser de plus de 6 ans et ne crée pas d'OAP de secteur d'aménagement valant ZAC.
L153-34 (Révision allégée)	Le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, si - La révision a uniquement pour objet de réduire un EBC, une zone A ou N ; - La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ; - La révision a uniquement pour objet de créer des OAP valant ZAC ; - La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.		
L153-36 (Modification)	Si le dossier n'est pas inclus dans les cas de l'article L. 153-31 : Le PLU peut alors faire l'objet d'une modification s'il s'agit de modifier le règlement , les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.	OUI	Les objets justifiant une modification du PLU sont l'évolution du règlement écrit, graphique et des orientations d'aménagement .
L153-41 (Modification de droit commun)	Si le projet a pour effet : - De majorer les droits à construire de plus de 20 % - De diminuer les possibilités de construire - De réduire la surface d'une zone U ou AU Il est soumis à enquête publique.	Non	La modification du PLU ne diminue pas ni ne majorer les droits à construire de plus de 20%.
L153-45 (Modification simplifiée)	En dehors des cas mentionnés à l'article L153-41, le projet de PLU peut être adopté selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.	OUI	L'évolution du PLU ne réduit pas la surface d'une zone U ou AU.

Il répond donc à la procédure de modification simplifiée décrite à l'article L.153-45 du code de l'urbanisme.

CHAPITRE 2. Modification simplifiée du PLU

2.1 Évolution des orientations d'aménagement

Les principes d'aménagement du secteur des Carrelles pour les zones 1AUa et 2AU sont modifiés. L'orientation d'aménagement initiale prévoit une hiérarchisation des voies avec la création d'une voie verte en tant qu'artère de desserte principale, d'autres voies de desserte principale et des « rues jardin ».

Afin de faciliter l'aménagement du secteur des Carrelles, les principes de desserte sont simplifiés. Les principes d'aménagement d'une « voie verte » centrale et les « rues jardins » sont supprimés. La nouvelle orientation d'aménagement conserve le principe des voies de desserte principales dans les mêmes dimensions (10 m de large, 5 m de large pour la chaussée). Des voiries secondaires (non matérialisées graphiquement) pourront être créées pour optimiser l'aménagement de la zone. Les futures constructions se desserviront soit sur les voies principales, soit sur les voies secondaires.

Le principe de maillage routier entre la rue du Stade et la rue des Renardes est supprimé pour la zone 1AUa. Il est remplacé par un principe de voie en impasse comprenant l'aménagement d'une aire de retournement. La topographie du terrain ne permet pas techniquement de créer un accès sur la rue des Renardes. Une frange paysagère et plantée prendra place le long de la rue des Renardes.

2.1.1 Orientation d'aménagement initiale

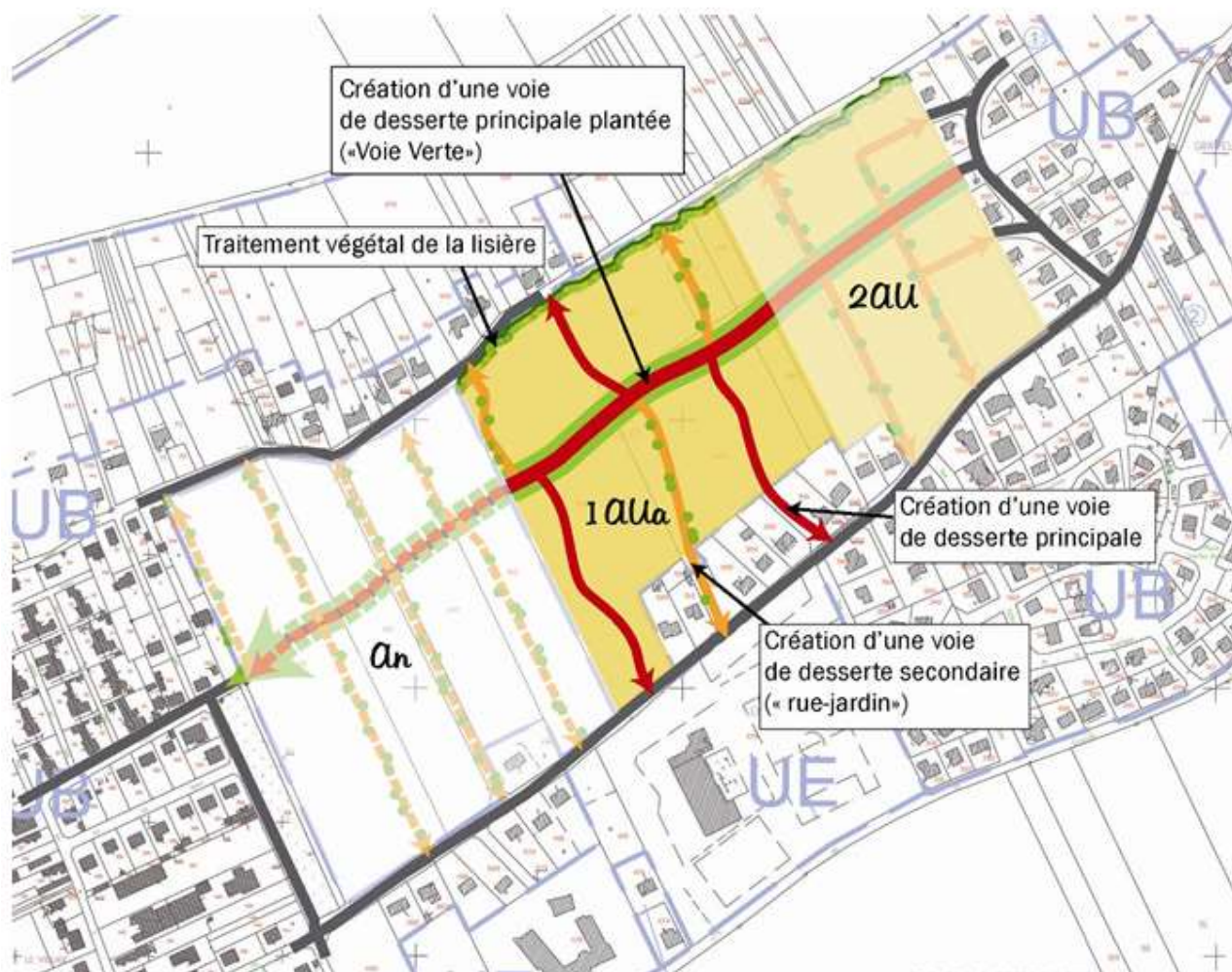
B / Préconisations pour la zone d'urbanisation future 1AUa et 2AU sur le secteur des Carrelles

L'aménagement de la zone des Carrelles répond aux objectifs du PADD par rapport aux orientations suivantes :

- recoudre le tissu urbain dans le centre du village,
- profiter de la proximité des réseaux et des équipements publics,
- renforcer la vie au centre du village et envisager une meilleure intégration des nouveaux habitants.

Schéma de principe

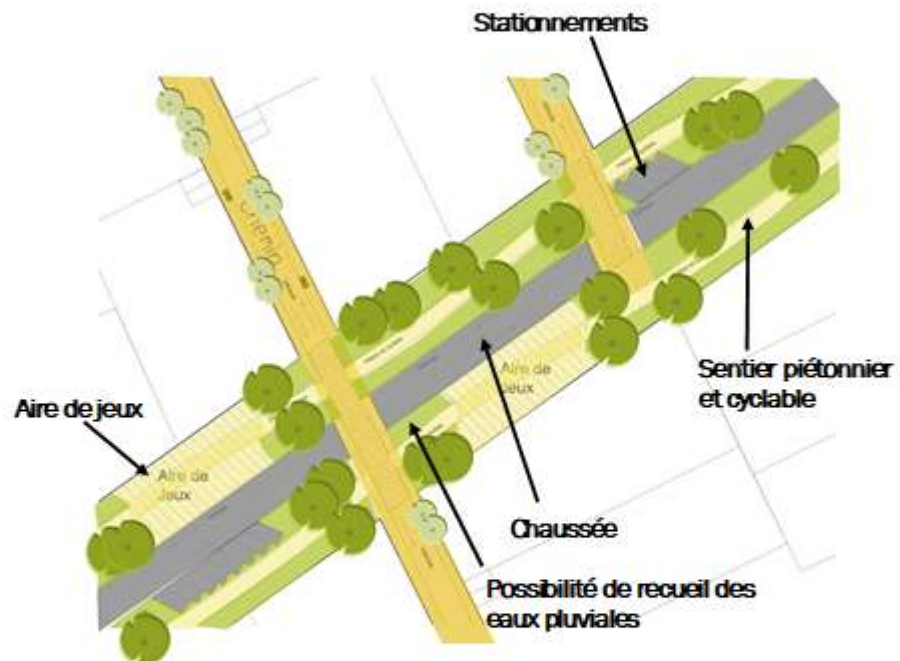
Les aménagements futurs devront conserver l'esprit des tracés indicatifs du schéma présenté ci-dessous.



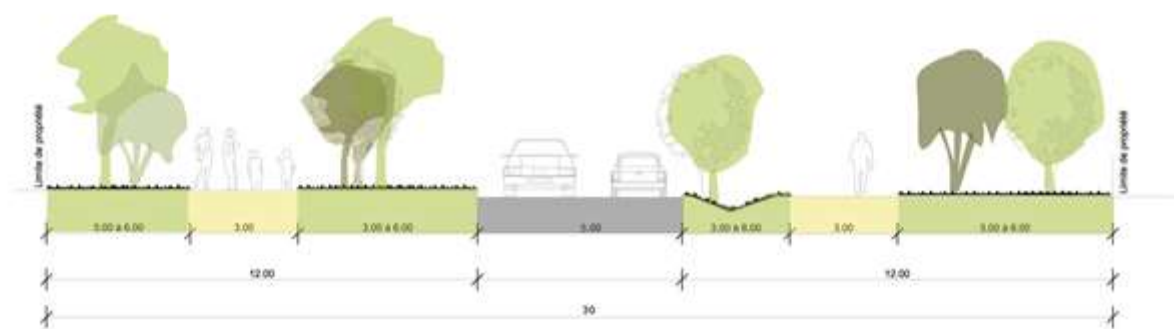
Le projet sur la zone des Carrelles est basé sur une **hiérarchisation des voies**, avec la création :

- **d'une « voie verte »** : servant de voie principale de circulation des véhicules, des piétons et des deux roues. Cet axe sera accompagné d'un traitement végétal. Il pourra comporter des espaces de stationnements et de jeux. Le recueil des eaux pluviales par un système de noues sera à privilégier.

Schéma de principe de la « voie verte »

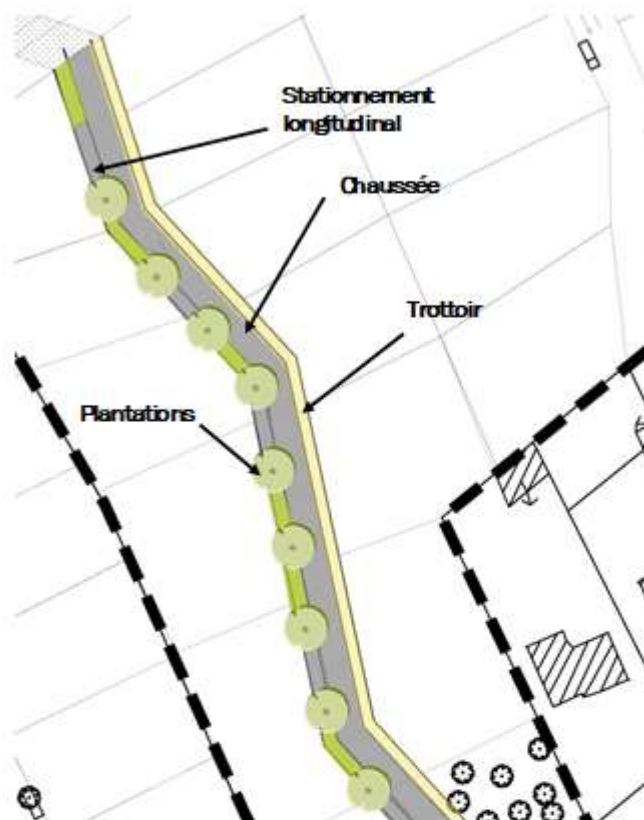


Coupe de principe de la « voie verte »

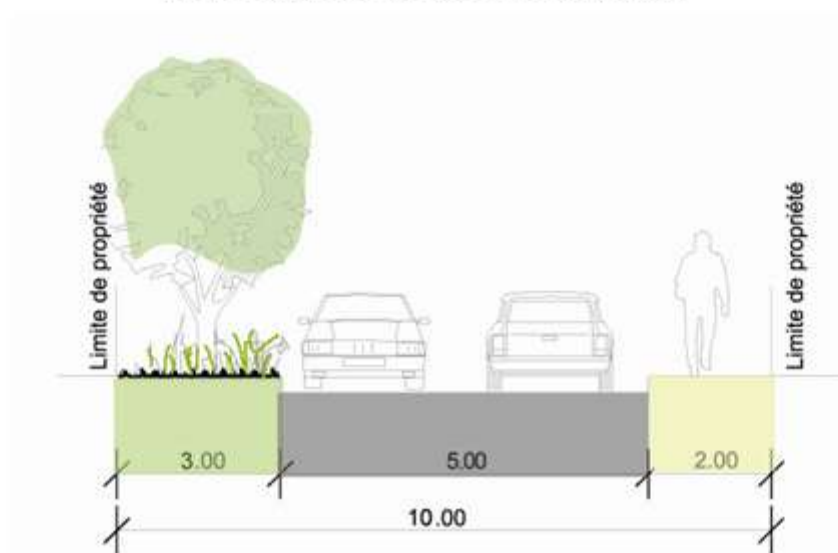


- **D'autres voies de desserte principale**, d'environ 10m de large, comprenant une chaussée d'environ 5m de large, un trottoir et une bande plantée

Schéma de principe des autres voies principales

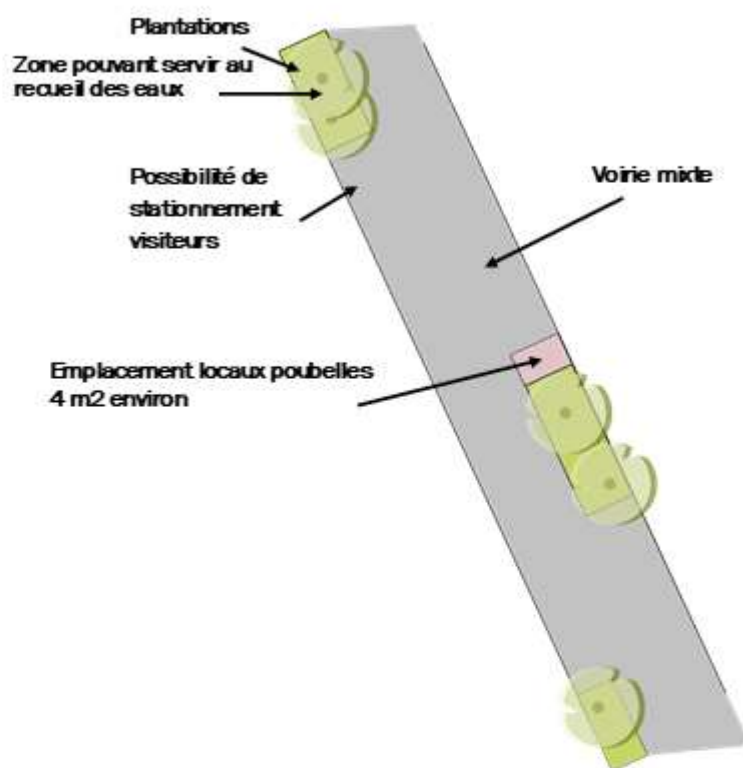


Coupe de principe des autres voies principales

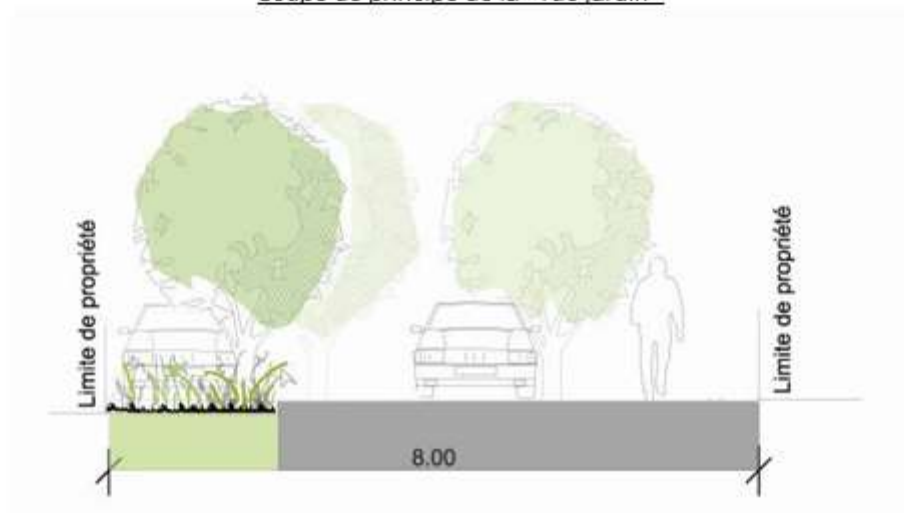


- **De « rues-jardins »** (voies de desserte secondaire), d'environ 8m de large comprenant une voie mixte de 4,50 à 5m et une bande plantée de 3 à 3,50m

Schéma de principe de la « rue-jardin »



Coupe de principe de la « rue-jardin »



2.1.2 Orientation d'aménagement modifiée

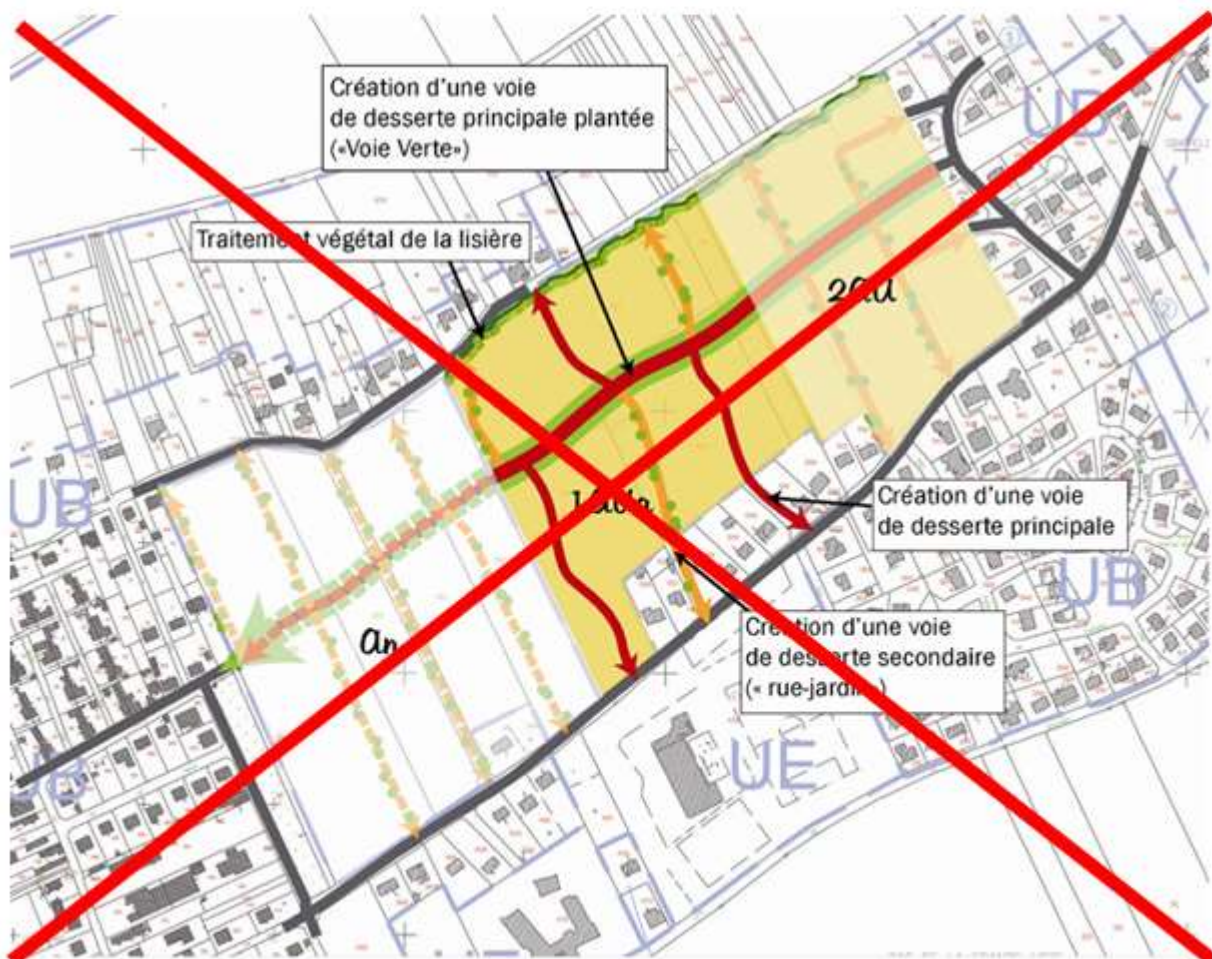
B / PRECONISATIONS POUR LA ZONE D'URBANISATION FUTURE 1AUA ET 2AU SUR LE SECTEUR DES CARRELLES

L'aménagement de la zone des Carrelles répond aux objectifs du PADD par rapport aux orientations suivantes :

- recoudre le tissu urbain dans le centre du village,
- profiter de la proximité des réseaux et des équipements publics,
- renforcer la vie au centre du village et envisager une meilleure intégration des nouveaux habitants.

Schéma de principe

Les aménagements futurs devront conserver l'esprit des tracés indicatifs du schéma présenté ci-dessous.



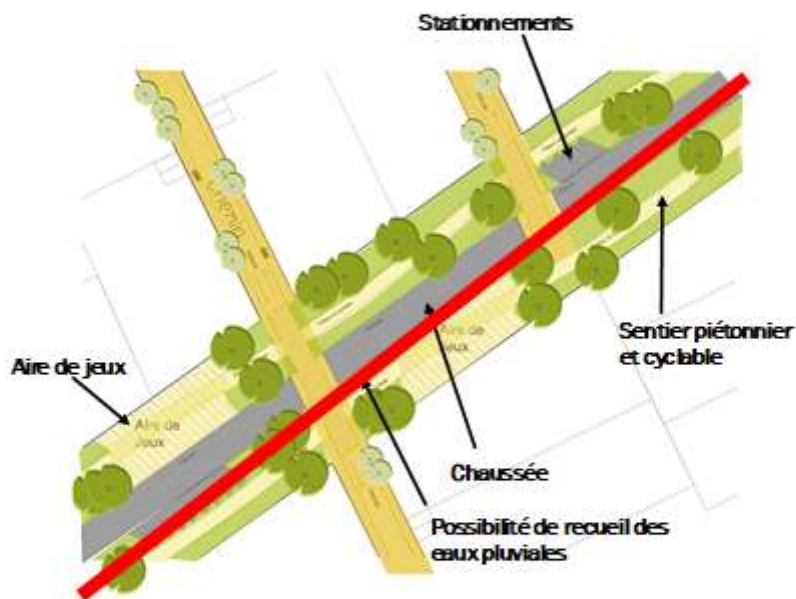
Le projet sur la zone des Carrelles est basé sur des principes d'aménagement permettant la desserte des futures constructions, avec la création :

- de voiries principales internes à double sens de circulation, connectées au reste du réseau viaire communal au niveau de la rue du Stade ;

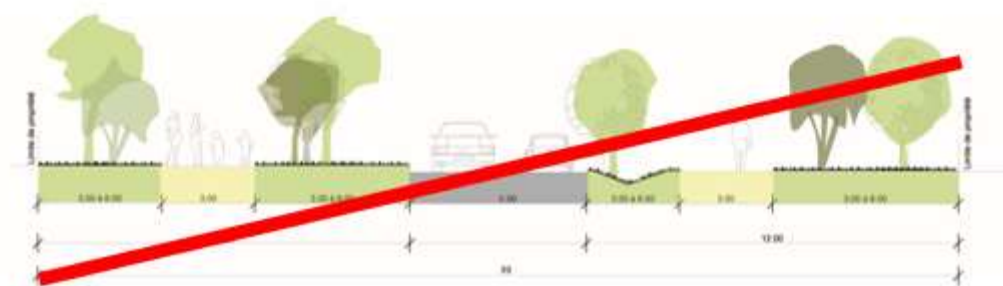
Le projet sur la zone des Carrelles est basé sur une hiérarchisation des voies, avec la création :

- d'une « voie verte » : servant de voie principale de circulation des véhicules, des piétons et des deux roues. Cet axe sera accompagné d'un traitement végétal. Il pourra comporter des espaces de stationnements et de jeux. Le recueil des eaux pluviales par un système de noues sera à privilégier.

Schéma de principe de la « voie verte »

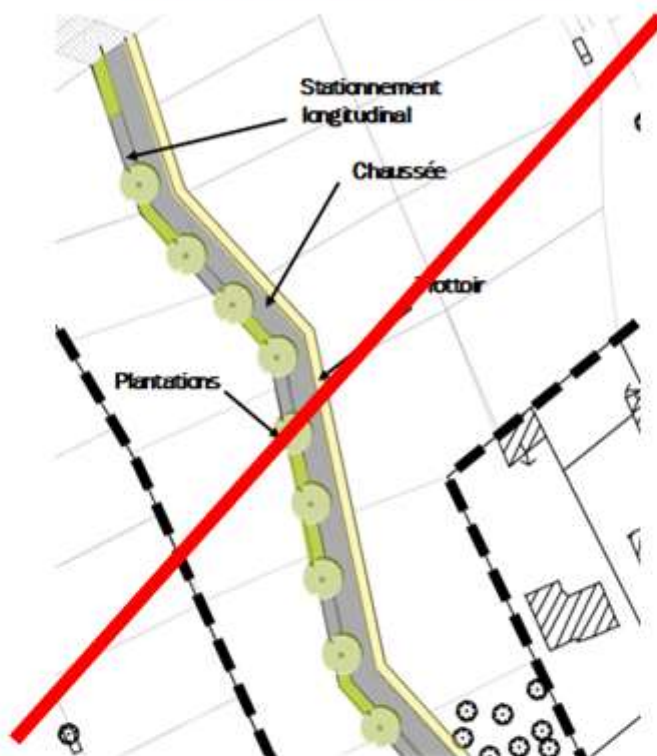


Coupe de principe de la « voie verte »

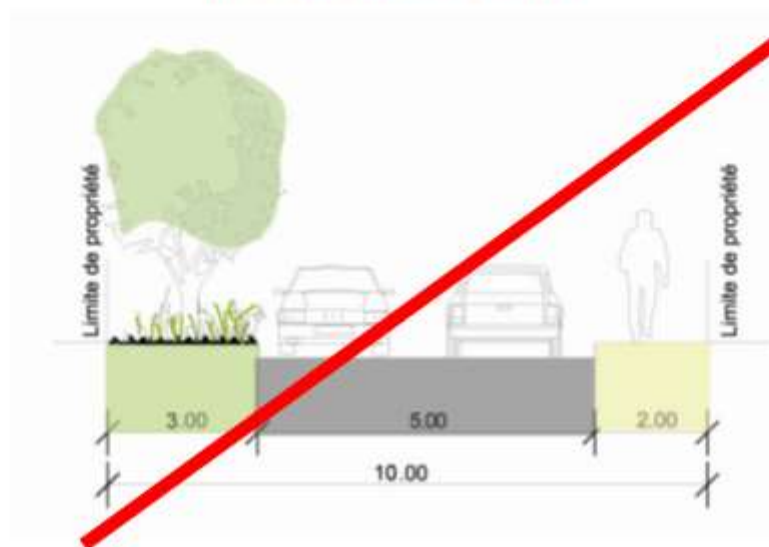


- ~~D'autres voies de desserte principale~~, d'environ 10 m de large, comprenant une chaussée d'environ 5 m de large, un trottoir et ~~une bande plantée des plantations~~.

~~Schéma de principe des voies principales~~

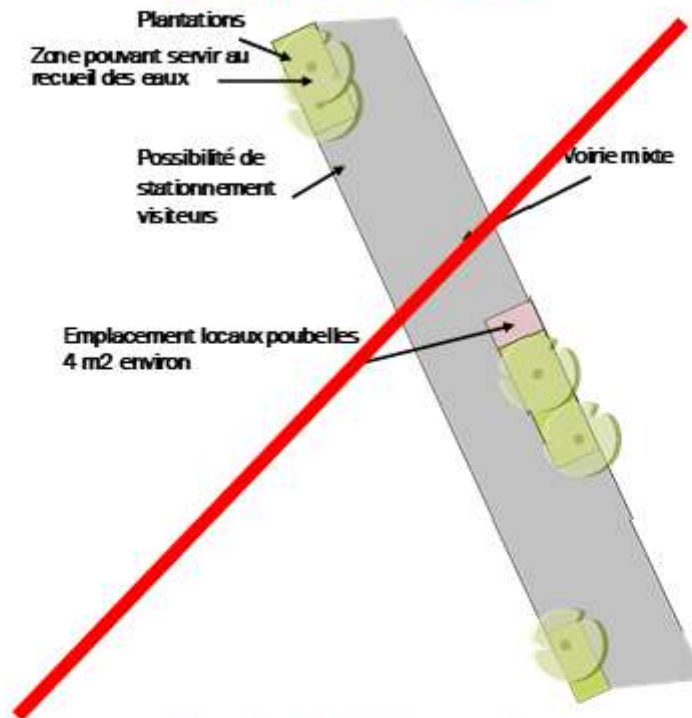


~~Coupe de principe des voies principales~~

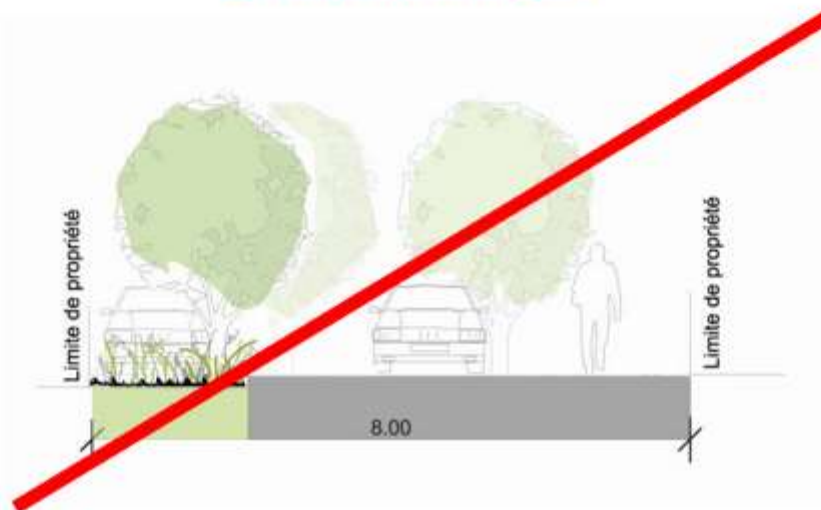


— De « rues jardins » (voies de desserte secondaire), d'environ 8m de large comprenant une voie mixte de 4,50 à 5m et une bande plantée de 3 à 3,50m

Schéma de principe de la « rue-jardin »



Coupe de principe de la « rue-jardin »



- de voiries secondaires internes à double sens ou à sens unique, reliées à la voirie principale et sur lesquelles les constructions pourront se desservir ;
- d'espaces de stationnement et de voies piétonnes aménagés le long des voiries principales ;
- d'espaces verts et de plantations ;
- toutes les voies en impasse devront comporter une aire de retournement dans leur partie terminale.

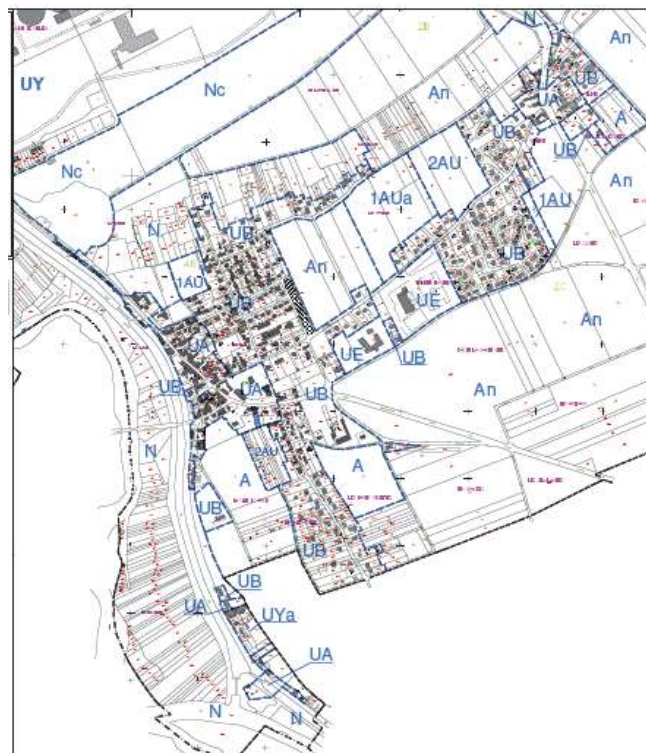
Les franges de l'opération, au contact de la rue des Renardes, devront faire l'objet d'un aménagement paysager et planté.

2.2 Évolution du règlement graphique

2.2.1 Secteurs concernés par les orientations d'aménagement

Le règlement graphique évolue afin de faire apparaître les différents secteurs concernés par des orientations d'aménagement. Elles concernent les zones 1AU, 1AUa et la 2AU des Carrelles. L'ajout de ces secteurs rendra plus facile la lecture croisée entre le règlement graphique et les orientations d'aménagement pour l'instructions des autorisations d'urbanisme.

■ Plan de zonage initial (extrait)



■ Plan de zonage modifié (extrait)

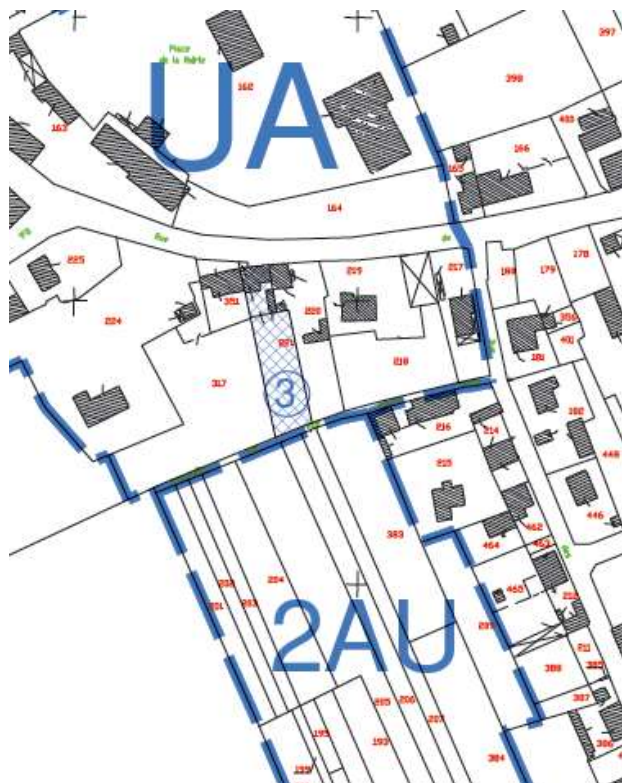


Secteur concerné par des Orientations d'Aménagement

2.2.2 Emplacement réservé n°3

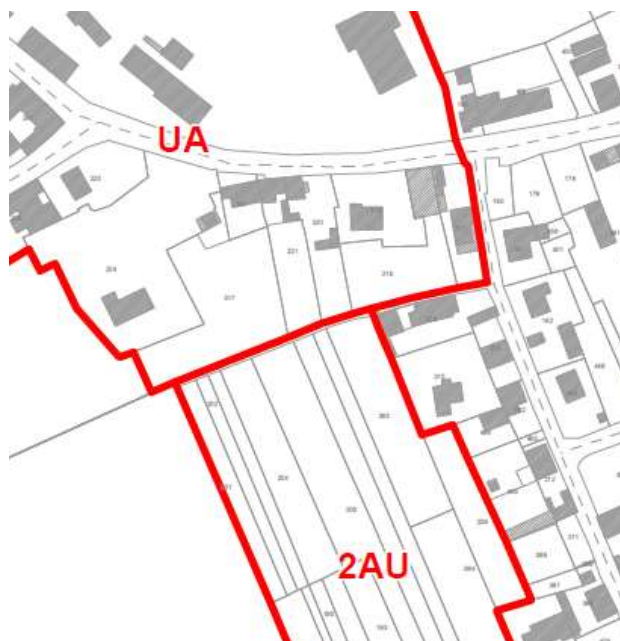
L'emplacement réservé n°3, situé sur la parcelle AB 221, rue de Champagne, est supprimé. La commune en a fait l'acquisition depuis l'approbation du PLU.

■ Plan de zonage initial (extrait)



EMPLACEMENTS RESERVES		
N° DE LA RESERVE	DESIGNATION	BENEFICIAIRE
1	Création de voirie	Commune
2	Création de voirie	Commune
3	Création de voirie	Commune
4	Création de voirie	Commune

■ Plan de zonage modifié (extrait)



N°	Surface	Objet	Bénéficiaire
ER n°1	226 m²	Création de voirie	Commune
ER n°2	662 m²	Création de voirie	Commune
~~ER n°3~~	~~751 m²~~	~~Création de voirie~~	~~Commune~~
ER n°4	282 m²	Création de voirie	Commune

2.2.3 Erreurs matérielles

Une construction est existante depuis 1982 sur la parcelle ZD 400 rue du Stade. Cette dernière, n'apparaissant pas sur le plan cadastral lors de l'élaboration du PLU, a été classée par erreur en zone UE à vocation d'équipements publics. Cette construction est une habitation. Son classement en zone UE relève d'une erreur matérielle. Elle sera donc intégrée à la zone UB. Cet espace est déjà urbanisé et n'induit donc pas de consommation d'espaces.



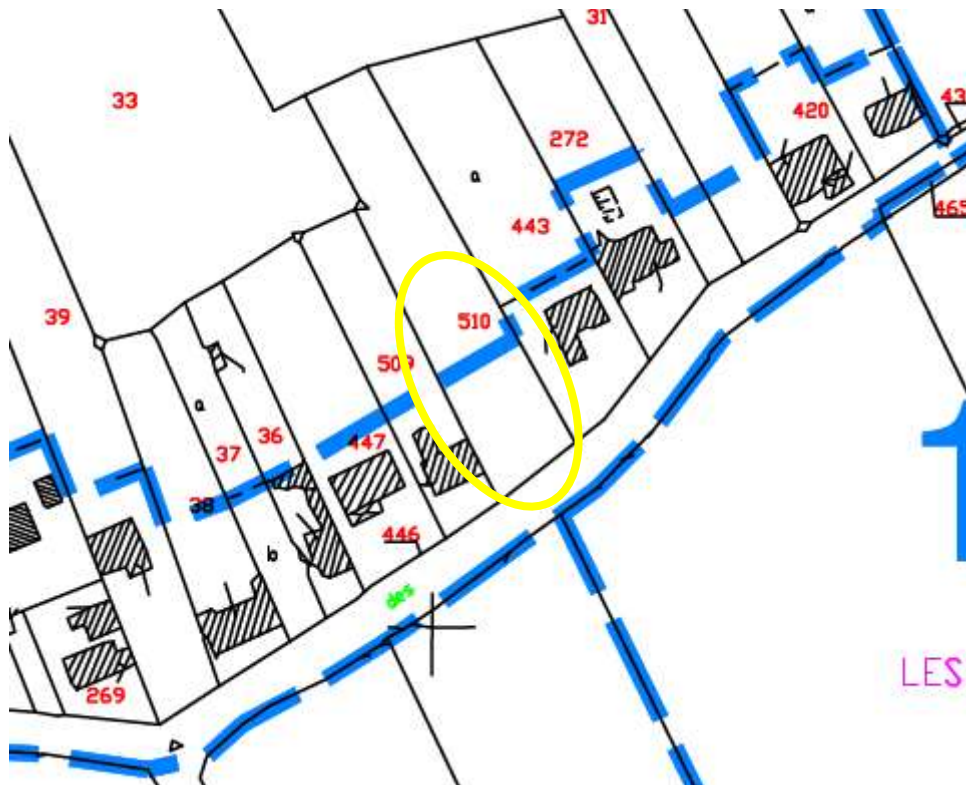
Figure 1. Photographie de la construction concernée – Source : Google Maps (2021)

Une construction est existante depuis 2011 (permis de construire accordé le 13 avril 2011) sur la parcelle ZD 510 rue des Renardes. Cette dernière n'apparaissait pas sur le plan cadastral lors de l'élaboration du PLU. La limite de la zone UB vient couper la construction en deux, classant une partie de la construction en zone N. La délimitation du zonage relève d'une erreur matérielle. La construction d'habitation sera donc réintégrée entièrement à la zone UB. La nouvelle limite de zonage vient épouser la construction existante. Cet espace est déjà urbanisé et n'induit donc pas de consommation d'espaces.

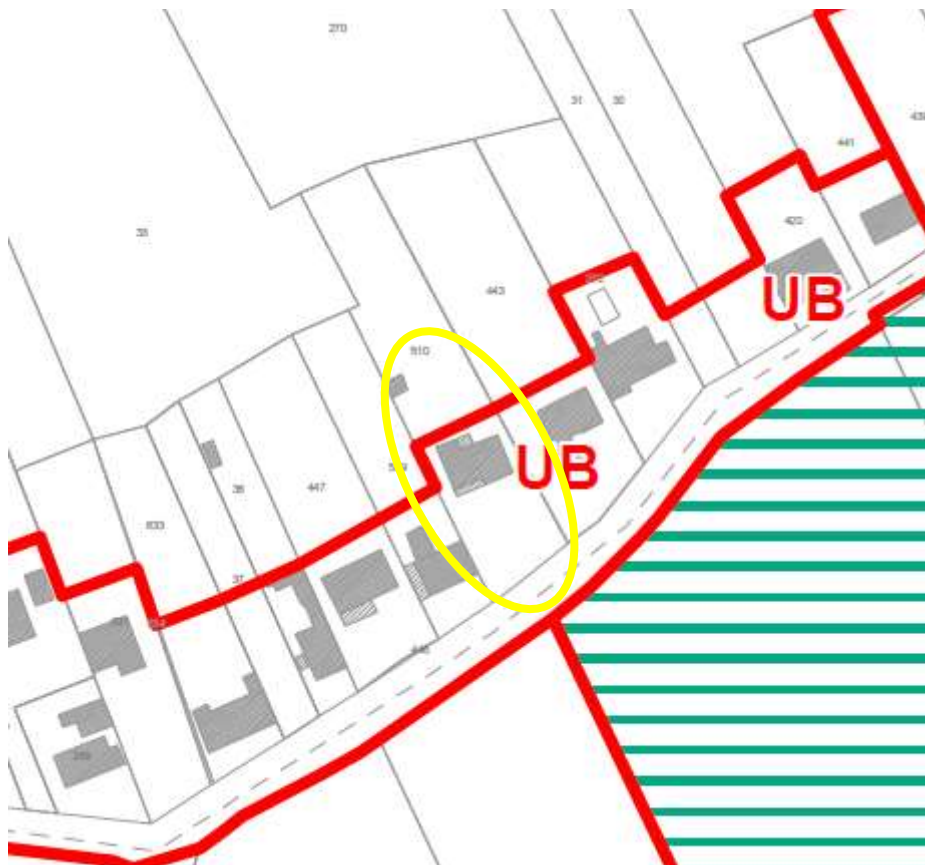


Figure 3. Photographie aérienne de la construction concernée – Source : Géoportail (2022)

■ Plan de zonage initial (extrait)



■ Plan de zonage modifié (extrait)



This topographic map illustrates the commune of Vitry-en-Perthois, outlined in black. The map features various urban planning zones marked with red lines and codes: 'N' (Noyer), 'An' (Arbres à feuilles caduques), 'Nb' (Noyer à branches basses), 'A' (Arbres à feuilles persistantes), 'UE' (Urbanisme), 'UA' (Urbanisme à densité moyenne), 'UB' (Urbanisme à densité élevée), '1AU' (1ère zone d'urbanisme), and '2AU' (2ème zone d'urbanisme). A red rectangle highlights a specific area within the commune. The map also shows the 'Cimetière' (Cemetery) and 'Hameau de Bayarne'. Surrounding municipalities include Soulanges, Saint-Amand-sur-Fion, Saint-Lumier-en-Champagne, Saint-Quentin-les-Marais, Vitry-le-François, Blacy, Vitry-en-Perthois, and Loisy-sur-Marne. The map includes a scale bar (0 to 1 km) and a north arrow.

Réalisation : Audipé urbanisme, décembre 2024

2.3 Évolution du règlement écrit

Toutes les évolutions du règlement sont présentées et expliquées ci-dessous. Elles portent principalement sur des mises à jour des dispositions réglementaires afin de faciliter son application lors des autorisations d'urbanisme. Ces évolutions permettent également de répondre aux besoins communaux en matière de développement en apportant plus de souplesse sur certaines thématiques. Sur le paysage, les règles s'assouplissent afin de correspondre à la réalité architecturale observée sur le territoire, tout en garantissant l'intégration des futures constructions dans leur environnement.

- **Faire évoluer les règles de volumétrie (dans la limite de 20%) pour permettre la densification des espaces urbanisés et la réalisation de projet agricole**

Dans les zones urbaines (UA et UB) et dans la zone à urbaniser (1AU), des précisions sont apportées concernant la hauteur des constructions. La distinction entre les constructions nouvelles à usage d'habitation et les autres constructions nouvelles est supprimée. La hauteur des constructions est ainsi homogénéisée. Dans les zones UA et UB, les bâtiments d'activités bénéficient d'une hauteur légèrement supérieure pour répondre aux impératifs techniques liés à leurs activités. La notion d'activités s'entend ici au sens large pour l'ensemble des activités économiques et comprend donc les bâtiments agricoles, industriels, artisanaux, commerciaux, etc.

Les dépendances ne devaient pas dépasser plus de 3,5 m au faitage. Cette règle a été supprimée. Cet assouplissement offre plus de possibilités aux pétitionnaires et facilite, dans certains cas, l'intégration de la construction dans son ensemble.

En zone agricole, des dispositions sont ajoutées afin que les extensions n'excèdent pas la hauteur maximale de la construction existante. La hauteur des bâtiments agricoles est augmentée de 12 à 14 mètres.

Les règles d'implantation encadrent également les différents projets et sont garantes du maintien d'un cadre réglementaire suffisant.

La règle concernant l'implantation des constructions à usage d'habitation les unes par rapport aux autres sur une même propriété a été assouplie, afin de permettre la densification au sein des espaces urbanisés.

- **Préserver et développer l'activité agricole**

Pour pérenniser l'activité agricole, il a été décidé de laisser une marge de manœuvre plus importante concernant la hauteur des bâtiments agricoles et leur aspect.

- **Prendre en compte les nuisances**

Au sein des zones UY et A, toutes les ICPE, quel que soit leur régime, sont autorisées dès lors qu'elles sont liées à des activités autorisées dans la zone et qu'elles respectent par ailleurs les dispositions réglementaires du PLU. Ces modifications se réalisent dans des zones à vocation d'activité agricole ou économique qui sont éloignées des espaces résidentiels. Les risques de nuisances sont limités.

- **Préserver le paysage urbain**

Les modifications apportées dans le règlement de la zone 1AU visent à permettre une homogénéisation des formes urbaines, des ambiances et des typologies de bâti avec le reste de la commune. A terme, lorsqu'elles auront été urbanisées, ces zones intégreront la zone UB. Ainsi, l'article 11 de la zone 1AU reprend les mêmes dispositions que la zone UB. Les dispositions spécifiques relatives au secteur 1AUa, en ce qui concerne l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives, à l'aspect des constructions et au stationnement, sont supprimées.

Dans les zones UA, UB et 1AU, des dispositions sont ajoutées afin d'encadrer l'implantation des constructions de moins de 20 m² de surface de plancher et d'emprise au sol. Ces dernières devront s'implanter à l'alignement des voies publiques et des limites séparatives ou en retrait d'au moins 1 mètre par rapport à ces dernières. Il s'agit d'un assouplissement par rapport aux dispositions actuelles du PLU pour des constructions d'annexes le plus souvent. Le volume bâti reste petit et sans incidence sur le paysage urbain ou le voisinage. Une règle est également ajoutée pour stipuler que l'implantation des piscines est libre.

La règle concernant l'implantation des constructions à usage d'habitation les unes par rapport aux autres sur une même propriété a été assouplie. Initialement prévue à 6 mètres, la distance séparant les façades doit être au moins égale à 3 mètres. Ces dispositions permettent de faciliter l'intégration des constructions par rapport aux formes urbaines et architecturales observées sur le territoire.

En zone UE, les règles concernant l'implantation des constructions ont été supprimées. La commune souhaite que les projets d'équipements, comme le prévoit la zone, ne soient pas contraints par un règlement trop restrictif. Cela participe au maintien et au développement des équipements publics de la commune.

Dans les autres zones, seules des dérogations ont été ajoutées. Ces modifications sont mineures et n'ont pas vocation à impacter le paysage.

Les règles concernant l'aspect extérieur des constructions ont été assouplies compte tenu de la diversité dans les formes urbaines et architecturales des constructions existantes dans le village. Toutefois, les règles mises en place restent garantes de la bonne intégration des constructions dans leur environnement. Le paysage urbain de la commune est assez hétérogène, mêlant constructions anciennes, constructions type des années 70-80-90 et des constructions récentes. Le bâti récent présente une architecture différente de celle retrouvée sur les constructions anciennes. Le règlement stipule que le projet peut être refusé ou n'être accepté s'il porte atteinte au caractère ou à l'intérêt de son environnement. A travers ces évolutions, la commune recherche **à simplifier l'instruction des autorisations d'urbanisme tout en conservant les principaux codes de l'architecture locale.**



Figure 4. Typologie du bâti dans le centre ancien de Couvrot – Source : Google Maps

La hauteur des clôtures a été modifiée. La hauteur totale de la clôture est fixée à 1,80 m (hors poteaux) en limite du domaine public et à 2 m en limites séparatives. Une clôture plus haute et bien réalisée permettra **d'intégrer les constructions dans leur environnement, réduisant ainsi leur visibilité** depuis les espaces publics et urbanisés.

Afin de favoriser la réhabilitation du bâti ancien sur la commune, une dérogation est ajoutée dans les zones UA et UB. Les règles concernant le stationnement ne s'appliquent pas en cas de changement de destination si le bâtiment existant et la configuration de la parcelle ne permettent pas d'envisager l'aménagement de place de stationnement. L'obligation de réaliser des places de stationnement est conservée pour les nouvelles constructions mais elle est assouplie.

- **Protéger la ressource en eau**

Quelques précisions sont ajoutées concernant l'assainissement et les eaux pluviales. Concernant l'assainissement, les constructions doivent prioritairement être raccordées au réseau collectif sauf en cas d'impératif technique avéré. Pour les éventuels dispositifs autonomes, il est demandé à ce qu'ils soient conformes à la réglementation en vigueur et au schéma d'assainissement. Cela permet d'éviter les problématiques de pollution des eaux souterraines et de surface.

Le règlement évolue afin de rendre obligatoire la mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales à la parcelle (récupération, infiltration, etc.). Ces dispositions contribuent à la recharge des nappes phréatiques et permettent de limiter les phénomènes d'inondation par ruissellement.

- **Améliorer la compréhension du règlement et faciliter l'instruction des dossiers d'autorisation d'urbanisme**

De nombreuses modifications ont été réalisées afin de rendre plus compréhensible le règlement. Un travail de modernisation a été réalisé et de nombreuses dispositions particulières ont été ajoutées. Au sein du préambule, les dispositions concernant la taille minimale des terrains constructibles ou encore le Coefficient d'Occupation des Sols ont été supprimés. Ces notions ne sont plus utilisées suite à des évolutions législatives.

Les annexes ont également été modifiées afin de faire apparaître les versions les plus récentes du code de l'urbanisme concernant les emplacements réservés (Article L.152-2 du Code de l'urbanisme). Les références aux articles L.111-6-1 et L.332-7-1 du code de l'urbanisme concernant les places de stationnement ont été supprimés. Le stationnement reste encadré dans le règlement de chacune des zones du PLU.

Des dérogations ont été ajoutées concernant l'implantation des constructions et leur hauteur pour les piscines, les extensions des constructions existantes, les reconstructions après sinistre, etc.

Il est rappelé que les dispositions du présent PLU sont applicables à chaque lot individuel et non de l'opération dans son ensemble. Cette précision concerne les zones urbaines et la zone 1AU.

Au sein de la zone UY, l'article 2 fait référence à la notion de « SHON », qui n'est plus utilisée suite à des évolutions législatives. Ce terme a été remplacé par la notion de « surface de plancher ».

Les règles concernant les accès sont assouplies. Ces modifications ne remettent pas en cause la mise en place d'une desserte routière de qualité qui reste encadrer par les autres dispositions réglementaires.

La dénomination de l'article 8 a été modifiée. La notion suivante « sur plusieurs propriétés liées par un acte authentique » a été supprimée car elle n'est plus d'actualité.

2.4 Evolution du préambule

Les modifications apportées apparaissent en rouge dans la partie « **Règlement modifié (extrait)** ».

2.4.1 Règlement initial (extrait)

Préambule :

Nouveautés principales apportées par la loi S.R.U. (Solidarité et Renouvellement Urbains) :

1. Le règlement regroupe les documents graphiques (plans de zonage) et le règlement écrit :
Art R.123-4 et R.123-9.
2. La destination principale des zones constructibles n'est plus obligatoire, l'objectif poursuivi étant de favoriser la diversité urbaine.
3. Inversion des articles 1 et 2 du règlement :
 - article 1 : Occupation et utilisation de sol interdites
 - article 2 : Occupation et utilisation soumises à conditions particulières
4. Réglementation obligatoire concernant uniquement les règles d'implantation, à savoir :
 - article 6 : implantation des constructions par rapport aux emprises publiques
 - article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
5. Les communes peuvent fixer une taille minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone ou pour des contraintes techniques relatives à l'assainissement individuel.
6. Le C.O.S. (Coefficient d'Occupation des Sols) peut être toujours fixé dans les zones urbaines, et à urbaniser, ainsi que dans les zones naturelles où s'appliquent les transferts.
Suppression de l'article 15 concernant le dépassement de C.O.S., car contraire au principe de renouvellement urbain.

2.4.2 Règlement modifié (extrait)

Préambule :

Nouveautés principales apportées par la loi S.R.U. (Solidarité et Renouvellement Urbains) :

1. Le règlement regroupe les documents graphiques (plans de zonage) et le règlement écrit :
Art R.123-4 et R.123-9.
2. La destination principale des zones constructibles n'est plus obligatoire, l'objectif poursuivi étant de favoriser la diversité urbaine.
3. Inversion des articles 1 et 2 du règlement :
 - article 1 : Occupation et utilisation de sol interdites
 - article 2 : Occupation et utilisation soumises à conditions particulières
4. Réglementation obligatoire concernant uniquement les règles d'implantation, à savoir :
 - article 6 : implantation des constructions par rapport aux emprises publiques
 - article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- ~~5. Les communes peuvent fixer une taille minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone ou pour des contraintes techniques relatives à l'assainissement individuel.~~
- ~~6. Le C.O.S. (Coefficient d'Occupation des Sols) peut être toujours fixé dans les zones urbaines, et à urbaniser, ainsi que dans les zones naturelles où s'appliquent les transferts.
Suppression de l'article 15 concernant le dépassement de C.O.S., car contraire au principe de renouvellement urbain.~~

2.5 Evolution du règlement de la zone UA

Les modifications apportées apparaissent en rouge dans la partie « **Règlement modifié (extrait)** ».

2.5.1 Règlement initial (extrait)

ARTICLE UA 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- au regard de l'article R123.10.1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement les dispositions du présent PLU sont applicables à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.
- la reconstruction après sinistre, soit à l'identique, soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la vocation de la construction est compatible avec le reste de la zone,
- les modifications et les extensions des bâtiments existants, y compris l'extension limitée des bâtiments à usage agricole dans le cadre d'une remise aux normes, ainsi que le changement d'affectation des constructions existantes si la vocation est compatible avec le reste de la zone,
- les constructions, les installations, les infrastructures et les réseaux à condition d'être nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt public et collectif.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

3.1. Accès

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

3.2. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, sauf si elles sont destinées à être prolongées rapidement.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1.2.- Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent :

- garantir le traitement sur la propriété (infiltration) et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe ;
- ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement établie par les articles 640 et 641 du Code Civil.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

En l'absence d'un réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales devront être réalisés.

Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées ne peut être admis.

4.2. Electricité et téléphone

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera exigé pour les nouvelles constructions.

Tout ouvrage technique soumis à autorisation d'urbanisme devra respecter le paysage.

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

6.2 Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes en cas d'impossibilité technique.

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

7.1. Toutes les constructions doivent être implantées :

- * soit sur une (ou les) limite(s) séparative(s),
 - soit en retrait de celles-ci : la distance D, comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

$$D \geq H/2 \text{ avec } 3 \text{ mètres min.}$$

7.2. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.

Lorsque deux constructions à usage d'habitation réalisées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades doit être au moins égale à 6 mètres.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.1. La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage.

Dans le cadre de réhabilitation de bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à 9 mètres, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée sans être dépassée.

10.2. La hauteur des bâtiments agricoles ne doit pas excéder 10m au faîtage.

10.3. La hauteur des dépendances ne doit pas excéder 3,5m au faîtage.

10.4. Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.1. Dispositions Générales

- En application de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme, Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales,
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un équilibre des proportions et une unité d'aspect qui correspondent à l'architecture traditionnelle environnante.
- Les couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc pur (pour les façades et les soubassements des murs de clôture uniquement) sont interdits. La dominante utilisée doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite, ...
- Des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE®, de type construction passive, ou encore pour les projets architecturaux atypiques s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.

11.2. Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception,
 - Les toitures des bâtiments à usage d'habitation doivent être constituées de 2 versants minimum.
 - Des toitures différentes dans la forme, la pente, la couleur et l'aspect des matériaux seront possibles lorsqu'elles résulteront d'un dialogue architectural entre le projet et son environnement ou lorsque le projet présentera une utilisation de techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables.
- Toutefois, les constructions devront respecter les prescriptions de l'article 11.1.
- Afin de permettre l'implantation de panneaux photovoltaïques et d'assurer un fonctionnement optimum de ces derniers, une implantation sur la façade visible depuis la rue principale pourra être autorisée sous réserve d'une intégration discrète du dispositif.

Dispositions particulières pour les constructions annexes, extensions, garages, vérandas, ... de l'habitation :

- La forme, la pente et la couleur des toitures doivent être en cohérence avec celle de la construction à usage d'habitation.
- Les pans ne sont pas réglementés dans le cas d'utilisation de verre ou matériaux composites pour les vérandas, les piscines, marquises, ...
- Les toitures à une pente ne sont autorisées que pour les adjonctions ou les annexes accolées au bâtiment principal.

Pour les constructions à usage agricole :

- Les toitures des bâtiments agricoles seront à deux pentes minimum,
- L'utilisation de matériaux translucides ou transparents est autorisée.

11.3. Murs / revêtements extérieurs

- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières,
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction selon les teintes décrites à l'article 11.1.,
- Les murs des constructions et des clôtures doivent être réalisés selon les options suivantes :
 - soit constitués avec des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents,
 - soit recouverts de matériaux naturels, d'un enduit ou d'un matériau spécial de revêtement (bardage, céramique, ...).
- *Sont interdits :*
 - les parements extérieurs de couleur violente ou discordante,
 - l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...,
 - les imitations de matériaux naturels par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...,
 - les bardages présentant l'aspect de la tôle ondulée, les plaques de ciment ajourées dites décoratives ou non ajourées.

Pour les bâtiments à usage agricole :

- Les aspects des structures et des revêtements extérieurs seront d'un aspect semblable à celui des matériaux naturels et traditionnels (mur enduit, bardage en bois),
- Les aspects des matériaux non traditionnels devront être élaborés dans des finitions mates dont l'aspect et la teinte se fondent dans le paysage,
- Les couleurs des matériaux de parement, des bardages et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

11.4. Clôtures en bordures des voies publiques

Rappel

L'édification des clôtures doit respecter les articles : R.421-1, R.421-2, R.421-12, R.425-12, R.431-8 du code de l'urbanisme.

- Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes de la propriété et dans le voisinage immédiat,
- Les clôtures seront d'un modèle simple, sans décoration inutile ni ornementation fantaisiste (roue de chariot, ancre, ...),
- Les clôtures en panneaux béton minces et poteaux préfabriqués, les imitations de matériaux naturels par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois..., sont interdites.
- La hauteur totale de la clôture est fixée à 1,50 m.
- Les clôtures doivent être constituées :
 - soit d'un muret surmonté d'une grille, d'un grillage de ton foncé ou d'un barreaudage vertical ou horizontal simple, les murets étant traités en harmonie avec la ou les constructions existantes sur la parcelle et ne devant pas dépasser 0,60m,
 - soit d'un grillage de ton foncé, doublé ou non d'une haie champêtre d'essences locales mélangées,
 - soit d'un mur plein.
- En cas de réfection de clôtures à l'identique, il n'est pas imposé de respecter les dispositions précédentes.

11.5. Dispositions diverses et clauses particulières :

Les citernes non enterrées doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public et faire l'objet d'un accompagnement paysager,

ARTICLE UA 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

12.2. Une place de stationnement par logement est exigée en plus des places du garage.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- L'utilisation d'essences locales* mélangées est imposée en cas de plantations de haies d'essences locales variées.

* essences locales : érable champêtre, charme, cornouiller sanguin, noisetier, noyer, genévrier commun, troène des bois, ...

2.5.2 Règlement modifié (extrait)

ARTICLE UA 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- ~~au regard de l'article R123.10.1 du Code de l'Urbanisme, Dans le cas d'un de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement les dispositions du présent PLU sont applicables à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet les dispositions du présent PLU sont applicables à chaque lot individuel apparaissant sur le plan de division que le pétitionnaire aura joint à sa demande.~~
- ~~la reconstruction après sinistre, soit à l'identique, soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la vocation de la construction est compatible avec le reste de la zone,~~
- les modifications et les extensions des bâtiments existants, y compris l'extension limitée des bâtiments à usage agricole dans le cadre d'une remise aux normes, ainsi que le changement d'affectation des constructions existantes si la vocation est compatible avec le reste de la zone,
- ~~les constructions, les installations, les infrastructures et les réseaux à condition d'être nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt public et collectif.~~

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

3.1. Accès

~~* Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.~~

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

- * L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

3.2. Voirie

- * Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- * Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, ~~sauf si elles sont destinées à être prolongées rapidement.~~

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1.2.- Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle ~~qui le requiert~~ doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

~~A défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes conformes à la réglementation en vigueur et au schéma d'assainissement.~~

Eaux pluviales :

~~Les aménagements réalisés sur un terrain doivent :~~

- ~~* garantir le traitement sur la propriété (infiltration) et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe ;~~
- ~~* ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement établie par les articles 640 et 641 du Code Civil.~~

~~Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.~~

~~En l'absence d'un réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales devront être réalisés.~~

~~Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées ne peut être admis.~~

~~La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération, infiltration, etc.) est obligatoire. En l'absence de possibilités techniques ou en cas d'insuffisance des techniques alternatives, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (dans les limites de la réglementation en vigueur) afin d'assurer, lorsqu'il existe et avec l'accord du gestionnaire, le raccordement au réseau public. Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées ne peut être admis.~~

4.2. Electricité et téléphone

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera exigé pour les nouvelles constructions.

~~Tout ouvrage technique soumis à autorisation d'urbanisme devra respecter le paysage.~~

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

~~6.2. Les constructions inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol et de surface de plancher peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait d'au minimum 1 mètre.~~

~~6.2 6.3. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes en cas d'impossibilité technique.~~

~~6.4. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :~~

- aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire la distance de recul existante ;
- dans le cas d'une construction détruite après sinistre où la reconstruction à l'implantation initiale est admise dans un délai de 10 ans après sinistre.

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

7.1. Toutes les constructions doivent être implantées :

- * soit sur une (ou les) limite(s) séparative(s),
 - soit en retrait de celles-ci : la distance D, comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.
 $D \geq H/2$ avec 3 mètres min.

7.2. Les constructions inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol et de surface de plancher peuvent s'implanter en limites séparatives ou en retrait d'au minimum 1 mètre.

~~7.2.~~ **7.3.** Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes ~~en cas d'impossibilité technique~~.

7.4. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux piscines qui peuvent s'implanter librement ;
- aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire la distance de recul existante ;
- dans le cas d'une construction détruite après sinistre où la reconstruction à l'implantation initiale est admise dans un délai de 10 ans après sinistre.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE ~~OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE~~

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.

Lorsque deux constructions à usage d'habitation réalisées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades doit être au moins égale à ~~6~~3 mètres.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.1. La hauteur des constructions nouvelles ~~à usage d'habitation~~ ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage.

~~Dans le cadre de réhabilitation de bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à 9 mètres, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée sans être dépassée.~~

10.2. La hauteur des ~~bâtiments agricoles~~ constructions d'activités ne doit pas excéder 10m au faîtage.

~~10.3. La hauteur des dépendances ne doit pas excéder 3,5m au faîtage.~~

~~10.4.~~ **10.3.** Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

10.4. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas excéder la hauteur initiale ;

- dans le cas d'une construction détruite après sinistre où la reconstruction à la hauteur initiale est admise dans un délai de 10 ans après sinistre.

ARTICLE UA 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.1. Dispositions Générales

- ~~En application de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme, Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales,~~
- ~~Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un équilibre des proportions et une unité d'aspect qui correspondent à l'architecture traditionnelle environnante.~~
- ~~Les couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc pur (pour les façades et les soubassements des murs de clôture uniquement) sont interdits. La dominante utilisée doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite, ...~~
- ~~Des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE®, de type construction passive, ou encore pour les projets architecturaux atypiques s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.~~

11.2. Toitures

- ~~**Pour les constructions à usage d'habitation :**~~
- ~~Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception,~~
- ~~Les toitures des bâtiments à usage d'habitation doivent être constituées de 2 versants minimum.~~
- ~~Des toitures différentes dans la forme, la pente, la couleur et l'aspect des matériaux seront possibles lorsqu'elles résulteront d'un dialogue architectural entre le projet et son environnement ou lorsque le projet présentera une utilisation de techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables.~~
- ~~Toutefois, les constructions devront respecter les prescriptions de l'article 11.1.~~
- ~~Afin de permettre l'implantation de panneaux photovoltaïques et d'assurer un fonctionnement optimum de ces derniers, une implantation sur la façade visible depuis la rue principale pourra être autorisée sous réserve d'une intégration discrète du dispositif.~~
- ~~**Dispositions particulières pour les constructions annexes, extensions, garages, vérandas, ... de l'habitation :**~~
- ~~La forme, la pente et la couleur des toitures doivent être en cohérence avec celle de la construction à usage d'habitation.~~
- ~~Les pans ne sont pas réglementés dans le cas d'utilisation de verre ou matériaux composites pour les vérandas, les piscines, marquises, ...~~
- ~~Les toitures à une pente ne sont autorisées que pour les adjonctions ou les annexes accolées au bâtiment principal.~~
- ~~**Pour les constructions à usage agricole :**~~
- ~~Les toitures des bâtiments agricoles seront à deux pentes minimum,~~
- ~~L'utilisation de matériaux translucides ou transparents est autorisée.~~

11.3. Murs / revêtements extérieurs

- ~~Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières,~~

- ~~— Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction selon les teintes décrites à l'article 11.1.,~~
- ~~— Les murs des constructions et des clôtures doivent être réalisés selon les options suivantes :~~
 - ~~— soit constitués avec des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents,~~
 - ~~— soit recouverts de matériaux naturels, d'un enduit ou d'un matériau spécial de revêtement (bardage, céramique, ...).~~
- Sont interdits :
 - les parements extérieurs de couleur violente ou discordante,
 - l'emploi ~~sans enduit à nu~~ de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...,
 - les imitations de matériaux naturels par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...,
 - les bardages présentant l'aspect de la tôle ondulée, les plaques de ciment ~~ajourées dites décoratives ou non ajourées.~~

Pour les bâtiments à usage agricole :

- ~~— Les aspects des structures et des revêtements extérieurs seront d'un aspect semblable à celui des matériaux naturels et traditionnels (mur enduit, bardage en bois);~~
- ~~— Les aspects des matériaux non traditionnels devront être élaborés dans des finitions mates dont l'aspect et la teinte se fondent dans le paysage,~~
- ~~— Les couleurs des matériaux de parement, des bardages et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.~~

11.4. 11.2. Clôtures en bordures des voies publiques

Rappel

~~L'édification des clôtures doit respecter les articles : R.421-1, R.421-2, R.421-12, R.425-12, R.431-8 du code de l'urbanisme.~~

- ~~— Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes de la propriété et dans le voisinage immédiat,~~
- ~~— Les clôtures seront d'un modèle simple, sans décoration inutile ni ornementation fantaisiste (roue de chariot, ancre, ...);~~
- Les clôtures en panneaux béton ~~minces~~ et poteaux préfabriqués, les imitations de matériaux naturels par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois..., sont interdites.
- En limite du domaine public, la hauteur totale de la clôture est fixée à ~~1,50~~ 1,80 m (hors poteaux).
- En limites séparatives, la hauteur totale de la clôture est fixée à 2 m (hors poteaux).
- ~~— Les clôtures doivent être constituées :~~
 - ~~— soit d'un muret surmonté d'une grille, d'un grillage de ton foncé ou d'un barreaudage vertical ou horizontal simple, les murets étant traités en harmonie avec la ou les constructions existantes sur la parcelle et ne devant pas dépasser 0,60m,~~
 - ~~— soit d'un grillage de ton foncé, doublé ou non d'une haie champêtre d'essences locales mélangées,~~
 - ~~— soit d'un mur plein.~~
- En cas de réfection de clôtures à l'identique, il n'est pas imposé de respecter les dispositions précédentes.
- Les dispositions du 11.2 ne s'appliquent pas dans le cadre du prolongement d'une clôture existante.

11.5-11.3. Dispositions diverses et clauses particulières :

Les citernes non enterrées doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public et faire l'objet d'un accompagnement paysager,

ARTICLE UA 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules ~~correspondant aux besoins des constructions et installations~~ doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

12.2. Une place de stationnement par logement est exigée ~~en plus des places du garage~~.

12.3. Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de changement de destination si le bâtiment existant et la configuration de la parcelle ne permettent pas d'envisager l'aménagement de place de stationnement.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- L'utilisation d'essences locales* mélangées est imposée en cas de plantations de haies ~~d'essences locales variées~~.

* essences locales : érable champêtre, charme, cornouiller sanguin, noisetier, noyer, genévrier commun, troène des bois, ...

2.6 Evolution du règlement de la zone UB

Les modifications apportées apparaissent en rouge dans la partie « **Règlement modifié (extrait)** ».

2.6.1 Règlement initial (extrait)

ARTICLE UB 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- au regard de l'article R123.10.1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet,
- la reconstruction après sinistre, soit à l'identique, soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la vocation de la construction est compatible avec le reste de la zone,
- les modifications et les extensions des bâtiments existants, y compris l'extension limitée des bâtiments à usage agricole dans le cadre d'une remise aux normes, ainsi que le changement d'affectation des constructions existantes si la vocation est compatible avec le reste de la zone,
- les nouvelles constructions à usage agricole, compatibles avec la vocation d'habitation de la zone,
- les affouillements et exhaussements de sols, à condition d'être nécessaire à la construction admise dans la zone,
- les constructions, les installations, les infrastructures et les réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt public et collectif,

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

3.1. Accès

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

3.2. Voirie

- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation doivent présenter une largeur minimale d'emprise de 8m.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, sauf si elles sont destinées à être prolongées rapidement.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Dispositions techniques

4.1.2.- Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent :

- garantir le traitement sur la propriété (infiltration),
- ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement établie par les articles 640 et 641 du Code Civil.

Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées ne peut être admis.

4.2. Electricité et téléphone

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera exigé pour les nouvelles constructions. Tout ouvrage technique soumis à autorisation d'urbanisme devra respecter le paysage.

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

6.2 Les implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles en cas de reconstruction à l'identique après sinistre, d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension en cohérence avec l'implantation de la construction existante.

6.3 Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes en cas d'impossibilité technique.

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

7.1. Toutes les constructions doivent être implantées :

- * soit sur une (ou les) limite(s) séparative(s),
 - soit en retrait de celles-ci : la distance D, comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- $D \geq H/2$ avec 3 mètres min.

7.2. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.

Lorsque deux constructions à usage d'habitation réalisées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades doit être au moins égale à 6 mètres.

Il n'est pas fixé de règles :

- * pour les travaux (réhabilitation, rénovation...) réalisés sur des constructions existantes ;
 - * entre une construction principale et une dépendance ;

- * entre deux dépendances ;
- * pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.1. La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage.

Dans le cadre de réhabilitation de bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à 9 mètres, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée sans être dépassée.

10.2. La hauteur des bâtiments agricoles ne doit pas excéder 10m au faîtage.

10.3. La hauteur des dépendances ne doit pas excéder 3,5m au faîtage.

10.4. Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.1. Dispositions Générales

- En application de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales,
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un équilibre des proportions et une unité d'aspect qui correspondent à l'architecture traditionnelle environnante.
- Les couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc pur (pour les façades et les soubassements des murs de clôture uniquement) sont interdits. La dominante utilisée doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite, ...
- Des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE®, de type construction passive, ou encore pour les projets architecturaux atypiques s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.

11.2. Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception,
- Les toitures des bâtiments à usage d'habitation doivent être constituées de 2 versants minimum.

Dispositions particulières pour les constructions annexes, extensions, garages, vérandas, ... de l'habitation :

- La forme, la pente et la couleur des toitures doivent être en cohérence avec celle de la construction à usage d'habitation.
- Les pans ne sont pas réglementés dans le cas d'utilisation de verre ou matériaux composites pour les vérandas, les piscines, marquises, ...
- Les toitures à une pente ne sont autorisées que pour les adjonctions ou les annexes accolées au bâtiment principal.

Pour les constructions à usage agricole :

- Les toitures des bâtiments agricoles seront à deux pentes minimum,
- L'utilisation de matériaux translucides ou transparents est autorisée.

Pour l'ensemble des constructions :

- Des toitures différentes dans la forme, la pente, la couleur et l'aspect des matériaux seront possibles lorsqu'elles résulteront d'un dialogue architectural entre le projet et son environnement ou lorsque le projet présentera une utilisation de techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables.
Toutefois, les constructions devront respecter les prescriptions de l'article 11.1.
- Afin de permettre l'implantation de panneaux photovoltaïques et d'assurer un fonctionnement optimum de ces derniers, une implantation sur la façade visible depuis la rue principale pourra être autorisée sous réserve d'une intégration discrète du dispositif.

11.3. Murs / revêtements extérieurs

- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières,
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction selon les teintes décrites à l'article 11.1.,
- Les murs des constructions et des clôtures doivent être réalisés selon les options suivantes :
 - soit constitués avec des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents,
 - soit recouverts de matériaux naturels, d'un enduit ou d'un matériau spécial de revêtement (bardage, céramique, ...).
- *Sont interdits :*
 - les parements extérieurs de couleur violente ou discordante,
 - l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...,
 - les imitations de matériaux naturels par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...,
 - les bardages présentant l'aspect de la tôle ondulée, les plaques de ciment ajourées dites décoratives ou non ajourées.

Pour les bâtiments à usage agricole :

- Les aspects des structures et des revêtements extérieurs seront d'un aspect semblable à celui des matériaux naturels et traditionnels (mur enduit, bardage en bois),
- Les aspects des matériaux non traditionnels devront être élaborés dans des finitions mates dont l'aspect et la teinte se fondent dans le paysage,
- Les couleurs des matériaux de parement, des bardages et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

11.4. Clôtures en bordures des voies publiques

Rappel

L'édification des clôtures doit respecter les articles : R.421-1, R.421-2, R.421-12, R.425-12, R.431-8 du code de l'urbanisme.

- Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes de la propriété et dans le voisinage immédiat,
- Les clôtures seront d'un modèle simple, sans décoration inutile ni ornementation fantaisiste (roue de chariot, ancre, ...),
- Les clôtures en panneaux béton minces et poteaux préfabriqués, les imitations de matériaux naturels par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois..., sont interdites.

- La hauteur totale de la clôture est fixée à 1,50 m.
- Les clôtures doivent être constituées :
 - soit d'un muret surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un barreaudage vertical ou horizontal simple, les murets étant traités en harmonie avec la ou les constructions existantes sur la parcelle, ne devant pas dépasser 1 m,
 - soit d'un grillage, doublé ou non d'une haie champêtre d'essences locales mélangées,
- En cas de réfection de clôtures à l'identique, il n'est pas imposé de respecter les dispositions précédentes.

11.5. Dispositions diverses et clauses particulières :

- Les citernes non enterrées doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public et faire l'objet d'un accompagnement paysager.

ARTICLE UB 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

12.2. Deux places de stationnement par logement sont exigées en plus des places du garage.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- L'utilisation d'essences locales* mélangées est imposée en cas de plantations de haies d'essences locales variées.

* essences locales : érable champêtre, charme, cornouiller sanguin, noisetier, noyer, genévrier commun, troène des bois, ...

2.6.2 Règlement modifié (extrait)

ARTICLE UB 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- ~~au regard de l'article R123.10.1 du Code de l'Urbanisme, Dans le cas de d'un lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain 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 parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet~~ les dispositions du présent PLU sont applicables à chaque lot individuel apparaissant sur le plan de division que le pétitionnaire aura joint à sa demande,
~~la reconstruction après sinistre, soit à l'identique, soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la vocation de la construction est compatible avec le reste de la zone,~~
- les modifications et les extensions des bâtiments existants, y compris l'extension limitée des bâtiments à usage agricole dans le cadre d'une remise aux normes, ainsi que le changement d'affectation des constructions existantes si la vocation est compatible avec le reste de la zone,
- * les nouvelles constructions à usage agricole, compatibles avec la vocation d'habitation de la zone,
- * les affouillements et exhaussements de sols, à condition d'être nécessaire à la construction admise dans la zone,
~~les constructions, les installations, les infrastructures et les réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt public et collectif,~~

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

3.1. Accès

~~* Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.~~

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

* L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

3.2. Voirie

* Les voies nouvelles ouvertes à la circulation doivent présenter une largeur minimale d'emprise de 8m.

* Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, ~~sauf si elles sont destinées à être prolongées rapidement.~~

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Dispositions techniques

4.1.2.- Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle ~~qui le requiert~~ doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

~~A défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes conformes à la réglementation en vigueur et au schéma d'assainissement.~~

Eaux pluviales :

~~Les aménagements réalisés sur un terrain doivent :~~

~~* garantir le traitement sur la propriété (infiltration),~~

~~* ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement établie par les articles 640 et 641 du Code Civil.~~

~~Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées ne peut être admis.~~

~~La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération, infiltration, etc.) est obligatoire. En l'absence de possibilités techniques ou en cas d'insuffisance des techniques alternatives, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (dans les limites de la réglementation en vigueur) afin d'assurer, lorsqu'il existe et avec l'accord du gestionnaire, le raccordement au réseau public. Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.~~

4.2. Electricité et téléphone

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera exigé pour les nouvelles constructions.

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

6.2. Les constructions inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol et de surface de plancher peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait d'au minimum 1 mètre.

~~6.2 Les implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles en cas de reconstruction à l'identique après sinistre, d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension en cohérence avec l'implantation de la construction existante.~~

6.3 Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes ~~en cas d'impossibilité technique~~.

6.4. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire la distance de recul existante ;
- dans le cas d'une construction détruite après sinistre où la reconstruction à l'implantation initiale est admise dans un délai de 10 ans après sinistre.

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

7.1. Toutes les constructions doivent être implantées :

- * soit sur une (ou les) limite(s) séparative(s),
 - soit en retrait de celles-ci : la distance D, comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.
 $D \geq H/2$ avec 3 mètres min.

7.2. Les constructions inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol et de surface de plancher peuvent s'implanter en limites séparatives ou en retrait d'au minimum 1 mètre.

~~7.2.~~ **7.3.** Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes ~~en cas d'impossibilité technique~~.

7.4. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux piscines qui peuvent s'implanter librement ;
- aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire la distance de recul existante ;
- dans le cas d'une construction détruite après sinistre où la reconstruction à l'implantation initiale est admise dans un délai de 10 ans après sinistre.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE ~~OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE~~

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.

Lorsque deux constructions à usage d'habitation réalisées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades doit être au moins égale à ~~6~~ 3 mètres.

Il n'est pas fixé de règles :

- * pour les travaux (réhabilitation, rénovation...) réalisés sur des constructions existantes ;
 - * entre une construction principale et une dépendance ;
 - * entre deux dépendances ;

pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.1. La hauteur des constructions nouvelles ~~à usage d'habitation~~ ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage.

~~Dans le cadre de réhabilitation de bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à 9 mètres, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée sans être dépassée.~~

10.2. La hauteur des ~~bâtiments agricoles~~ constructions d'activités ne doit pas excéder 10m au faîtage.

~~10.3. La hauteur des dépendances ne doit pas excéder 3,5m au faîtage.~~

~~10.4.~~ **10.3.** Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

10.4. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas excéder la hauteur initiale,
- dans le cas d'une construction détruite après sinistre où la reconstruction à la hauteur initiale est admise dans un délai de 10 ans après sinistre.

ARTICLE UB 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.1. Dispositions Générales

- ~~En application de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme,~~ Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales,
- ~~Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un équilibre des proportions et une unité d'aspect qui correspondent à l'architecture traditionnelle environnante.~~
- ~~Les couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc pur (pour les façades et les soubassements des murs de clôture uniquement) sont interdits. La dominante utilisée doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite, ...~~
- ~~Des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE®, de type construction passive, ou encore pour les projets architecturaux atypiques s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.~~

11.2. Toitures

- ~~Pour les constructions à usage d'habitation :~~
- ~~Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception,~~
- ~~Les toitures des bâtiments à usage d'habitation doivent être constituées de 2 versants minimum.~~
- ~~Dispositions particulières pour les constructions annexes, extensions, garages, vérandas, ... de l'habitation :~~
- ~~La forme, la pente et la couleur des toitures doivent être en cohérence avec celle de la construction à usage d'habitation.~~
- ~~Les pans ne sont pas réglementés dans le cas d'utilisation de verre ou matériaux composites pour les vérandas, les piscines, marquises, ...~~
- ~~Les toitures à une pente ne sont autorisées que pour les adjonctions ou les annexes accolées au bâtiment principal.~~

~~Pour les constructions à usage agricole :~~

- ~~Les toitures des bâtiments agricoles seront à deux pentes minimum,~~
- ~~L'utilisation de matériaux translucides ou transparents est autorisée.~~

~~Pour l'ensemble des constructions :~~

- ~~Des toitures différentes dans la forme, la pente, la couleur et l'aspect des matériaux seront possibles lorsqu'elles résulteront d'un dialogue architectural entre le projet et son environnement ou lorsque le projet présentera une utilisation de techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables.~~
- ~~Toutefois, les constructions devront respecter les prescriptions de l'article 11.1.~~
- ~~Afin de permettre l'implantation de panneaux photovoltaïques et d'assurer un fonctionnement optimum de ces derniers, une implantation sur la façade visible depuis la rue principale pourra être autorisée sous réserve d'une intégration discrète du dispositif.~~

11.3. Murs / revêtements extérieurs

- ~~Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières,~~
- ~~Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction selon les teintes décrites à l'article 11.1.,~~
- ~~Les murs des constructions et des clôtures doivent être réalisés selon les options suivantes :~~
 - ~~soit constitués avec des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents,~~
 - ~~soit recouverts de matériaux naturels, d'un enduit ou d'un matériau spécial de revêtement (bardage, céramique, ...).~~
- Sont interdits :
 - les parements extérieurs de couleur violente ou discordante,
 - l'emploi **sans enduit à nu** de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...,
 - les imitations de matériaux naturels par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...,
 - les bardages présentant l'aspect de la tôle ondulée, les plaques de ciment **ajourées dites décoratives ou non ajourées**.

~~Pour les bâtiments à usage agricole :~~

- ~~Les aspects des structures et des revêtements extérieurs seront d'un aspect semblable à celui des matériaux naturels et traditionnels (mur enduit, bardage en bois),~~
- ~~Les aspects des matériaux non traditionnels devront être élaborés dans des finitions mates dont l'aspect et la teinte se fondent dans le paysage,~~
- ~~Les couleurs des matériaux de parement, des bardages et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.~~

11.4. 11.2. Clôtures en bordures des voies publiques**Rappel**

~~L'édification des clôtures doit respecter les articles : R.421 1, R.421 2, R.421 12, R.425 12, R.431 8 du code de l'urbanisme.~~

- ~~Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes de la propriété et dans le voisinage immédiat,~~
- ~~Les clôtures seront d'un modèle simple, sans décoration inutile ni ornementation fantaisiste (roue de chariot, ancre, ...),~~
- Les clôtures en panneaux béton **minees** et poteaux préfabriqués, les imitations de matériaux naturels par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois..., sont

interdites.

- En limite du domaine public, la hauteur totale de la clôture est fixée à ~~1,50~~ 1,80 m (hors poteaux).
- En limites séparatives, la hauteur totale de la clôture est fixée à 2 m (hors poteaux).
- ~~Les clôtures doivent être constituées :~~
 - ~~— soit d'un muret surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un barreaudage vertical ou horizontal simple, les murets étant traités en harmonie avec la ou les constructions existantes sur la parcelle, ne devant pas dépasser 1 m,~~
 - ~~— soit d'un grillage, doublé ou non d'une haie champêtre d'essences locales mélangées,~~
- En cas de réfection de clôtures à l'identique, il n'est pas imposé de respecter les dispositions précédentes.
- Les dispositions du 11.2 ne s'appliquent pas dans le cadre du prolongement d'une clôture existante.

11.5. 11.3. Dispositions diverses et clauses particulières :

- Les citernes non enterrées doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public et faire l'objet d'un accompagnement paysager.

ARTICLE UB 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules ~~correspondant aux besoins des constructions et installations~~ doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

12.2. Deux places de stationnement par logement sont exigées ~~en plus des places du garage.~~

12.3. Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de changement de destination si le bâtiment existant et la configuration de la parcelle ne permettent pas d'envisager l'aménagement de place de stationnement.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- L'utilisation d'essences locales* mélangées est imposée en cas de plantations de haies ~~d'essences locales variées.~~

* essences locales : érable champêtre, charme, cornouiller sanguin, noisetier, noyer, genévrier commun, troène des bois, ...

2.7 Évolution du règlement de la zone UE

Les modifications apportées apparaissent en rouge dans la partie « **Règlement modifié (extrait)** ».

2.7.1 Règlement initial (extrait)

ARTICLE UE 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions, les installations, les infrastructures et les réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt public et collectif, y compris les logements de gardiennage,
- la reconstruction après sinistre, soit à l'identique, soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la vocation de la construction est compatible avec le reste de la zone,
- les modifications et les extensions des bâtiments existants, sans changement d'affectation des constructions existantes,
- les affouillements et exhaussements de sols, à condition d'être nécessaire à la construction admise dans la zone,

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

3.1. Accès

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

3.2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Dispositions techniques

4.1.2.- Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent :

- garantir le traitement sur la propriété (infiltration) ;
- ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement établie par les articles 640 et 641 du Code Civil.

Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées ne peut être admis.

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

6.1 Les constructions doivent être implantées :

- soit à la limite d'emprise de la voie de desserte.
- soit en retrait de 5m minimum.

6.2 Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles en cas de reconstruction à

l'identique après sinistre, d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension en cohérence avec l'implantation de la construction existante.

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

Les constructions doivent être implantées :

- * soit sur une (ou les) limite(s) séparative(s),
 - soit en retrait de celles-ci : la distance D, comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

$$D \geq H/2 \text{ avec } 3 \text{ mètres min.}$$

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non règlementé

ARTICLE UE 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Rappel

L'édification des clôtures doit respecter les articles : R.421-1, R.421-2, R.421-12, R.425-12, R.431-8 du code de l'urbanisme.

Dispositions Générales

En application de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE UE 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'utilisation d'essences locales* mélangées est imposée en cas de plantations de haies d'essences locales variées.

* essences locales : érable champêtre, charme, cornouiller sanguin, noisetier, noyer, genévrier commun, troène des bois, ...

2.7.2 Règlement modifié (extrait)

ARTICLE UE 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions, les installations, les infrastructures et les réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt public et collectif, y compris les logements de gardiennage,
- ~~la reconstruction après sinistre, soit à l'identique, soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la vocation de la construction est compatible avec le reste de la zone,~~
- ~~les modifications et les extensions des bâtiments existants, sans changement d'affectation des~~

~~constructions existantes,~~

- les affouillements et exhaussements de sols, à condition d'être nécessaire à la construction admise dans la zone,

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

3.1. Accès

~~Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.~~

3.2. Voirie

~~Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.~~

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Dispositions techniques

4.1.2.- Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

~~A défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes conformes à la réglementation en vigueur et au schéma d'assainissement.~~

Eaux pluviales :

~~Les aménagements réalisés sur un terrain doivent :~~

~~* _____ garantir le traitement sur la propriété (infiltration) ;~~

~~* _____ ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement établie par les articles 640 et 641 du Code Civil.~~

~~Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées ne peut être admis.~~

~~La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération, infiltration, etc.) est obligatoire. En l'absence de possibilités techniques ou en cas d'insuffisance des techniques alternatives, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (dans les limites de la réglementation en vigueur) afin d'assurer, lorsqu'il existe et avec l'accord du gestionnaire, le raccordement au réseau public. Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.~~

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

~~6.1 Les constructions doivent être implantées :~~

~~- soit à la limite d'emprise de la voie de desserte.~~

~~- soit en retrait de 5m minimum.~~

~~6.2 Des implantations autres que celles prévues ci dessus sont possibles en cas de reconstruction à l'identique après sinistre, d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension en cohérence avec l'implantation de la construction existante.~~

~~Il n'est pas fixé de règle.~~

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

~~Les constructions doivent être implantées :~~

- ~~* soit sur une (ou les) limite(s) séparative(s),~~
- ~~— soit en retrait de celles-ci : la distance D, comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.~~
- ~~— $D \geq H/2$ avec 3 mètres min.~~

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE ~~OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE~~

Article non règlementé

ARTICLE UE 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Rappel

~~L'édification des clôtures doit respecter les articles : R.421 1, R.421 2, R.421 12, R.425 12, R.431-8 du code de l'urbanisme.~~

Dispositions Générales

~~En application de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme,~~ Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

~~Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtres, briques creuses, agglomérés, parpaings...~~

ARTICLE UE 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant ~~aux besoins des constructions et installations~~ doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'utilisation d'essences locales* mélangées est imposée en cas de plantations de haies ~~d'essences locales variées.~~

* essences locales : érable champêtre, charme, cornouiller sanguin, noisetier, noyer, genévrier commun, troène des bois, ...

2.8 Évolution du règlement de la zone UY

Les modifications apportées apparaissent en rouge dans la partie « **Règlement modifié (extrait)** ».

2.8.1 Règlement initial (extrait)

ARTICLE UY 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Au regard de l'article R123.10.1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet,
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone si elles sont intégrées au volume des bâtiments et avoir une SHON maximum de 80 m².
- Les installations classées pour la protection de l'environnement liées aux activités autorisées dans la zone soumises à déclaration et autorisation, lorsqu'elles respectent les prescriptions réglementaires qui leur sont imposées,
- La reconstruction après sinistre est admise soit à l'identique, soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la vocation de la construction est compatible avec le reste de la zone,
- Les affouillements et exhaussements de sols, à condition d'être nécessaire à la construction admise dans la zone,
- Les modifications et les extensions des bâtiments existants ainsi que le changement d'affectation des constructions existantes si la vocation est compatible avec le reste de la zone,
- Les modifications des installations existantes classées pour la protection de l'environnement lorsqu'elles ne sont pas susceptibles d'aggraver le danger ou les inconvénients pour le voisinage ou qu'elles s'accompagnent de la mise en oeuvre des dispositions nécessaires pour éviter cette aggravation des dangers ou des nuisances,
- Les extensions et les dépendances des constructions existantes si elles sont réalisées en harmonie avec la construction existante,
- Les constructions, les installations, les infrastructures et les réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt public et collectif.
- Les dépôts ouverts sont autorisés, sauf s'ils ne sont pas liés à l'activité.

ARTICLE UY 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

ARTICLE UY 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Dispositions techniques

4.1.2.- Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

- ***Eaux résiduaires industrielles :***
Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
- ***Eaux pluviales :***
Les aménagements réalisés sur un terrain doivent :
 - garantir le traitement sur la propriété (infiltration) ;
 - ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement établie par les articles 640 et 641 du Code Civil.

Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées ne peut être admis.

4.2. Electricité et téléphone

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera exigé pour les nouvelles constructions. Tout ouvrage technique soumis à autorisation d'urbanisme devra respecter le paysage.

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

6.1. Toutes les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'emprise des voies de desserte.

6.2. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles en cas de reconstruction à l'identique après sinistre, d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension en cohérence avec l'implantation de la construction existante.

6.3.. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes en cas d'impossibilité technique.

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

7.1. Toutes les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives d'une distance minimum de 5 mètres.

7.2. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non règlementé

ARTICLE UY 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.1. Dispositions Générales :

- En application de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, sont interdits.
- Les aires de dépôt et de stockage ainsi que les aires de stationnement des poids lourds et véhicules utilitaires situées sur les parcelles seront accompagnées par des haies vives.
- Des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE®, de type construction passive, ou encore pour les projets architecturaux atypiques s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.

11.2. Toitures

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception,
- Les matériaux translucides seront admis dans la mesure où ils contribuent à l'augmentation de l'éclaircement de l'intérieur du bâtiment.
- Les dispositifs nouveaux liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés convenablement à la toiture.

11.3. Murs / revêtements extérieurs

- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières,
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction selon les teintes décrites à l'article 11.1.
- Les murs des constructions et des clôtures doivent être réalisés selon les options suivantes :
 - soit constitués avec des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents,
 - soit recouvert de matériaux naturels, d'un enduit (ton pierre ou ton mortier naturel) ou d'un matériau spécial de revêtement (bardage, céramique, ...).
- *Sont interdits :*
 - les parements extérieurs de couleur vive ou discordante,
 - l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...,
 - les imitations de matériaux naturels par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...,
 - les couvertures et bardages présentant l'aspect de la tôle non peinte,
 - les plaques de ciment ajourées dites décoratives ou non ajourées.

11.4 Clôtures :

Rappel

L'édification des clôtures doit respecter les articles : R.421-1, R.421-2, R.421-12, R.425-12, R.431-8 du code de l'urbanisme.

- Les clôtures doivent être constituées d'un grillage ou de panneaux grillagés, doublé de préférence d'une haie champêtre d'essences locales mélangées,

La hauteur totale de la clôture le long de l'espace public est fixée à 3 m maximum.

11.5. Dispositions diverses et clauses particulières :

- Les ouvrages de ventilation, climatisation, ... devront être invisibles depuis l'espace public, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UY 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.
- Les aires de stationnement devront être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les manœuvres de chargement et de déchargement puissent être effectuées hors des voies ou espaces publics.

ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les aires de dépôt et de stockage ainsi que les aires de stationnement des poids lourds et véhicules utilitaires situées sur les parcelles doivent faire l'objet d'une intégration paysagère.
- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations locales en nombre équivalent.
- L'utilisation d'essences locales* mélangées est imposée en cas de plantations de haies vives.

* essences locales : érable champêtre, charme, cornouiller sanguin, noisetier, noyer, genévrier commun, troène des bois, ...

- Une superficie de 5 % minimum de l'unité foncière doit être aménagée en espaces verts et agrémentés de bosquets d'essences locales variées,

2.8.2 Règlement modifié (extrait)**ARTICLE UY 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- ~~Au regard de l'article R123.10.1 du Code de l'Urbanisme, Dans le cas de d'un lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain 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 parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet les dispositions du présent PLU sont applicables à chaque lot individuel apparaissant sur le plan de division que le pétitionnaire aura joint à sa demande,~~
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone si elles sont intégrées au volume des bâtiments et avoir une ~~SHON~~ surface de plancher maximum de 80 m².
- Les installations classées pour la protection de l'environnement liées aux activités autorisées dans la zone ~~soumises à déclaration et autorisation~~, lorsqu'elles respectent les prescriptions réglementaires qui leur sont imposées,
- La reconstruction après sinistre est admise soit à l'identique, soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la vocation de la construction est compatible avec le reste de la zone,
- Les affouillements et exhaussements de sols, à condition d'être nécessaire à la construction admise dans la zone,
- Les modifications et les extensions des bâtiments existants ainsi que le changement d'affectation des constructions existantes si la vocation est compatible avec le reste de la zone,
- Les modifications des installations existantes classées pour la protection de l'environnement

lorsqu'elles ne sont pas susceptibles d'aggraver le danger ou les inconvénients pour le voisinage ou qu'elles s'accompagnent de la mise en oeuvre des dispositions nécessaires pour éviter cette aggravation des dangers ou des nuisances,

- Les extensions et les dépendances des constructions existantes si elles sont réalisées en harmonie avec la construction existante,
- Les constructions, les installations, les infrastructures et les réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt public et collectif.
- Les dépôts ouverts sont autorisés, sauf s'ils ne sont pas liés à l'activité.

ARTICLE UY 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

~~— Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.~~

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

ARTICLE UY 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Dispositions techniques

4.1.2.- Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

~~A défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes conformes à la réglementation en vigueur et au schéma d'assainissement.~~

- **Eaux résiduaires industrielles :**
Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
- **Eaux pluviales :**
~~Les aménagements réalisés sur un terrain doivent :~~
 - ~~— garantir le traitement sur la propriété (infiltration) ;~~
 - ~~— ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement établie par les articles 640 et 641 du Code Civil.~~

~~Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées ne peut être admis.~~

~~La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération, infiltration, etc.) est obligatoire. En l'absence de possibilités techniques ou en cas d'insuffisance des techniques alternatives, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (dans les limites de la réglementation en vigueur) afin d'assurer, lorsqu'il existe et avec l'accord du gestionnaire, le raccordement au réseau public. Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.~~

4.2. Electricité et téléphone

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera exigé pour les nouvelles constructions.

~~Tout ouvrage technique soumis à autorisation d'urbanisme devra respecter le paysage.~~

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

6.1. Toutes les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'emprise des voies de desserte.

~~**6.2.** Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles en cas de reconstruction à l'identique après sinistre, d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension en cohérence avec l'implantation de la construction existante.~~

~~**6.3.**~~ **6.2.** Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes ~~en cas d'impossibilité technique.~~

6.3. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire la distance de recul existante ;
- dans le cas d'une construction détruite après sinistre où la reconstruction à l'implantation initiale est admise dans un délai de 10 ans après sinistre.

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

7.1. Toutes les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives d'une distance minimum de 5 mètres.

7.2. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes ~~en cas d'impossibilité technique.~~

7.3. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire la distance de recul existante ;
- dans le cas d'une construction détruite après sinistre où la reconstruction à l'implantation initiale est admise dans un délai de 10 ans après sinistre.

ARTICLE UY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE ~~OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE~~

Article non règlementé

ARTICLE UY 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.1. Dispositions Générales :

- ~~En application de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme,~~ Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

~~Les couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage,~~

sont interdits.

- Les aires de dépôt et de stockage ainsi que les aires de stationnement des poids lourds et véhicules utilitaires situées sur les parcelles seront accompagnées par des haies vives.
- Des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE®, de type construction passive, ou encore pour les projets architecturaux atypiques s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.

11.2. Toitures

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception,
- Les matériaux translucides seront admis dans la mesure où ils contribuent à l'augmentation de l'éclairage de l'intérieur du bâtiment.
- Les dispositifs nouveaux liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés convenablement à la toiture.

11.3. Murs / revêtements extérieurs

- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières,
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction selon les teintes décrites à l'article 11.1.
- Les murs des constructions et des clôtures doivent être réalisés selon les options suivantes :
 - soit constitués avec des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents,
 - soit recouvert de matériaux naturels, d'un enduit (ton pierre ou ton mortier naturel) ou d'un matériau spécial de revêtement (bardage, céramique, ...).

Sont interdits :

- les parements extérieurs de couleur vive ou discordante,
- l'emploi **sans enduit à nu** de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...,
- les imitations de matériaux naturels par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...,
- les couvertures et bardages présentant l'aspect de la tôle non peinte,
- les plaques de ciment ajourées dites décoratives ou non ajourées.

11.4 11.2. Clôtures :

Rappel

L'édification des clôtures doit respecter les articles : R.421 1, R.421 2, R.421 12, R.425 12, R.431 8 du code de l'urbanisme.

- Les clôtures doivent être constituées d'un grillage ou de panneaux grillagés, doublé de préférence d'une haie champêtre d'essences locales mélangées,

La hauteur totale de la clôture le long de l'espace public est fixée à 3 m maximum.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension d'une clôture ne respectant pas cette règle à condition que sa hauteur ne dépasse pas celle de la clôture existante.

11.5. Dispositions diverses et clauses particulières :

- Les ouvrages de ventilation, climatisation, ... devront être invisibles depuis l'espace public, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UY 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules ~~correspondant aux besoins des constructions et installations~~ doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.
- Les aires de stationnement devront être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les manœuvres de chargement et de déchargement puissent être effectuées hors des voies ou espaces publics.

ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- ~~— Les aires de dépôt et de stockage ainsi que les aires de stationnement des poids lourds et véhicules utilitaires situées sur les parcelles doivent faire l'objet d'une intégration paysagère.~~
- ~~— Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations locales en nombre équivalent.~~
- L'utilisation d'essences locales* mélangées est imposée en cas de plantations de haies vives.

* essences locales : érable champêtre, charme, cornouiller sanguin, noisetier, noyer, genévrier commun, troène des bois, ...

- ~~— Une superficie de 5 % minimum de l'unité foncière doit être aménagée en espaces verts et agrémentés de bosquets d'essences locales variées,~~

2.9 Évolution du règlement de la zone 1AU

Les modifications apportées apparaissent en rouge dans la partie « **Règlement modifié (extrait)** ».

2.9.1 Règlement initial (extrait)

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- au regard de l'article R123.10.1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet,
- la reconstruction après sinistre, soit à l'identique, soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la vocation de la construction est compatible avec le reste de la zone,
- les modifications et les extensions des bâtiments existants, ainsi que le changement d'affectation des constructions existantes à condition qu'il ne crée pas de risques et de nuisances et si la vocation est compatible avec le reste de la zone,
- les affouillements et exhaussements de sols, à condition d'être nécessaire à la construction admise dans la zone,
- les constructions, les installations, les infrastructures et les réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt public et collectif.

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

3.1. Accès

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

3.2. Voirie

- La voirie devra être adaptée à l'opération projetée.
- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation à double sens doivent présenter une largeur minimale d'emprise de 6,5m et de chaussée de 5 mètres.
- **Toutefois, dans le secteur 1AUa**, les voies nouvelles mixtes ouvertes à la circulation à double sens peuvent présenter une largeur minimale de chaussée de 4,5m.
- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation en sens unique doivent présenter une largeur minimale d'emprise de 5m et de chaussée de 3,5 mètres.
- Un dispositif de retournement en marche avant, de préférence circulaire, suivant un rayon de braquage de 11 mètres au minimum, doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse, sauf si elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Dispositions techniques

4.1.2.- Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent :

- garantir le traitement sur la propriété (infiltration),
- ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement établie par les articles 640 et 641 du Code Civil.

Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées ne peut être admis.

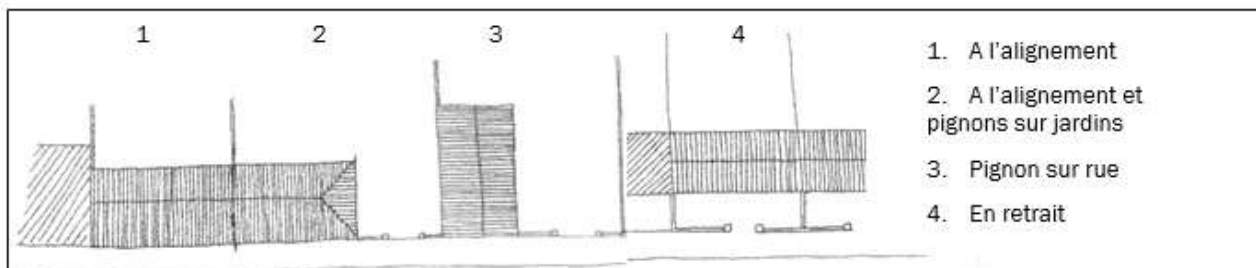
4.2. Electricité et téléphone

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera exigé pour les nouvelles constructions. Tout ouvrage technique soumis à autorisation d'urbanisme devra respecter le paysage.

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

6.1. Dans l'ensemble de la zone, excepté le secteur 1AUa, toutes les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement de la voie de desserte, *selon les schémas 1, 2, 3 ci-après.*
- soit en retrait de 5m minimum, *selon le schéma 4 ci-après.*



6.2. Dans le secteur 1AUa uniquement,

Toutes les constructions doivent être implantées en retrait de 5m selon le schéma n°1 ci-contre.

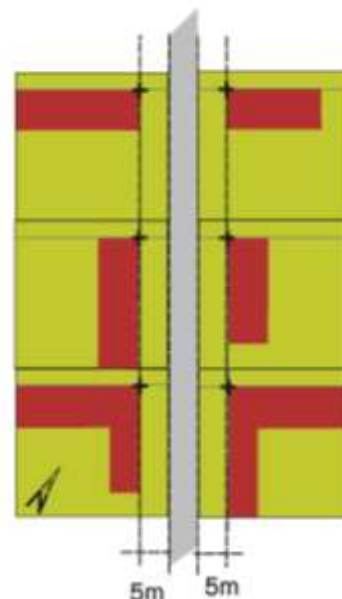


Schéma n°1 indiquant les différentes possibilités d'implantation de la construction, suivant un point d'ancrage établi en retrait de 5m par rapport à la voie.

6.3. Dans l'ensemble de la zone, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes en cas d'impossibilité technique.

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

7.1. Dans l'ensemble de la zone, excepté le secteur 1AUa, toutes les constructions doivent être implantées :

- * soit sur une (ou les) limite(s) séparative(s),
 - soit en retrait de celles-ci : la distance D, comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- $D \geq H/2$ avec 3 mètres min.

7.2. Dans le secteur 1AUa uniquement,

En limite Nord, toutes les constructions doivent être implantées avec un retrait de 3m par rapport à la limite séparative, selon le schéma n°2 ci-contre.

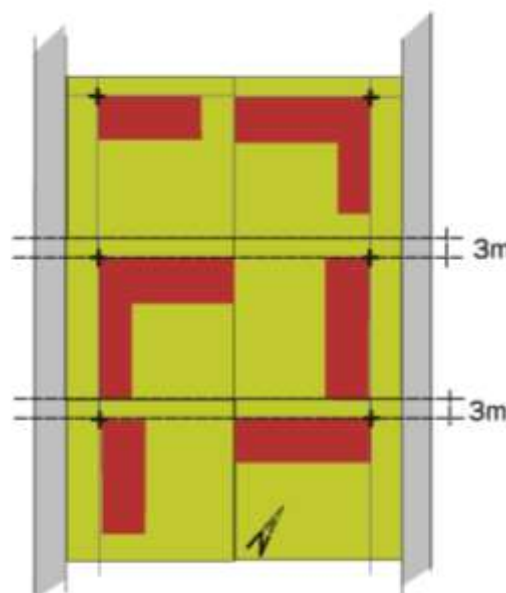


Schéma n°2 indiquant les différentes possibilités d'implantation de la construction, suivant un point d'ancrage établi en retrait de 3m par rapport à la limite séparative Nord.

Pour les autres limites séparatives, toutes les constructions doivent être implantées :

- * soit sur une (ou les) limite(s) séparative(s),
 - soit en retrait de celles-ci : la distance D, comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins

égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

$$D \geq H/2 \text{ avec } 3 \text{ mètres min.}$$

7.3. Dans l'ensemble de la zone, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.

Lorsque deux constructions à usage d'habitation réalisées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades doit être au moins égale à 6 mètres.

Il n'est pas fixé de règles :

- * pour les travaux (réhabilitation, rénovation...) réalisés sur des constructions existantes ;
- * entre une construction principale et une construction annexe ;
- * entre deux constructions annexes ;
- * pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.1. La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage.

10.2. La hauteur des dépendances ne doit pas excéder 3,5m au faîtage.

10.3. Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Rappel

L'édification des clôtures doit respecter les articles : R.421-1, R.421-2, R.421-12, R.425-12, R.431-8 du code de l'urbanisme.

11.1. Dispositions Générales

- En application de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales,
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un équilibre des proportions et une unité d'aspect qui correspondent à l'architecture traditionnelle environnante.
- Les couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc pur (pour les façades et les soubassements des murs de clôture uniquement) sont interdits. La dominante utilisée doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite, ...
- Des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE®, de type construction passive, ou encore pour les projets architecturaux atypiques s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.

11.2. Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception,
- Les toitures des bâtiments à usage d'habitation doivent être constituées de 2 versants minimum.
- Des toitures différentes dans la forme, la pente, la couleur et l'aspect des matériaux seront possibles lorsqu'elles résulteront d'un dialogue architectural entre le projet et son environnement ou lorsque le projet présentera une utilisation de techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables.
- Toutefois, les constructions devront respecter les prescriptions de l'article 11.1.
- Afin de permettre l'implantation de panneaux photovoltaïques et d'assurer un fonctionnement optimum de ces derniers, une implantation sur la façade visible depuis la rue principale pourra être autorisée sous réserve d'une intégration discrète du dispositif.

Dispositions particulières pour les constructions annexes, extensions, garages, vérandas, ... de l'habitation :

- La forme, la pente et la couleur des toitures doivent être en cohérence avec celle de la construction à usage d'habitation.
- Les pans ne sont pas réglementés dans le cas d'utilisation de verre ou matériaux composites pour les vérandas, les piscines, marquises, ...
- Les toitures à une pente ne sont autorisées que pour les adjonctions ou les annexes accolées au bâtiment principal.

11.3. Murs / revêtements extérieurs

- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières,
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction selon les teintes décrites à l'article 11.1.,
- Les murs des constructions et des clôtures doivent être réalisés selon les options suivantes :
 - soit constitués avec des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents,
 - soit recouverts de matériaux naturels, d'un enduit ou d'un matériau spécial de revêtement (bardage, céramique, ...).
- *Sont interdits :*
 - les parements extérieurs de couleur violente ou discordante,
 - l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...,
 - les imitations de matériaux naturels par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...,
 - les bardages présentant l'aspect de la tôle ondulée, les plaques de ciment ajourées dites décoratives ou non ajourées.

Dans le secteur 1AUa uniquement,

- sauf en cas de pignon ou façade sur limites séparatives, les façades des bâtiments ne devront pas être aveugles

11.4. Clôtures en bordures des voies publiques

- Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes de la propriété et dans le voisinage immédiat,
- Les clôtures seront d'un modèle simple, sans décoration inutile ni ornementation fantaisiste (roue de chariot, ancre, ...),
- Les clôtures en panneaux béton minces et poteaux préfabriqués, les imitations de matériaux naturels par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois..., sont interdites.

Dans l'ensemble de la zone, excepté le secteur 1AUa :

- Les clôtures doivent être constituées :
 - soit d'un muret surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un barreaudage vertical ou horizontal simple, les murets étant traités en harmonie avec la ou les constructions existantes sur la parcelle, ne devant pas dépasser 1 m,
 - soit d'un grillage d'une hauteur maximale d'1,5m, doublé ou non d'une haie champêtre d'essences locales mélangées,
- La hauteur totale de la clôture est fixée à 1,50 m

Dans le secteur 1AUa uniquement, les clôtures doivent être constituées d'un grillage d'une hauteur maximale d'1,5m, doublé ou non d'une haie champêtre d'essences locales mélangées.

11.5. Dispositions diverses et clauses particulières :

Les citernes non enterrées doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public et faire l'objet d'un accompagnement paysager.

ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Dans l'ensemble de la zone,

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

12.2. Deux places de stationnement par logement sont exigées en plus des places du garage.

Dans le secteur 1AUa uniquement,

12.3. Les places de stationnement seront situées dans la bande des 5m et devront être accessibles depuis le domaine public, selon le schéma n°3 ci-contre.

Bande d'implantation du stationnement

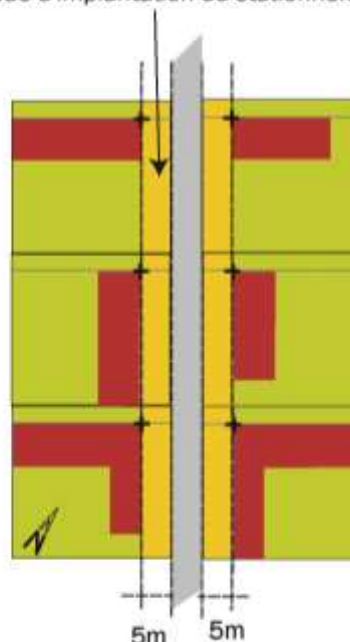


Schéma n°3 indiquant la bande d'implantation des places de stationnement le long de la voie

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- L'utilisation d'essences locales* mélangées est imposée en cas de plantations de haies d'essences locales variées. Elle est préconisée dans tous les autres cas.

* essences locales : érable champêtre, charme, cornouiller sanguin, noisetier, noyer, genévrier commun, troène des bois, ...

- Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble d'une surface supérieure à 5 000m², 20% de la superficie de l'opération devront être traités en espace vert d'accompagnement.
- Les bâtiments à caractère utilitaire et les dépôts doivent faire l'objet d'une intégration paysagère.

2.9.2 Règlement modifié (extrait)

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- ~~au regard de l'article R123.10.1 du Code de l'Urbanisme, Dans le cas de d'un lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain 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 parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet les dispositions du présent PLU sont applicables à chaque lot individuel apparaissant sur le plan de division que le pétitionnaire aura joint à sa demande,~~
~~la reconstruction après sinistre, soit à l'identique, soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la vocation de la construction est compatible avec le reste de la zone,~~
- * les modifications et les extensions des bâtiments existants, ainsi que le changement d'affectation des constructions existantes à condition qu'il ne crée pas de risques et de nuisances et si la vocation est compatible avec le reste de la zone,
- * les affouillements et exhaussements de sols, à condition d'être nécessaire à la construction admise dans la zone,
- ~~les constructions, les installations, les infrastructures et les réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt public et collectif.~~

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

3.1. Accès

- ~~* Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.~~
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

3.2. Voirie

- * La voirie devra être adaptée à l'opération projetée.
- * Les voies nouvelles ouvertes à la circulation à double sens doivent présenter une largeur minimale d'emprise de 6,5m et de chaussée de 5 mètres.
- * **Toutefois, dans le secteur 1AUa**, les voies nouvelles mixtes ouvertes à la circulation à double sens peuvent présenter une largeur minimale de chaussée de 4,5m.
- * Les voies nouvelles ouvertes à la circulation en sens unique doivent présenter une largeur minimale d'emprise de 5m et de chaussée de 3,5 mètres.
- * Un dispositif de retournement en marche avant, ~~de préférence circulaire, suivant un rayon de braquage de 11 mètres au minimum,~~ doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse, sauf si elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Dispositions techniques

4.1.2.- Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle **qui le requiert** doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Eaux pluviales :

~~Les aménagements réalisés sur un terrain doivent :~~

- ~~* garantir le traitement sur la propriété (infiltration),~~
- ~~* ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement établie par les articles 640 et 641 du Code Civil.~~

~~Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées ne peut être admis.~~

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération, infiltration, etc.) est obligatoire. En l'absence de possibilités techniques ou en cas d'insuffisance des techniques alternatives, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (dans les limites de la réglementation en vigueur) afin d'assurer, lorsqu'il existe et avec l'accord du gestionnaire, le raccordement au réseau public. ~~Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.~~

4.2. Electricité et téléphone

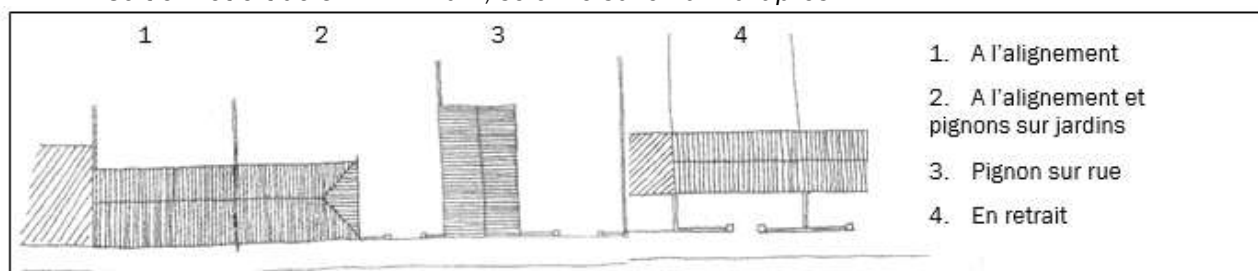
L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera exigé pour les nouvelles constructions.

~~Tout ouvrage technique soumis à autorisation d'urbanisme devra respecter le paysage.~~

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

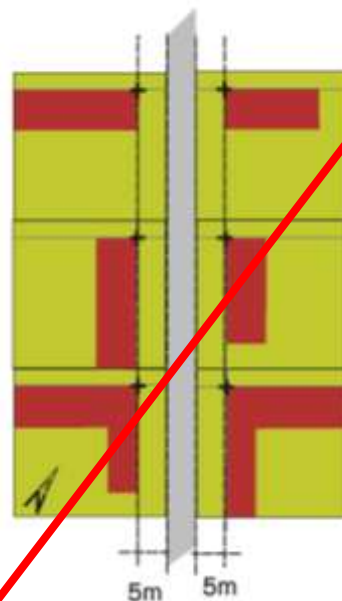
6.1. Dans l'ensemble de la zone, ~~excepté le secteur 1AUa~~, toutes les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement de la voie de desserte, *selon les schémas 1, 2, 3 ci-après.*
- soit en retrait de 5m minimum, *selon le schéma 4 ci-après.*



6.2. Dans le secteur 1AUa uniquement,
Toutes les constructions doivent être implantées en retrait de 5m selon le schéma n°1 ci-contre.

~~Schéma n°1 indiquant les différentes possibilités d'implantation de la construction, suivant un point d'ancrage établi en retrait de 5m par rapport à la voie.~~



6.2. Dans l'ensemble de la zone, les constructions inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol et de surface de plancher peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait d'au minimum 1 mètre.

6.3. Dans l'ensemble de la zone, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes ~~en cas d'impossibilité technique.~~

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

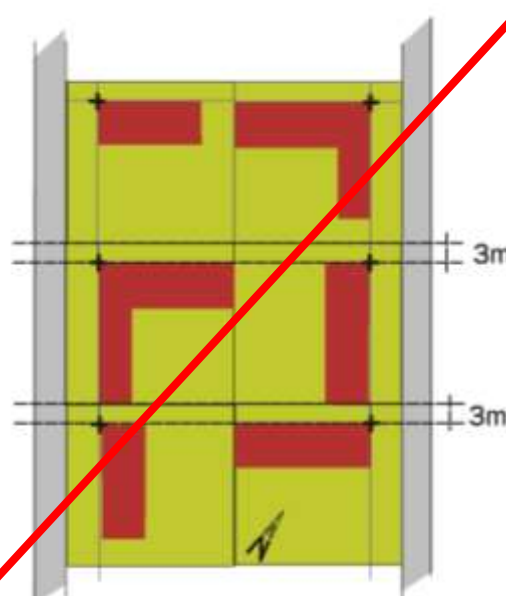
7.1. Dans l'ensemble de la zone, ~~excepté le secteur 1AUa,~~ toutes les constructions doivent être implantées :

- * soit sur une (ou les) limite(s) séparative(s),
 - soit en retrait de celles-ci : la distance D, comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

$$D \geq H/2 \text{ avec } 3 \text{ mètres min.}$$

7.2. Dans le secteur 1AUa uniquement,
~~En limite Nord, toutes les constructions doivent être implantées avec un retrait de 3m par rapport à la limite séparative, selon le schéma n°2 ci-contre.~~

~~Schéma n°2 indiquant les différentes possibilités d'implantation de la construction, suivant un point d'ancrage établi en retrait de 3m par rapport à la limite séparative Nord.~~



~~Pour les autres limites séparatives, toutes les constructions doivent être implantées :~~

- ~~* soit sur une (ou les) limite(s) séparative(s),~~
- ~~— soit en retrait de celles-ci : la distance D, comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.~~
- ~~— $D \geq H/2$ avec 3 mètres min.~~

7.3. Dans l'ensemble de la zone, les constructions inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol et de surface de plancher peuvent s'implanter en limites séparatives ou en retrait d'au minimum 1 mètre. Les piscines peuvent s'implanter librement.

7.3. 7.4. Dans l'ensemble de la zone, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes ~~en cas d'impossibilité technique.~~

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée. Lorsque deux constructions à usage d'habitation réalisées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades doit être au moins égale à ~~6-3~~ mètres.

Il n'est pas fixé de règles :

- * pour les travaux (réhabilitation, rénovation...) réalisés sur des constructions existantes ;
- * entre une construction principale et une construction annexe ;
- * entre deux constructions annexes ;
- * pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.1. La hauteur des constructions nouvelles ~~à usage d'habitation~~ ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage.

~~**10.2.** La hauteur des dépendances ne doit pas excéder 3,5m au faîtage.~~

~~**10.3. 10.2.** Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Rappel

~~L'édification des clôtures doit respecter les articles : R.421-1, R.421-2, R.421-12, R.425-12, R.431-8 du code de l'urbanisme.~~

11.1. Dispositions Générales

- ~~En application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme,~~ Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales,

- ~~— Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un équilibre des proportions et une unité d'aspect qui correspondent à l'architecture traditionnelle environnante.~~
- ~~— Les couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc pur (pour les façades et les soubassements des murs de clôture uniquement) sont interdits. La dominante utilisée doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite, ...~~
- ~~— Des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE®, de type construction passive, ou encore pour les projets architecturaux atypiques s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.~~

11.2. Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation :

- ~~— Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception,~~
- ~~— Les toitures des bâtiments à usage d'habitation doivent être constituées de 2 versants minimum.~~
- ~~— Des toitures différentes dans la forme, la pente, la couleur et l'aspect des matériaux seront possibles lorsqu'elles résulteront d'un dialogue architectural entre le projet et son environnement ou lorsque le projet présentera une utilisation de techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables.~~
- ~~— Toutefois, les constructions devront respecter les prescriptions de l'article 11.1.~~
- ~~— Afin de permettre l'implantation de panneaux photovoltaïques et d'assurer un fonctionnement optimum de ces derniers, une implantation sur la façade visible depuis la rue principale pourra être autorisée sous réserve d'une intégration discrète du dispositif.~~

Dispositions particulières pour les constructions annexes, extensions, garages, vérandas, ... de l'habitation :

- ~~— La forme, la pente et la couleur des toitures doivent être en cohérence avec celle de la construction à usage d'habitation.~~
- ~~— Les pans ne sont pas réglementés dans le cas d'utilisation de verre ou matériaux composites pour les vérandas, les piscines, marquises, ...~~
- ~~— Les toitures à une pente ne sont autorisées que pour les adjonctions ou les annexes accolées au bâtiment principal.~~

11.3. Murs / revêtements extérieurs

- ~~— Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières,~~
- ~~— Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction selon les teintes décrites à l'article 11.1.,~~
- ~~— Les murs des constructions et des clôtures doivent être réalisés selon les options suivantes :~~
 - ~~— soit constitués avec des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents,~~
 - ~~— soit recouverts de matériaux naturels, d'un enduit ou d'un matériau spécial de revêtement (bardage, céramique, ...).~~
- Sont interdits :
 - les parements extérieurs de couleur violente ou discordante,
 - l'emploi **sans enduit à nu** de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...,
 - les imitations de matériaux naturels par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...,
 - les bardages présentant l'aspect de la tôle ondulée, les plaques de ciment **ajourées dites décoratives ou non ajourées**.

Dans le secteur 1AUa uniquement,

- ~~— sauf en cas de pignon ou façade sur limites séparatives, les façades des bâtiments ne devront pas être aveugles~~

11.4. 11.2. Clôtures en bordures des voies publiques

- ~~— Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes de la propriété et dans le voisinage immédiat,~~
- ~~— Les clôtures seront d'un modèle simple, sans décoration inutile ni ornementation fantaisiste (roue de chariot, ancre, ...),~~
- Les clôtures en panneaux béton ~~minces~~ et poteaux préfabriqués, les imitations de matériaux naturels par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois..., sont interdites.
- En limite du domaine public, la hauteur totale de la clôture est fixée à ~~1,50~~ 1,80 m (hors poteaux).
- En limites séparatives, la hauteur totale de la clôture est fixée à 2 m (hors poteaux).
- En cas de réfection de clôtures à l'identique, il n'est pas imposé de respecter les dispositions précédentes.
- Les dispositions du 11.2 ne s'appliquent pas dans le cadre du prolongement d'une clôture existante.

Dans l'ensemble de la zone, excepté le secteur 1AUa :

- ~~— Les clôtures doivent être constituées :~~
 - ~~— soit d'un muret surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un barreaudage vertical ou horizontal simple, les murets étant traités en harmonie avec la ou les constructions existantes sur la parcelle, ne devant pas dépasser 1 m,~~
 - ~~— soit d'un grillage d'une hauteur maximale d'1,5m, doublé ou non d'une haie champêtre d'essences locales mélangées,~~

~~Dans le secteur 1AUa uniquement, les clôtures doivent être constituées d'un grillage d'une hauteur maximale d'1,5m, doublé ou non d'une haie champêtre d'essences locales mélangées.~~

11.5. 11.3. Dispositions diverses et clauses particulières :

Les citernes non enterrées doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public et faire l'objet d'un accompagnement paysager.

ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Dans l'ensemble de la zone,

12.1. Le stationnement des véhicules ~~correspondant aux besoins des constructions et installations~~ doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

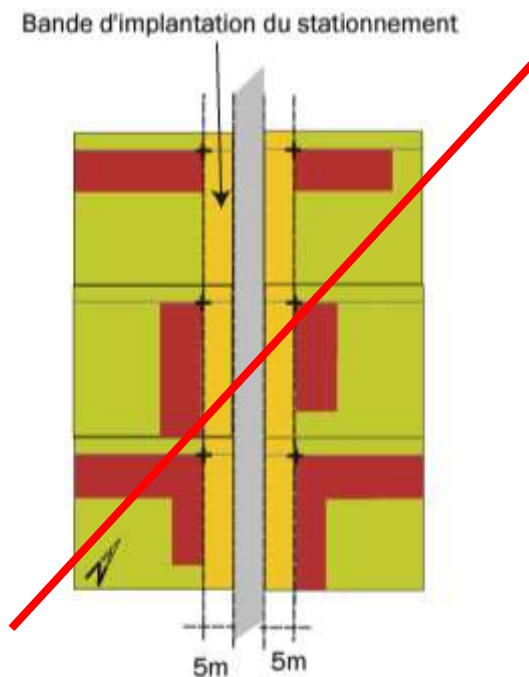
12.2. Deux places de stationnement par logement sont exigées ~~en plus des places du garage.~~

12.3. Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de changement de destination si le bâtiment existant et la configuration de la parcelle ne permettent pas d'envisager l'aménagement de place de stationnement.

~~Dans le secteur 1AUa uniquement,~~

~~12.3. Les places de stationnement seront situées dans la bande des 5 m et devront être accessibles depuis le domaine public, selon le schéma n°3 ci-contre.~~

~~Schéma n°3 indiquant la bande d'implantation des places de stationnement le long de la voie~~



ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- L'utilisation d'essences locales* mélangées est imposée en cas de plantations de haies ~~d'essences locales variées~~. Elle est préconisée dans tous les autres cas.

* essences locales : érable champêtre, charme, cornouiller sanguin, noisetier, noyer, genévrier commun, troène des bois, ...

- Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble d'une surface supérieure à 5 000m², 20% de la superficie de l'opération devront être traités en espace vert d'accompagnement.
- Les bâtiments à caractère utilitaire et les dépôts doivent faire l'objet d'une intégration paysagère.

2.10 Évolution du règlement de la zone 2AU

Les modifications apportées apparaissent en rouge dans la partie « **Règlement modifié (extrait)** ».

2.10.1 Règlement initial (extrait)

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé

2.10.2 Règlement modifié (extrait)

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE ~~OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE~~

Article non réglementé

2.11 Évolution du règlement de la zone A

Les modifications apportées apparaissent en rouge dans la partie « **Règlement modifié (extrait)** ».

2.11.1 Règlement initial (extrait)

ARTICLE A 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- toutes les constructions et installations liées et nécessaires aux activités agricoles,
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, postérieurement au bâtiment agricole, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole,
- la reconstruction après sinistre, soit à l'identique, soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la vocation de la construction est compatible avec le reste de la zone,
- les affouillements et exhaussements de sols, à condition d'être nécessaire à la construction admise dans la zone,
- les activités d'agro-tourisme si elles sont complémentaires à l'exploitation agricole,
- les installations classées pour la protection de l'environnement liées aux activités agricoles soumises à déclaration et autorisation, lorsqu'elles respectent les prescriptions réglementaires qui leur sont imposées,
- les constructions, les installations, les infrastructures et les réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt public et collectif,
- tous les ouvrages hydrauliques s'ils sont nécessaires à l'aménagement du secteur.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Dispositions techniques

4.1.2.- Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques, s'il existe.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent :

- garantir le traitement sur la propriété (infiltration) ;
- ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement établie par les articles 640 et 641 du Code Civil.

Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées ne peut être admis, s'il existe.

4.2. Electricité et téléphone

L'enfouissement des réseaux sera exigé pour les nouvelles constructions.

Tout ouvrage technique soumis à autorisation d'urbanisme devra respecter le paysage.

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

6.1. Les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins d'emprise des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, ou de la limite effective des voies privées déjà construites,

6.2. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes en cas d'impossibilité technique.

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

7.1. Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance minimum de 5 mètres.

7.2. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non règlementé

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La hauteur des constructions à usage d'habitation est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.1. La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage.

Dans le cadre de réhabilitation de bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à 9 mètres, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée sans être dépassée.

10.2. La hauteur des bâtiments agricoles ne doit pas excéder 12 m au faîtage.

10.3. Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.1. Dispositions Générales :

- En application de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales,
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un équilibre des proportions et une unité d'aspect qui correspondent à l'architecture traditionnelle environnante.
- Les couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc pur (pour les façades et les soubassements des murs de clôture uniquement) sont interdits. La dominante utilisée doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite, ...
- Des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE®, de type construction passive, ou encore pour les projets architecturaux atypiques s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.

11.2. Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception,
- Les toitures des bâtiments principaux d'habitation doivent être constituées de 2 versants minimum.

Dispositions particulières pour les constructions annexes, extensions, garages, vérandas, ... de l'habitation :

- La forme, la pente et la couleur des toitures doivent être en cohérence avec celle de la construction à usage d'habitation.
- Les pans ne sont pas réglementés dans le cas d'utilisation de verre ou matériaux composites pour les vérandas, les piscines, marquises, ...
- Les toitures à une pente ne sont autorisées que pour les adjonctions ou les annexes accolées au bâtiment principal.

Pour les constructions à usage agricole :

- Les toitures des bâtiments agricoles seront à deux pentes minimum sauf constructions spéciales (silo, ...),
- Les dispositifs nouveaux liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés convenablement à la toiture.

Pour l'ensemble des constructions :

- Des toitures différentes dans la forme, la pente, la couleur et l'aspect des matériaux seront possibles lorsqu'elles résulteront d'un dialogue architectural entre le projet et son environnement ou lorsque le projet présentera une utilisation de techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables.
- Toutefois, les constructions devront respecter les prescriptions de l'article 11.1.

11.3. Murs / revêtements extérieurs

- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières,
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction selon les teintes décrites à l'article 11.1.,
- Les murs des constructions et des clôtures doivent être réalisés selon les options suivantes :
 - soit constitués avec des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parements

- destinés à rester apparents,
- soit recouverts de matériaux naturels, d'un enduit ou d'un matériau spécial de revêtement (bardage, céramique, ...),
- *Sont interdits :*
 - les parements extérieurs de couleur violente ou discordante,
 - l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...,
 - les imitations de matériaux naturels par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...,
 - les bardages présentant l'aspect de la tôle ondulée, les plaques de ciment ajourées dites décoratives ou non ajourée.

Pour les bâtiments à usage agricole :

- Les aspects des structures et des revêtements extérieurs seront d'un aspect semblable à celui des matériaux naturels et traditionnels (mur enduit, bardage en bois),
- Les aspects des matériaux non traditionnels devront être élaborés dans des finitions mates dont l'aspect et la teinte se fondent dans le paysage,
- Les couleurs des matériaux de parement, des bardages et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

11.4 Clôtures en bordures des voies publiques

Rappel : L'édification des clôtures doit respecter les articles : R.421-1, R.421-2, R.421-12, R.425-12, R.431-8 du code de l'urbanisme.

- Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes de la propriété et dans le voisinage immédiat,
- Les clôtures seront d'un modèle simple, sans décoration inutile ni ornementation fantaisiste (roue de chariot, ancre, ...),
- Les clôtures en panneaux béton minces et poteaux préfabriqués, les imitations de matériaux naturels par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois..., sont interdites.
- La hauteur totale de la clôture est fixée à 1,50 m.
- Les clôtures doivent être constituées :
 - soit d'un muret surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un barreaudage vertical ou horizontal simple, les murets étant traités en harmonie avec la ou les constructions existantes sur la parcelle, ne devant pas dépasser 1 m,
 - soit d'un grillage, doublé ou non d'une haie champêtre d'essences locales mélangées,
- En cas de réfection de clôtures à l'identique, il n'est pas imposé de respecter les dispositions précédentes.

11.5. Dispositions diverses et clauses particulières :

Les citernes non enterrées doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public et faire l'objet d'un accompagnement paysager,

ARTICLE A 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'utilisation d'essences locales* mélangées est imposée en cas de plantations de haies d'essences locales variées. Elle est préconisée dans tous les autres cas.

* essences locales : érable champêtre, charme, cornouiller sanguin, noisetier, noyer, genévrier commun, troène des bois, ...

2.11.2 Règlement modifié (extrait)

ARTICLE A 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- toutes les constructions et installations liées et nécessaires aux activités agricoles,
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, postérieurement au bâtiment agricole, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole,
- la reconstruction après sinistre, soit à l'identique, soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la vocation de la construction est compatible avec le reste de la zone,
- les affouillements et exhaussements de sols, à condition d'être nécessaire à la construction admise dans la zone,
- les activités d'agro-tourisme si elles sont complémentaires à l'exploitation agricole,
- les installations classées pour la protection de l'environnement liées aux activités ~~agricoles soumises à déclaration et autorisation~~ autorisées dans la zone, lorsqu'elles respectent les prescriptions réglementaires qui leur sont imposées,
- les constructions, les installations, les infrastructures et les réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt public et collectif,
- tous les ouvrages hydrauliques s'ils sont nécessaires à l'aménagement du secteur.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Dispositions techniques

4.1.2.- Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle ~~qui le requiert~~ doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques, s'il existe.

Eaux pluviales :

~~Les aménagements réalisés sur un terrain doivent :~~

~~—garantir le traitement sur la propriété (infiltration) ;~~

~~—ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement établie par les articles 640 et 641 du Code Civil.~~

~~Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées ne peut être admis, s'il existe.~~

~~La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération, infiltration, etc.) est obligatoire. En l'absence de possibilités techniques ou en cas d'insuffisance des techniques alternatives, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (dans les limites de la réglementation en vigueur) afin d'assurer, lorsqu'il existe et avec l'accord du gestionnaire, le raccordement au réseau public. Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.~~

4.2. Electricité et téléphone

L'enfouissement des réseaux sera exigé pour les nouvelles constructions.

~~Tout ouvrage technique soumis à autorisation d'urbanisme devra respecter le paysage.~~

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

6.1. Les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins d'emprise des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, ou de la limite effective des voies privées déjà construites,

6.2. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes ~~en cas d'impossibilité technique.~~

6.3. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire la distance de recul existante ;
- dans le cas d'une construction détruite après sinistre où la reconstruction à l'implantation initiale est admise dans un délai de 10 ans après sinistre.

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

7.1. Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance minimum de 5 mètres.

7.2. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes ~~en cas d'impossibilité technique.~~

7.3. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire la distance de recul existante ;
- dans le cas d'une construction détruite après sinistre où la reconstruction à l'implantation initiale est admise dans un délai de 10 ans après sinistre.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE ~~OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE~~

Article non règlementé

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La hauteur des constructions à usage d'habitation est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.1. La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage.

~~Dans le cadre de réhabilitation de bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à 9 mètres, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée sans être dépassée.~~

10.2. La hauteur des bâtiments agricoles ne doit pas excéder ~~12~~ 14 m au faîtage.

10.3. Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

10.4. ~~Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension d'une construction ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur maximale de la construction existante.~~

ARTICLE A 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.1. Dispositions Générales :

- ~~En application de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme,~~ Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales,
- ~~Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un équilibre des proportions et une unité d'aspect qui correspondent à l'architecture traditionnelle environnante.~~
- ~~Les couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc pur (pour les façades et les soubassements des murs de clôture uniquement) sont interdits. La dominante utilisée doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite, ...~~
- ~~Des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE®, de type construction passive, ou encore pour les projets architecturaux atypiques s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.~~

11.2. Toitures

~~Pour les constructions à usage d'habitation :~~

- ~~Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception,~~
- ~~Les toitures des bâtiments principaux d'habitation doivent être constituées de 2 versants minimum.~~

~~Dispositions particulières pour les constructions annexes, extensions, garages, vérandas, ... de l'habitation :~~

- ~~La forme, la pente et la couleur des toitures doivent être en cohérence avec celle de la construction à usage d'habitation.~~
- ~~Les pans ne sont pas réglementés dans le cas d'utilisation de verre ou matériaux composites pour les vérandas, les piscines, marquises, ...~~
- ~~Les toitures à une pente ne sont autorisées que pour les adjonctions ou les annexes accolées au bâtiment principal.~~

~~Pour les constructions à usage agricole :~~

- ~~Les toitures des bâtiments agricoles seront à deux pentes minimum sauf constructions spéciales (silo, ...),~~
- ~~Les dispositifs nouveaux liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés convenablement à la toiture.~~

~~Pour l'ensemble des constructions :~~

- ~~Des toitures différentes dans la forme, la pente, la couleur et l'aspect des matériaux seront possibles lorsqu'elles résulteront d'un dialogue architectural entre le projet et son environnement ou lorsque le projet présentera une utilisation de techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables.~~
- ~~Toutefois, les constructions devront respecter les prescriptions de l'article 11.1.~~

11.3. Murs / revêtements extérieurs

- ~~Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières,~~
- ~~Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction selon les teintes décrites à l'article 11.1.,~~
- ~~Les murs des constructions et des clôtures doivent être réalisés selon les options suivantes :~~

- ~~— soit constitués avec des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents,~~
- ~~— soit recouverts de matériaux naturels, d'un enduit ou d'un matériau spécial de revêtement (bardage, céramique, ...),~~

- Sont interdits :

- ~~— les parements extérieurs de couleur violente ou discordante,~~
- l'emploi ~~sans enduit à nu~~ de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...,
- les imitations de matériaux naturels par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...,
- les bardages présentant l'aspect de la tôle ondulée, les plaques de ciment ~~ajourées dites décoratives ou non ajourée.~~

Pour les bâtiments à usage agricole :

- ~~— Les aspects des structures et des revêtements extérieurs seront d'un aspect semblable à celui des matériaux naturels et traditionnels (mur enduit, bardage en bois),~~
- ~~— Les aspects des matériaux non traditionnels devront être élaborés dans des finitions mates dont l'aspect et la teinte se fondent dans le paysage,~~
- ~~— Les couleurs des matériaux de parement, des bardages et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.~~

11.4 11.2. Clôtures en bordures des voies publiques

Rappel : ~~L'édification des clôtures doit respecter les articles : R.421 1, R.421 2, R.421 12, R.425 12, R.431 8 du code de l'urbanisme.~~

- ~~— Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes de la propriété et dans le voisinage immédiat,~~
- ~~— Les clôtures seront d'un modèle simple, sans décoration inutile ni ornementation fantaisiste (roue de chariot, ancre, ...),~~
- Les clôtures en panneaux béton ~~minces~~ et poteaux préfabriqués, les imitations de matériaux naturels par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois..., sont interdites.
- La hauteur totale de la clôture est fixée à ~~1,50~~ 2.50 mètres (hors poteaux).
- ~~— Les clôtures doivent être constituées :~~
 - ~~— soit d'un muret surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un barreaudage vertical ou horizontal simple, les murets étant traités en harmonie avec la ou les constructions existantes sur la parcelle, ne devant pas dépasser 1 m,~~
 - ~~— soit d'un grillage, doublé ou non d'une haie champêtre d'essences locales mélangées,~~
- ~~— En cas de réfection de clôtures à l'identique, il n'est pas imposé de respecter les dispositions précédentes.~~
- Cette disposition ne s'applique pas :
 - En cas d'extension d'une clôture ne respectant pas cette règle à condition que sa hauteur ne dépasse pas celle de la clôture existante.
 - Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.5. Dispositions diverses et clauses particulières :

Les citernes non enterrées doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public et faire l'objet d'un accompagnement paysager,

ARTICLE A 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules ~~correspondant aux besoins des constructions et installations~~ doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'utilisation d'essences locales* mélangées est imposée en cas de plantations de haies ~~d'essences locales variées~~. Elle est préconisée dans tous les autres cas.

* essences locales : érable champêtre, charme, cornouiller sanguin, noisetier, noyer, genévrier commun, troène des bois, ...

2.12 Évolution du règlement de la zone N

Les modifications apportées apparaissent en rouge dans la partie « **Règlement modifié (extrait)** ».

2.12.1 Règlement initial (extrait)

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Dispositions techniques

4.1.2.- Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques, s'il existe.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent :

- garantir le traitement sur la propriété (infiltration) ;
- ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement établie par les articles 640 et 641 du Code Civil.

Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées ne peut être admis, s'il existe.

4.2. Electricité et téléphone

L'enfouissement des réseaux sera exigé pour les nouvelles constructions.

Tout ouvrage technique soumis à autorisation d'urbanisme devra respecter le paysage.

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

6.1. Les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'emprise des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, ou de la limite effective des voies privées déjà construites.

6.2. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes en cas d'impossibilité technique.

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

7.1. Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance minimum de 5 mètres.

7.2. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé

ARTICLE N 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

- En application de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Rappel : L'édification des clôtures doit respecter les articles : R.421-1, R.421-2, R.421-12, R.425-12, R.431-8 du code de l'urbanisme.

ARTICLE N 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'utilisation d'essences locales* mélangées est imposée en cas de plantations de haies d'essences locales variées. Elle est préconisée dans tous les autres cas.

* essences locales : érable champêtre, charme, cornouiller sanguin, noisetier, noyer, genévrier commun, troène des bois, ...

2.12.2 Règlement modifié (extrait)**ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****4.1. Dispositions techniques****4.1.2.- Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle **qui le requiert** doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques, s'il existe.

Eaux pluviales :

~~Les aménagements réalisés sur un terrain doivent :~~

- ~~— garantir le traitement sur la propriété (infiltration) ;~~
- ~~— ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement établie par les articles 640 et 641 du Code Civil.~~

~~Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées ne peut être admis, s'il existe.~~

~~La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération, infiltration, etc.) est obligatoire. En l'absence de possibilités techniques ou en cas d'insuffisance des techniques alternatives, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (dans les limites de la réglementation en vigueur) afin d'assurer, lorsqu'il existe et avec l'accord du gestionnaire, le raccordement au réseau public. Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.~~

4.2. Electricité et téléphone

L'enfouissement des réseaux sera exigé pour les nouvelles constructions.

~~Tout ouvrage technique soumis à autorisation d'urbanisme devra respecter le paysage.~~

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

6.1. Les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'emprise des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, ou de la limite effective des voies privées déjà construites.

6.2. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes ~~en cas d'impossibilité technique~~.

6.3. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire la distance de recul existante ;
- dans le cas d'une construction détruite après sinistre où la reconstruction à l'implantation initiale est admise dans un délai de 10 ans après sinistre.

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

7.1. Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance minimum de 5 mètres.

7.2. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes ~~en cas d'impossibilité technique~~.

7.3. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire la distance de recul existante ;
- dans le cas d'une construction détruite après sinistre où la reconstruction à l'implantation initiale est admise dans un délai de 10 ans après sinistre.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE ~~OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE~~

Article non réglementé

ARTICLE N 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

- ~~En application de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme,~~ Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

~~— Rappel : L'édification des clôtures doit respecter les articles : R.421 1, R.421 2, R.421 12, R.425 12, R.431 8 du code de l'urbanisme.~~

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtres, briques creuses, agglomérés, parpaings...

ARTICLE N 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules ~~correspondant aux besoins des constructions et installations~~ doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'utilisation d'essences locales* mélangées est imposée en cas de plantations de haies ~~d'essences locales variées~~. Elle est préconisée dans tous les autres cas.

* essences locales : érable champêtre, charme, cornouiller sanguin, noisetier, noyer, genévrier commun, troène des bois, ...

2.13 Évolution des annexes du règlement

Les modifications apportées apparaissent en rouge dans la partie « **Règlement modifié (extrait)** ».

2.13.1 Règlement initial (extrait)

TITRE VI – EMBLEMENTS RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

Ce sont des espaces destinés à recevoir des équipements collectifs, soumis à un statut spécial, afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'une utilisation entrant en contradiction avec un projet présentant un intérêt général pour la collectivité. Ils sont numérotés et figurés aux documents graphiques par le type de quadrillage suivant :



Aux documents graphiques sont soulignés par des hachures fines perpendiculaires les terrains réservés pour lesquels s'appliquent les dispositions suivantes :

Article L.123-17 du Code de l'Urbanisme :

- 1 - Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un Plan Local d'Urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.
- 2 - Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L.123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants.

TITRE VII - ANNEXES

1/ PLACES DE STATIONNEMENT

Article L111-6-1

Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce et à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder une fois et demie la surface hors oeuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

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

Ces dispositions ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.

Article L332-7-1

La participation pour non-réalisation d'aires de stationnement prévue par l'article L. 123-1-2 est fixée par le conseil municipal. Son montant ne peut excéder 12 195 euros par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1er novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

2/ DEFINITION DES CONSTRUCTIONS DITES ANNEXES

La **dépendance** est un bâtiment « **détaché** » d'un autre plus important et qui fait partie du terrain d'assiette.

L'**annexe** est ce qui **se rattache** accessoirement à un volume construit qu'il sert en général à agrandir.

2.13.2 Règlement modifié (extrait)

TITRE VI – EMBLEMES RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

Ce sont des espaces destinés à recevoir des équipements collectifs, soumis à un statut spécial, afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'une utilisation entrant en contradiction avec un projet présentant un intérêt général pour la collectivité. Ils sont numérotés et figurés aux documents graphiques par le type de quadrillage suivant :



Aux documents graphiques sont soulignés par des hachures fines perpendiculaires les terrains réservés pour lesquels s'appliquent les dispositions suivantes :

Article L.123-17 du Code de l'Urbanisme :

~~1— Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un Plan Local d'Urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.~~

~~2—Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L.123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants.~~

Article L.152-2 du Code de l'urbanisme

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

TITRE VII - ANNEXES

1/ PLACES DE STATIONNEMENT

Article L111-6-1

~~Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce et à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder une fois et demie la surface hors oeuvre nette des bâtiments affectés au commerce.~~

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

~~Ces dispositions ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.~~

Article L332-7-1

~~La participation pour non-réalisation d'aires de stationnement prévue par l'article L. 123-1-2 est fixée par le conseil municipal. Son montant ne peut excéder 12 195 euros par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1er novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.~~

2/ 1/ DEFINITION DES CONSTRUCTIONS DITES ANNEXES

La **dépendance** est un bâtiment « **détaché** » d'un autre plus important et qui fait partie du terrain d'assiette.

L'**annexe** est ce qui **se rattache** accessoirement à un volume construit qu'il sert en général à agrandir.

CHAPITRE 3. Justifications et impacts de la modification simplifiée du PLU

3.1 La superficie des zones du PLU

La superficie des zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles n'est pas modifiée. Seules les zones UB et UE sont concernées.

La zone UE représentait 5,7 ha et la zone UB représentait 47 ha avant la procédure de modification simplifiée n°1. La zone UE représente maintenant 5,5 ha, tandis que la zone UB représente 47,3 ha. La superficie de la zone UB a augmenté de 0,3 ha environ, suite au reclassement de la parcelle ZD400 et d'une partie de la parcelle ZD510.

3.2 Economie générale

Cette modification ne remet pas en cause l'économie générale du document.

Les modifications apportées permettent une meilleure compréhension du règlement écrit et répondent à des besoins identifiés en matière de développement résidentiel.

Les modifications apportées dans le règlement graphique ne remettent pas en cause la vocation des zones.

Les modifications apportées dans les orientations d'aménagement doivent permettre de faciliter la réalisation d'un projet d'aménagement résidentiel et ainsi répondre aux besoins de croissance démographique identifiés par la commune.

3.3 Espaces agricoles

Cette modification n'entraîne aucun impact sur les espaces agricoles. Les modifications apportées lors du toilettage du règlement écrit n'ont pas vocation à offrir de nouvelles possibilités de construction sur les espaces agricoles. Les règles plus lisibles, viennent donner une marge de manœuvre plus importante aux constructions autorisées en zone A. Elles contribuent au maintien et au développement de l'activité agricole sur le territoire en facilitant la réalisation de projets agricoles.

Aucune consommation d'espaces agricoles n'est prévue. Le classement de la parcelle ZD 400 et d'une partie de la parcelle ZD510 n'induit pas de consommations d'espaces. La parcelle sont déjà urbanisées.

Les modifications apportées dans les orientations d'aménagement concernent les principes de desserte et n'impactent pas directement les espaces agricoles. Les terrains ont été classés en zone à urbaniser lors de l'élaboration du PLU pour répondre à un besoin de création de nouveaux logements et d'accueil de population. La présente procédure ne remet pas en cause le zonage de ces parcelles.



Commune de Couvrot (51)
Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme



Occupation du sol - OCS GE 2021



Source : IGN - OCSGE 2021 - Auddicé urbanisme 2024

Réalisation : Auddicé urbanisme, décembre 2024

Légende

- Commune de Couvrot
- Limites communales
- Secteur d'OAP faisant l'objet de modifications
- Parcelle à classer en zone UB
- Espace à classer en zone UB pour intégrer une construction existante

Occupation du sol

- | | |
|--|--|
| 11-Habitat | 16-Espaces en mutation |
| 12-Equipements et infrastructures collectives | 17-Espaces ouverts urbains |
| 13-Activités économiques | 21-Terres arables |
| 14-Infrastructures et superstructures des réseaux de transport | 22-Cultures permanentes |
| 15-Espaces verts urbains | 23-Autres zones agricoles |
| | 31-Forêts |
| | 32-Formations naturelles herbacées ou arbustives |
| | 33-Espaces ouverts, sans ou avec peu de végétation |
| | 41-Milieus naturels liés à l'eau |
| | 51-Surfaces en eau |

3.4 Espaces naturels

■ La trame verte et bleue (TVB)

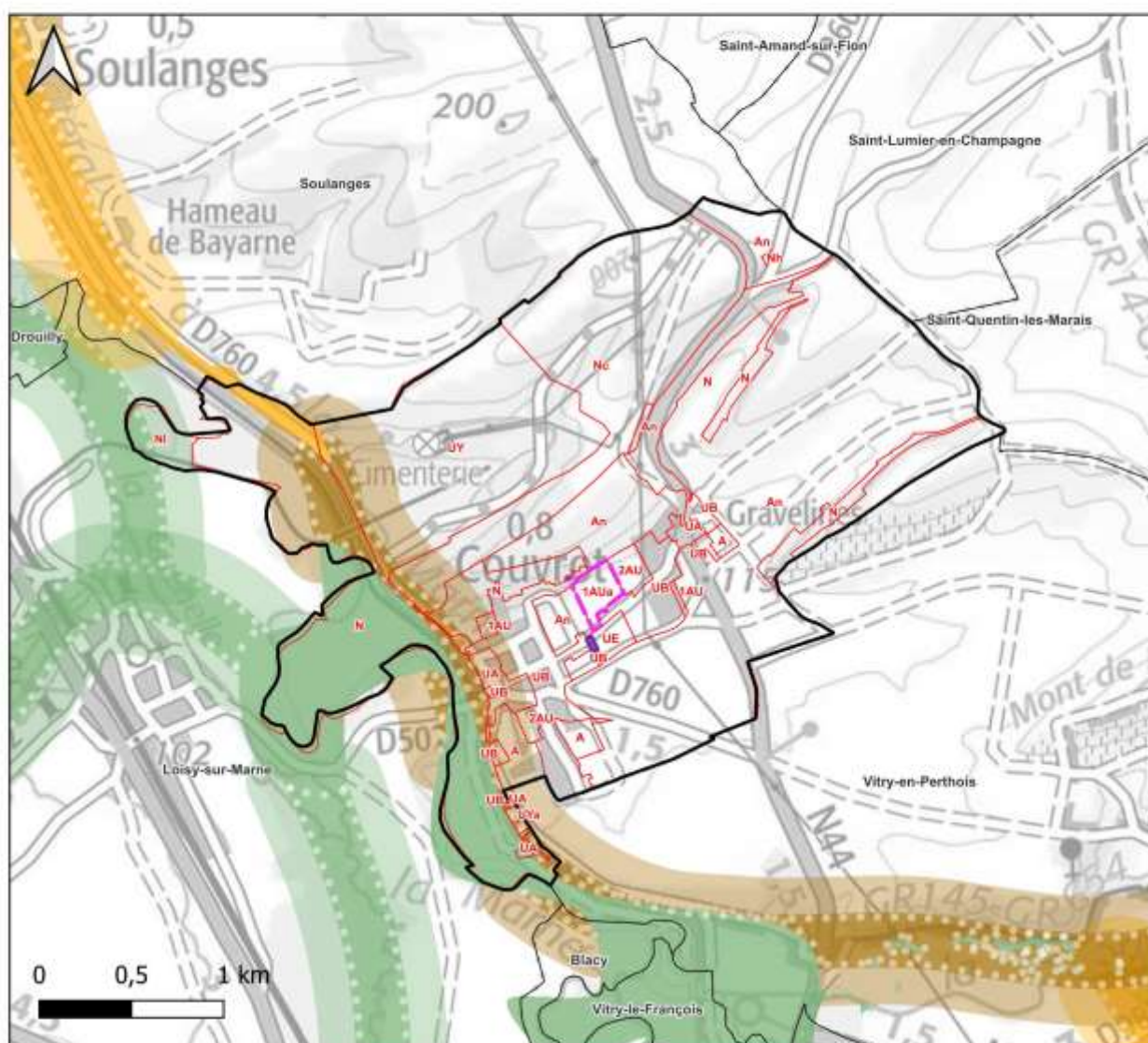
La TVB sur la commune de Couvrot est composée de :

- **De corridors écologiques des milieux boisés, ouverts et multi-trames** qui se situent au Sud et à l'Ouest du finage communal ;
- **De corridors écologiques des milieux humides** au Sud et à l'Ouest du territoire, à proximité du cours d'eau de la Marne ;
- **De réservoirs de biodiversité des milieux boisés, ouverts et des milieux humides** accompagnant les corridors écologiques.

La Trame Verte et Bleue est principalement concentrée au Sud et à l'Ouest du territoire, à proximité des cours d'eau et des milieux boisés. Les composantes de la Trame Verte et Bleue se trouvent en zone Naturelle du PLU. Les modifications apportées n'ont pas vocation à impacter la Trame Verte et Bleue et ses différentes composantes. Les autres secteurs ne sont pas concernés par des corridors écologiques ou des réservoirs de biodiversité.

Au regard des modifications apportées dans le règlement littéral et graphique du PLU, aucune incidence n'est attendue sur la TVB.

SRCE - Trame Verte



Source : IGN - SRCE Champagne-Ardenne - Auddicé urbanisme 2024

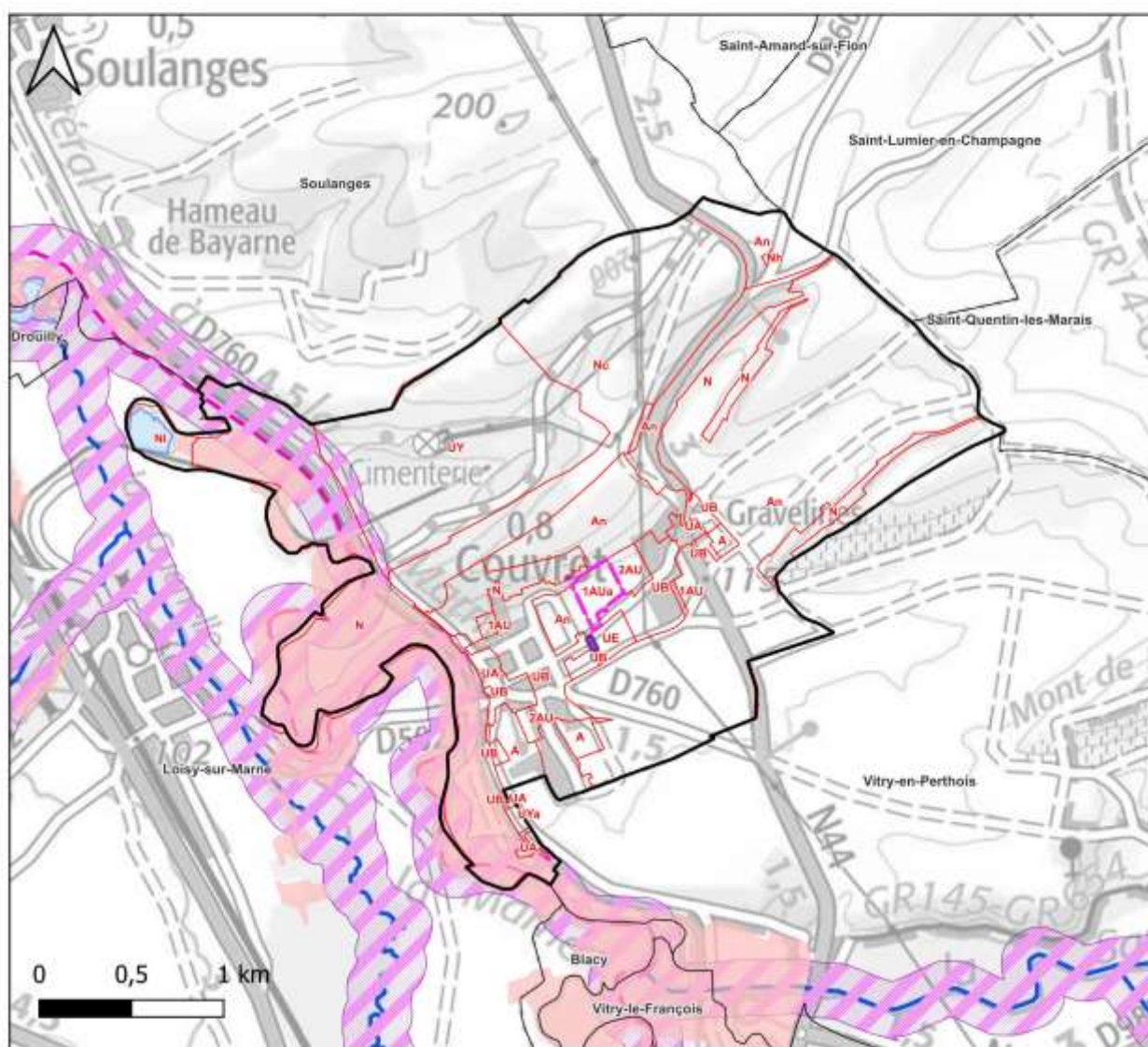
Réalisation : Auddicé urbanisme, décembre 2024

Légende

-  Commune de Couvrot
-  Limites communales
-  Limite du plan de zonage
-  Secteur d'OAP faisant l'objet de modifications
-  Parcelle à classer en zone UB
-  Espace à classer en zone UB pour intégrer une construction existante
- Corridor écologique des milieux boisés**
 -  Corridor écologique des milieux boisés à préserver
 -  Corridor écologique des milieux boisés à restaurer
 -  Bordure de corridor
 -  Réservoir de biodiversité des milieux boisés à préserver

- Corridor écologique des milieux ouverts**
 -  Corridor écologique des milieux ouverts à préserver
 -  Corridor écologique des milieux ouverts à restaurer
 -  Bordure de corridor
 -  Réservoir de biodiversité des milieux ouverts à préserver
- Corridor écologique multi-trame**
 -  Corridor écologique multi-trame à préserver
 -  Corridor écologique multi-trame à restaurer
 -  Bordure de corridor

SRCE - Trame Bleue



Source : IGN - SRCE Champagne-Ardenne - Auddicé urbanisme 2024

Réalisation : Auddicé urbanisme, décembre 2024

Légende

-  Commune de Couvrot
-  Limites communales
-  Limite du plan de zonage
-  Secteur d'OAP faisant l'objet de modifications
-  Parcelle à classer en zone UB
-  Espace à classer en zone UB pour intégrer une construction existante
-  Plan d'eau de plus 1 ha
-  Réservoir de biodiversité des milieux humides avec objectif de préservation

Corridor écologique des milieux humides

-  Corridor écologique des milieux humides avec objectif de préservation
-  Corridor écologique des milieux humides avec objectif de restauration

Trame des milieux aquatiques

-  Trame aquatique avec objectif de préservation
-  Trame aquatique avec objectif de restauration

■ Les espaces protégés

> Site Natura 2000

Aucun site Natura 2000 n'est identifié sur le territoire communal. Le site le plus proche se trouve à plus de 10 kilomètres des limites communales de Couvrot.

Aucune incidence n'est attendue sur les sites Natura 2000.

> ZNIEFF de type I

Deux ZNIEFF de type I sont identifiées sur le territoire. Il s'agit de la ZNIEFF « 210009508 - pelouses et taillis des coteaux de la marne d'Omey à Couvrot » et de la ZNIEFF « 210008983 - bois et rivières de la vallée de la marne de Vitry-le-François à Couvrot ». Ces ZNIEFF intersectent les limites communales au Sud-Ouest et à l'Ouest du territoire.

> ZNIEFF de type II

Une ZNIEFF de type II est identifiée sur le territoire. Il s'agit de la ZNIEFF « 210008896 - vallée de la Marne de Vitry-le-François à Epernay ». Cette ZNIEFF se situe sur la partie Sud-Ouest et Ouest du territoire. Elle concerne les espaces naturels présents le long du cours d'eau de la Marne.

La vallée du cours moyen de la Marne entre Vitry-le-François et Epernay constitue une grande ZNIEFF de type II de plus de 13 000 hectares possédant des milieux alluviaux encore riches en faune et en flore. Elle comprend 7 ZNIEFF de type I qui regroupent les milieux les plus remarquables et les mieux conservés de cette partie de la vallée. Ce site présente en effet une mosaïque de groupements végétaux très intéressants, dont certains font partie de l'annexe I de la directive Habitats : boisements alluviaux inondables, boisements marécageux, prairies inondables, mégaphorbiaies, magnocariçaies et roselières, groupements aquatiques de la rivière, du canal, des noues et des bras morts, plans d'eau (gravières anciennes ou en activité). Les cultures, les peupleraies, et dans une moindre mesure, les prairies pâturées ou fauchées plus intensives, sont également très représentées sur le territoire de la ZNIEFF.

Ces espaces naturels d'intérêt reconnu se concentrent au Sud-Ouest et à l'Ouest du finage communal, au niveau des cours d'eau et des milieux boisés. Ils sont classés en zone naturelle du PLU.

Les modifications apportées au règlement de la zone N, dans laquelle se trouve les ZNIEFF, sont mineures et n'ont pas vocation à impacter ces zones d'intérêt écologique et paysager. Les autres secteurs ne sont pas concernés.

■ Les zones humides

Des zones humides « Loi sur l'eau » sont identifiées de part et d'autre du cours d'eau de la Marne au Sud-Ouest. Par ailleurs, des zones à dominante humide sont identifiées sur un large secteur Sud-Ouest du territoire. Les espaces urbanisés ne sont pas concernés.

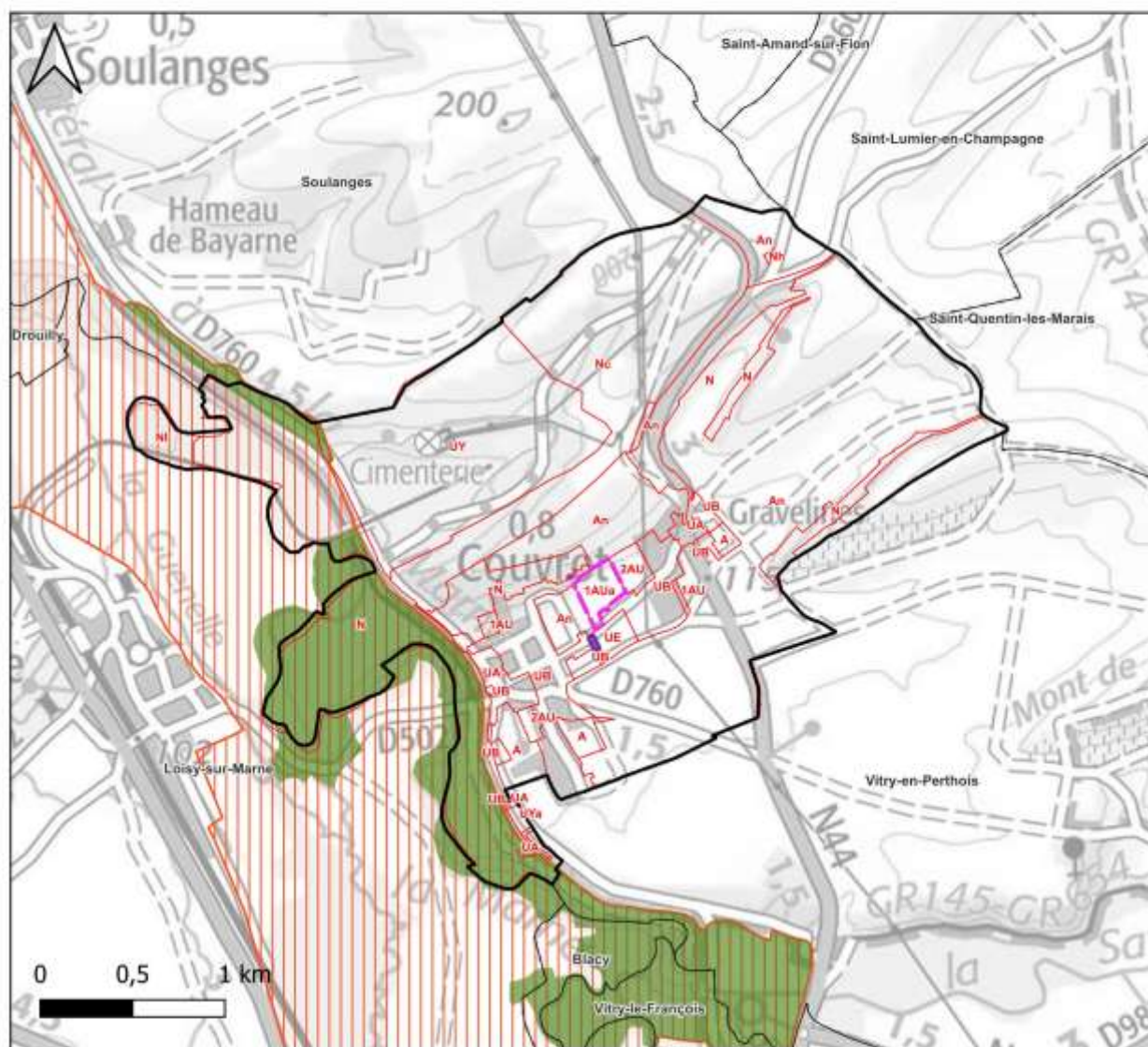
Les modifications apportées n'ont pas d'incidences sur les zones humides.



Commune de Couvrot (51)
Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme



Localisation des Zones Naturelles d'Intérêt Reconnu (Hors Natura 2000)



Source : IGN - INPN - Auddicé urbanisme 2024

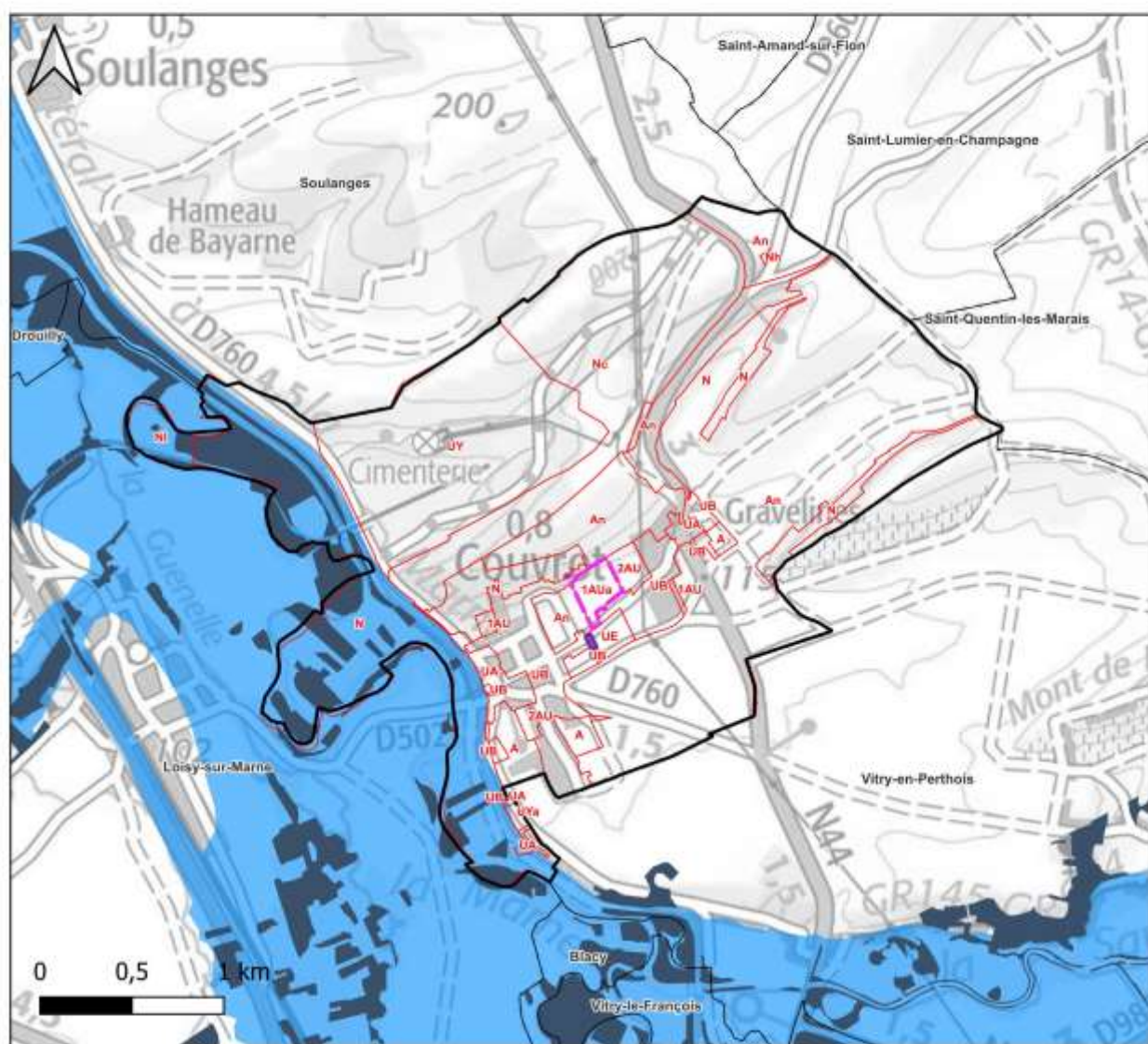
Réalisation : Auddicé urbanisme, décembre 2024

Légende

- Commune de Couvrot
- Limites communales
- Limite du plan de zonage
- Secteur d'OAP faisant l'objet de modifications
- Parcelle à classer en zone UB
- Espace à classer en zone UB pour intégrer une construction existante

- ZNIEFF de type I
- ZNIEFF de type II

Localisation des Zones Humides - DREAL Grand-Est



Source : IGN - DREAL Grand-Est - Auddicé urbanisme 2024

Réalisation : Auddicé urbanisme, décembre 2024

Légende

- Commune de Couvrot
- Limites communales
- Limite du plan de zonage
- Secteur d'OAP faisant l'objet de modifications
- Parcelle à classer en zone UB
- Espace à classer en zone UB pour intégrer une construction existante

Zones humides - DREAL Grand-Est

- Zones humides "Loi sur l'eau"
- Zones à dominante humide par diagnostic

3.5 Les risques naturels et technologiques

■ Les risques identifiés par le DDRM de la Marne

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) de la Marne approuvé en 2019 identifie plusieurs risques majeurs sur le territoire de Couvrot : le risque d'inondation par crue à débordement lent de cours d'eau, le risque d'inondation par remontée de nappes, le risque de rupture de barrage, le risque de mouvement de terrain, le risque industriel lié aux entreprises implantées dans la commune et au transport de matières dangereuses.

> Le risque inondation

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de Vitry-le-François a été approuvé le 1^{er} décembre 2016. La commune de Couvrot est localisée dans le secteur 1 correspondant au bassin versant de la Marne.

Les aléas, faible à fort, sont principalement concentrés au Sud-Ouest et à l'Ouest du finage communal, au niveau du cours d'eau de la Marne. Les espaces urbanisés sont peu touchés par les aléas et par les zones rouges du PPRI. Les zones à fort enjeux sont classées en zone naturelle du PLU.

Les modifications apportées n'ont pas vocation à exposer une nouvelle population face à ce risque.

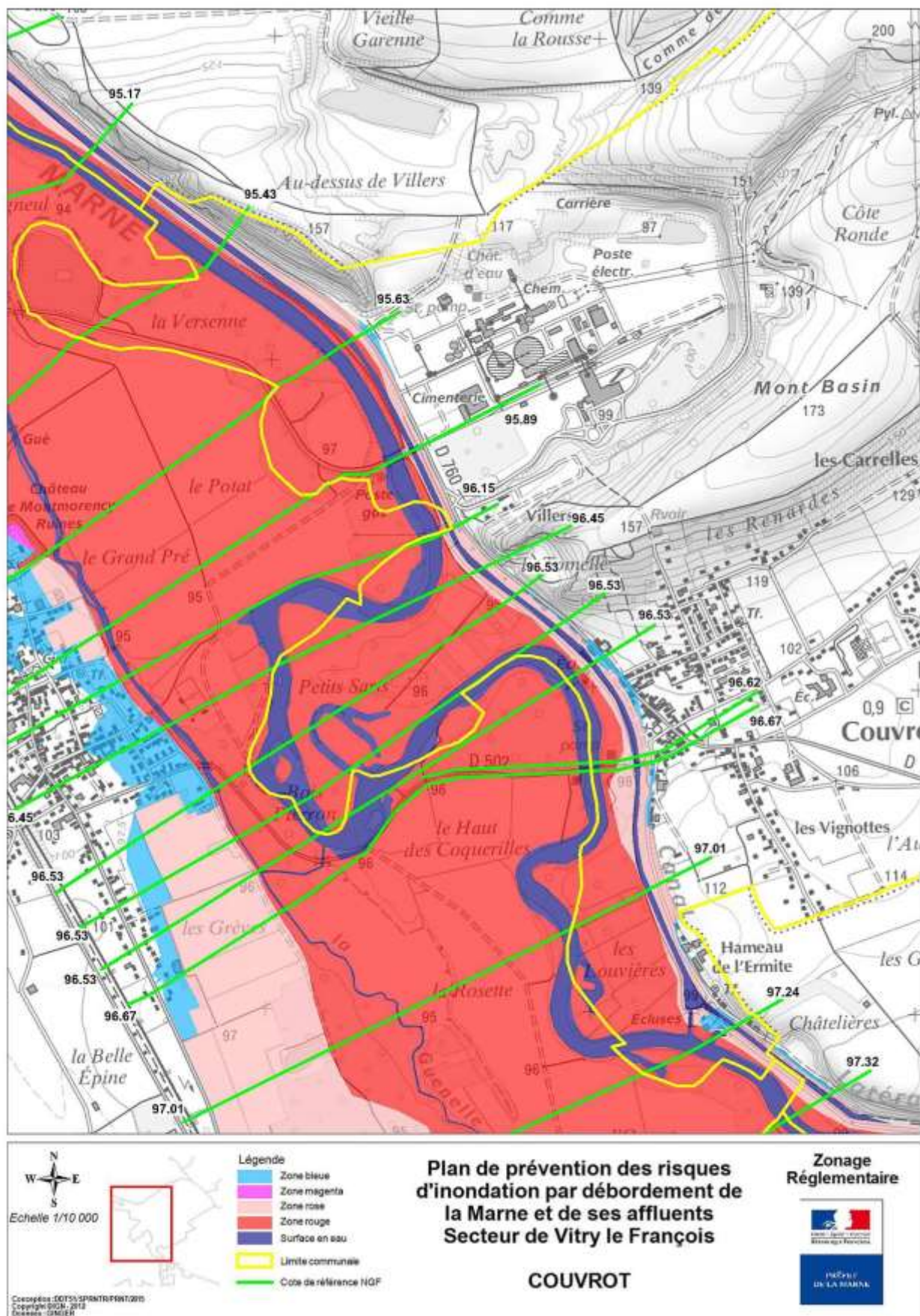


Figure 5. Zonage réglementaire du PPRI secteur Vitry-le-François

Réalisation : Audipôle urbanisme, décembre 2024

- Commune de Couvrot
- Limites communales
- Limite du plan de zonage
- Secteur d'OAP faisant l'objet de modifications
- Parcelle à classer en zone UB
- Espace à classer en zone UB pour intégrer une construction existante

Périmètre du PPRi Vitry-le-François - Secteur Marne

> L'aléa remontée de nappes

Les nappes phréatiques sont également dites « libres », car aucune couche imperméable ne les sépare du sol. Elles sont alimentées par la pluie, dont une partie s'infiltre dans le sol et rejoint la nappe. Lorsque l'eau de pluie atteint le sol, une partie est évaporée. Une seconde partie s'infiltre et est reprise plus ou moins vite par l'évaporation et par les plantes, une troisième s'infiltre plus profondément dans la nappe. Après avoir traversé les terrains contenant à la fois de l'eau et de l'air – qui constituent la zone non saturée (en abrégé ZNS) – elle atteint la nappe où les vides de roche ne contiennent plus que de l'eau, et qui constitue la zone saturée. On dit que la pluie recharge la nappe.

C'est durant la période hivernale que la recharge survient, car :

- les précipitations sont les plus importantes,
- la température y est faible, ainsi que l'évaporation,
- la végétation est peu active et ne prélève pratiquement pas d'eau dans le sol.

À l'inverse durant l'été la recharge est faible ou nulle. Ainsi on observe que le niveau des nappes s'élève rapidement en automne et en hiver, jusqu'au milieu du printemps. Il décroît ensuite en été pour atteindre son minimum au début de l'automne. On appelle « battement de la nappe » la variation de son niveau au cours de l'année.

Chaque année en automne, avant la reprise des pluies, la nappe atteint ainsi son niveau le plus bas de l'année : cette période s'appelle l'étiage. Lorsque plusieurs années humides se succèdent, le niveau d'étiage peut devenir de plus en plus haut chaque année, traduisant le fait que la recharge naturelle annuelle de la nappe par les pluies est supérieure à la moyenne, et plus importante que sa vidange annuelle vers les exutoires naturels de la nappe que sont les cours d'eau et les sources.

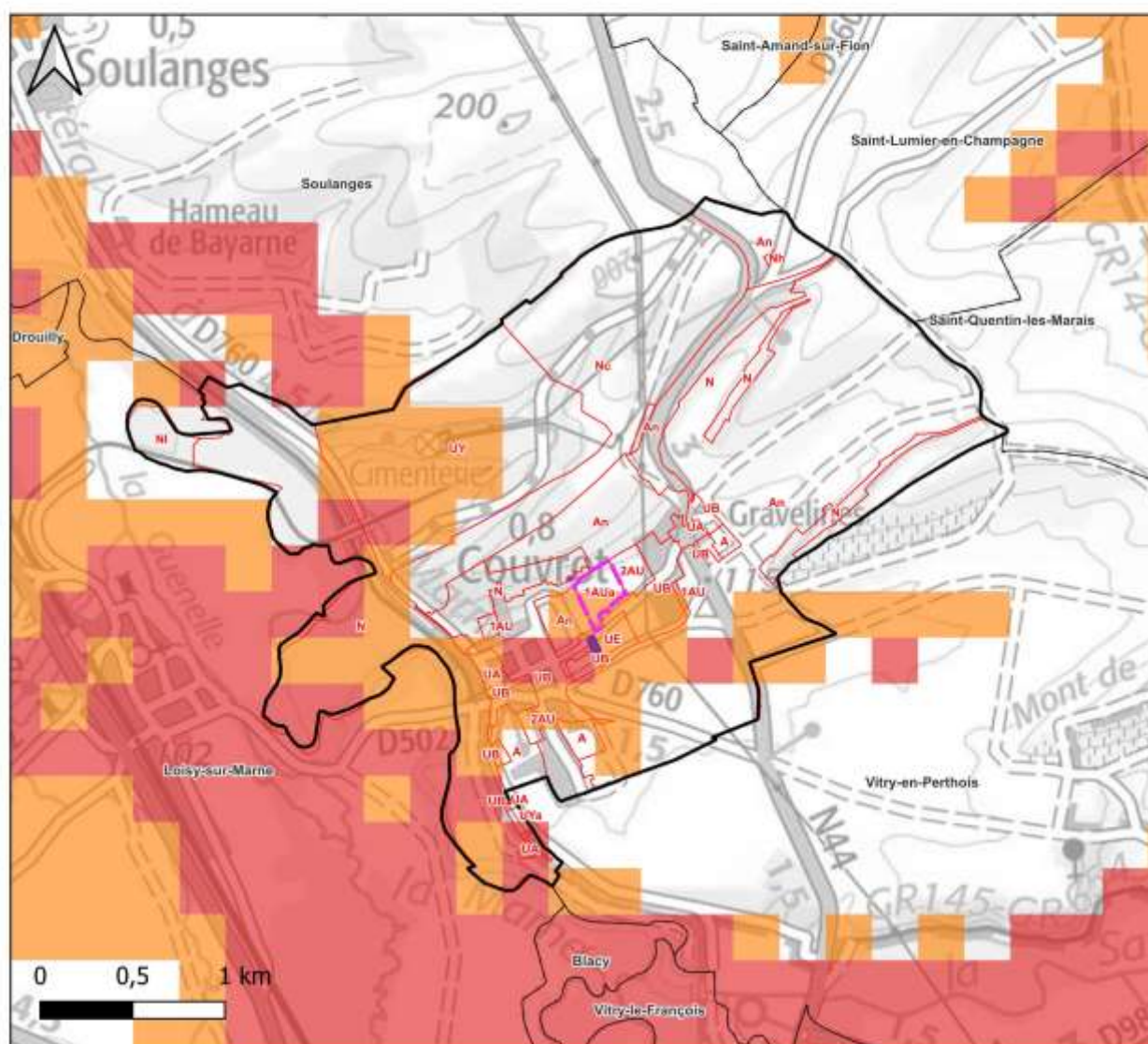
Si dans ce contexte, des éléments pluvieux exceptionnels surviennent, au niveau d'étiage inhabituellement élevé se superposent les conséquences d'une recharge exceptionnelle. Le niveau de la nappe peut alors atteindre la surface du sol. La zone non saturée est alors totalement envahie par l'eau lors de la montée du niveau de la nappe : c'est l'inondation par remontée de nappe.

On conçoit que plus la zone non saturée est mince, plus l'apparition d'un tel phénomène est probable.

On appelle zone « sensible aux remontées de nappes » un secteur dont les caractéristiques d'épaisseur de la Zone Non Saturée, et de l'amplitude du battement de la nappe superficielle, sont telles qu'elles peuvent déterminer une émergence de la nappe au niveau du sol, ou une inondation des sous-sols à quelques mètres sous la surface du sol. Pour le moment en raison de la très faible période de retour du phénomène, aucune fréquence n'a pu encore être déterminée, et donc aucun risque n'a pu être calculé.

Le Sud et l'Ouest du territoire sont concernés par des zones potentiellement sujettes aux débordements de nappes. Une partie des espaces urbanisés est concernée. L'aléa fort se trouve à proximité des cours d'eau. Un aléa moyen (zones sujettes aux inondations de caves) est identifié sur le reste des espaces urbanisés. Le reste du territoire est épargné.

Les modifications apportées ne renforcent par la survenance de l'aléa et n'exposent pas plus de population.

Risque d'inondation : Aléa de remontée de nappes


Source : IGN - BRGM - Auddicé urbanisme 2024

Réalisation : Auddicé urbanisme, décembre 2024

Légende

-  Commune de Couvrot
-  Limites communales
-  Limite du plan de zonage
-  Secteur d'OAP faisant l'objet de modifications
-  Parcelle à classer en zone UB
-  Espace à classer en zone UB pour intégrer une construction existante

Aléa de remontée de nappes

-  Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
-  Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave
-  Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave

> Le risque de rupture de barrage

Le phénomène de rupture de barrage correspond à une destruction partielle ou totale d'un barrage. Les causes de rupture peuvent être diverses :

- **Techniques** : défaut de fonctionnement des vannes permettant l'évacuation des eaux, vices de conception, de construction ou de matériaux, vieillissement des installations ;
- **Naturelles** : séismes, crues exceptionnelles, glissements de terrain (soit de l'ouvrage lui-même, soit des terrains entourant la retenue et provoquant un déversement sur le barrage) ;
- **Humaines** : insuffisance des études préalables et du contrôle d'exécution, erreurs d'exploitation, de surveillance et d'entretien, malveillance. Le phénomène de rupture de barrage dépend des caractéristiques propres du barrage.

Ainsi, la rupture peut être :

- Progressive dans le cas des barrages en remblais, par érosion régressive, suite à une submersion de l'ouvrage ou à une fuite à travers celui-ci (phénomène de " renard ") ;
- Brutale dans le cas des barrages en béton, par renversement ou par glissement d'un ou plusieurs plots.

Une rupture de barrage entraîne la formation d'une onde de submersion se traduisant par une élévation brutale du niveau de l'eau à l'aval.

La commune de Couvrot est concernée par le risque de rupture du barrage du lac-réservoir Marne également appelé Lac du Der-Chantecoq, d'une capacité de stockage de 364,5 millions de m³. Les modifications apportées n'ont pas vocation à renforcer ce risque sur la commune ou d'exposer une nouvelle population face à celui-ci.

> Le risque de mouvement de terrain

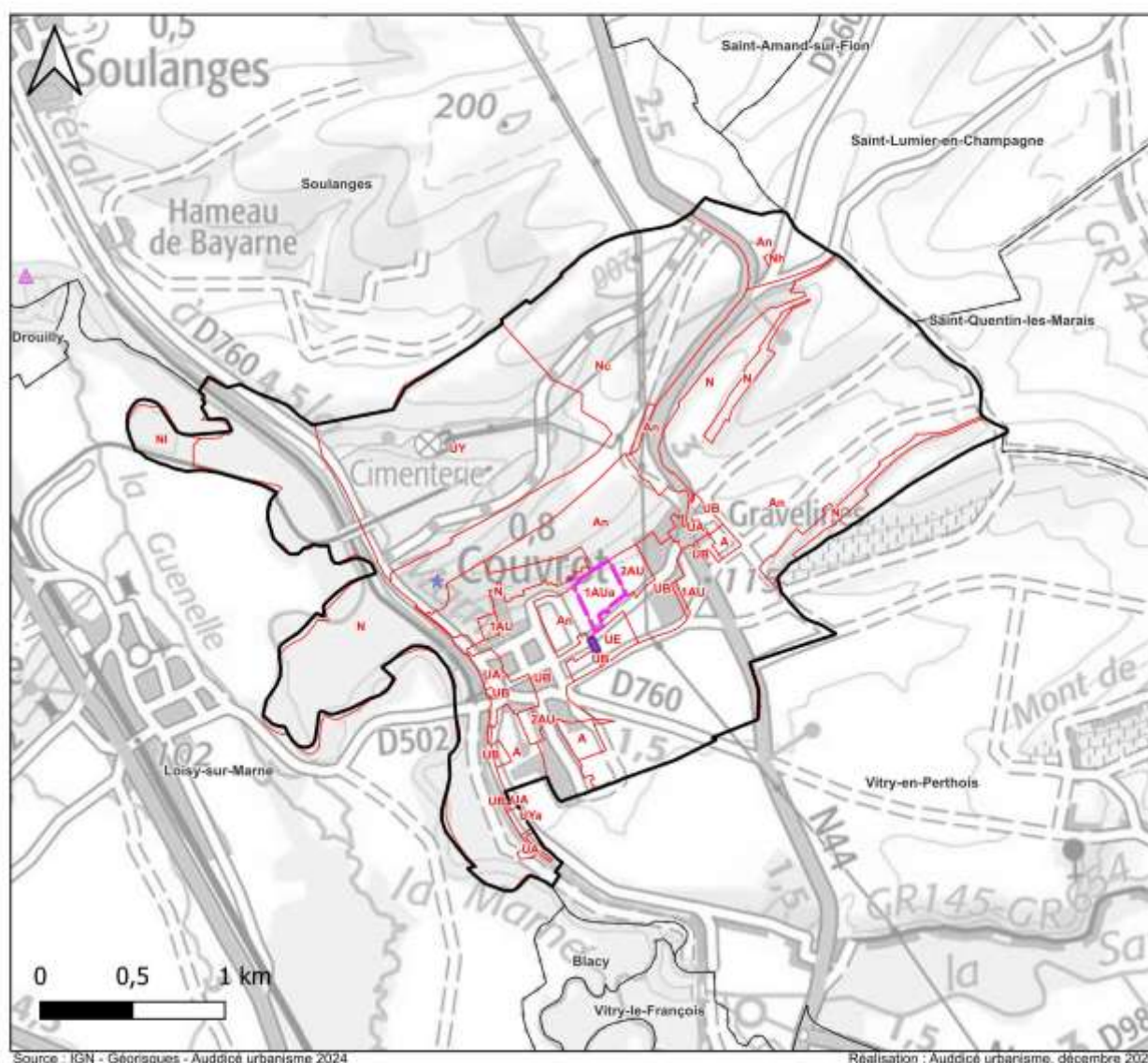
Un mouvement de terrain est identifié à l'Ouest de la commune. Il s'agit d'un effondrement. Une cavité souterraine est identifiée au même endroit. Ces espaces sont classés en secteur Nc. Les autres secteurs ne sont pas concernés.

Aucun impact vis-à-vis des modifications apportées au PLU n'est attendu sur ce risque.

> L'aléa retrait/gonflement des argiles

La commune est concernée par un aléa faible de retrait/gonflement des sols argileux au Sud, Sud-Ouest et à l'Ouest du territoire. Les espaces urbanisés sont concernés.

Les modifications apportées au PLU n'ont aucun impact.

Localisation des mouvements de terrain recensés


Source : IGN - Géorisques - Auddicé urbanisme 2024

Réalisation : Auddicé urbanisme, décembre 2024

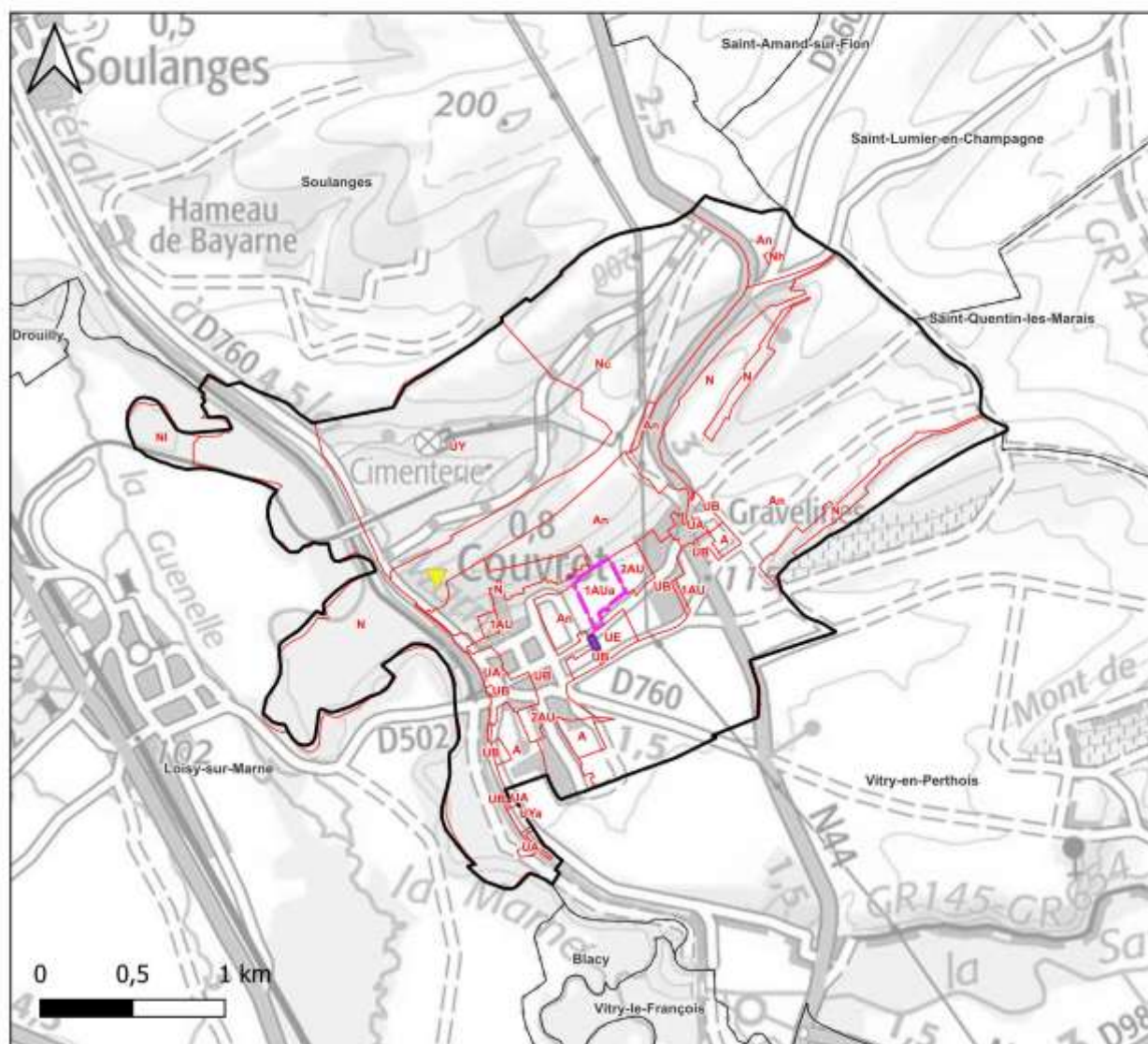
Légende

- Commune de Couvrot
- Limites communales
- Limite du plan de zonage
- Secteur d'OAP faisant l'objet de modifications
- Parcelle à classer en zone UB
- Espace à classer en zone UB pour intégrer une construction existante

Mouvement de terrain

- ★ Effondrement
- ▲ Erosion de berges

Mouvement de terrain : Localisation des cavités souterraines



Source : IGN - Géorisques - Auddicé urbanisme 2024

Réalisation : Auddicé urbanisme, décembre 2024

Légende

- Commune de Couvrot
- Limites communales
- Limite du plan de zonage
- Secteur d'OAP faisant l'objet de modifications
- Parcelle à classer en zone UB
- Espace à classer en zone UB pour intégrer une construction existante

Cavités souterraines

- ▼ Naturelle

> Le risque industriel

Les installations industrielles ayant des effets sur l'environnement sont réglementées sous l'appellation Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE). L'exploitation de ces installations est soumise à autorisation de l'Etat. La carte représente les installations présentes dans la commune.

Une seule ICPE est identifiée sur le territoire. Elle se situe à l'Ouest du territoire communal dans la zone UY du PLU. Il s'agit de l'entreprise « HEIDELBERG MATERIALS FRANCE CEMENTS » soumis au régime d'autorisation et qui n'est pas un site SEVESO. Ce même établissement est considéré comme un établissement déclarant des rejets et transferts de polluants.

Les modifications apportées au sein de la zone UY n'ont pas vocation à renforcer ce risque ou à exposer une nouvelle population.

> Anciens sites industriels et activités de service

Un ancien site industriel et d'activités de service est recensé sur la commune. Il s'agit du même établissement que celui cité ci-dessus.

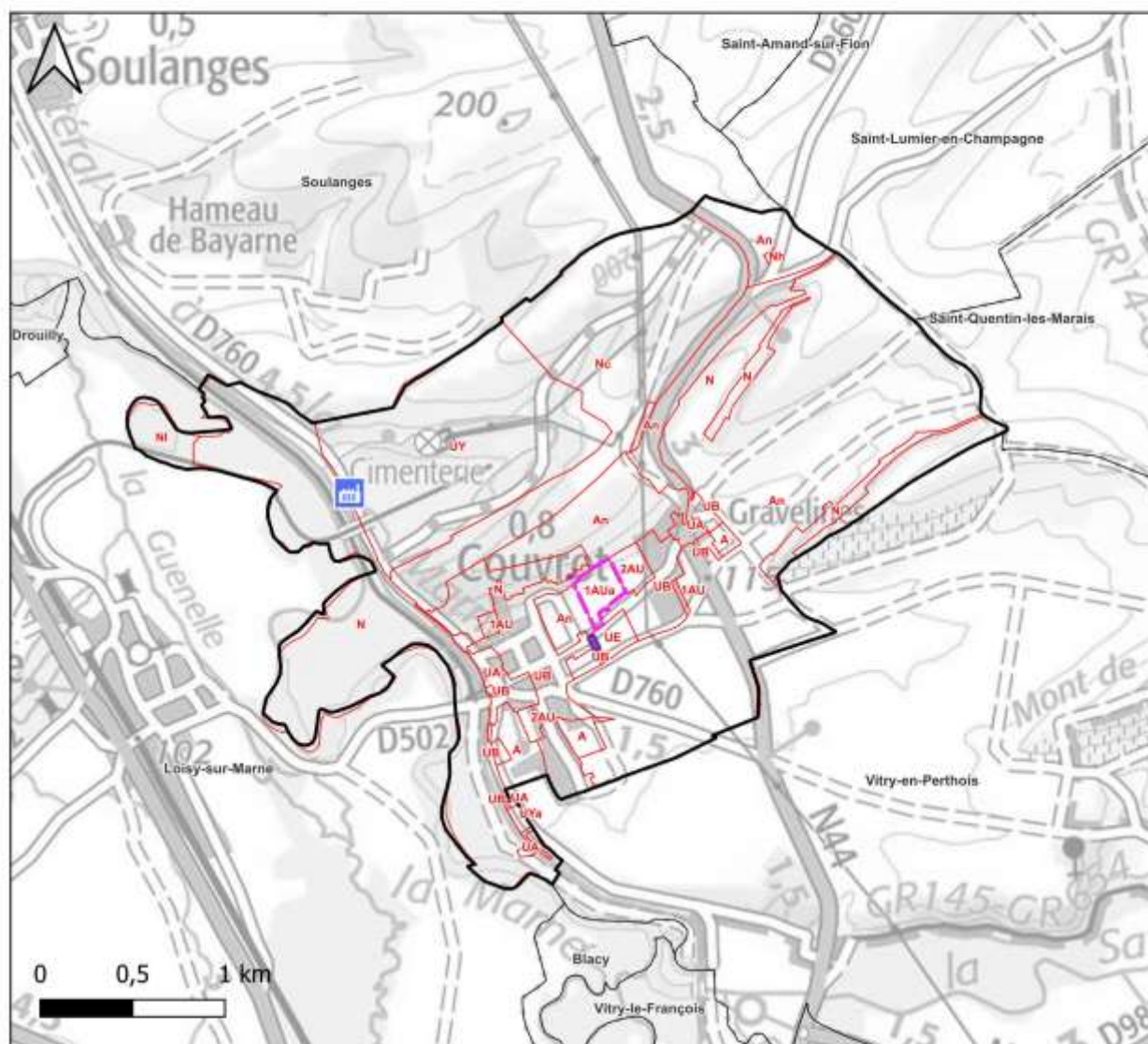
Les modifications apportées au PLU n'ont pas d'incidences.



Commune de Couvrot (51)
Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme



Risque industriel : Installations Classées pour la Protection de l'Environnement



Source : IGN - Géorisques - Auddicé urbanisme 2024

Réalisation : Auddicé urbanisme, décembre 2024

Légende

- Commune de Couvrot
- Limites communales
- Limite du plan de zonage
- Secteur d'OAP faisant l'objet de modifications
- Parcelle à classer en zone UB
- Espace à classer en zone UB pour intégrer une construction existante

Installations classées

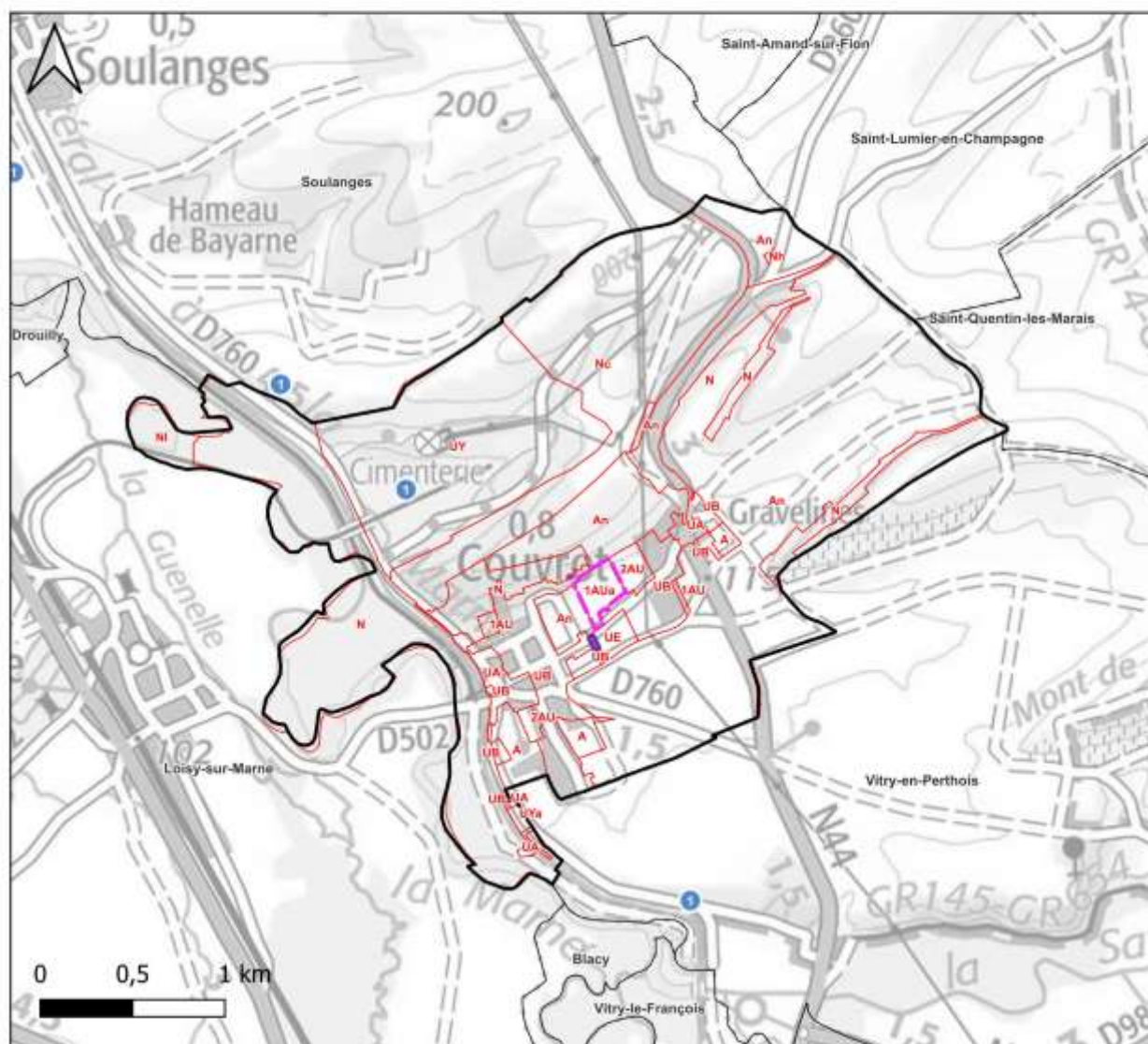
- Usine Seveso seuil haut
- Usine Seveso seuil bas
- Usine non Seveso



Commune de Couvrot (51)
Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme



**Risque industriel : Pollution des sols : Sites CASIAS
et BASOL**



Source : IGN - Géorisques - Auddicé urbanisme 2024

Réalisation : Auddicé urbanisme, décembre 2024

Légende

- Commune de Couvrot
- Limites communales
- Limite du plan de zonage
- Secteur d'OAP faisant l'objet de modifications
- Parcelle à classer en zone UB
- Espace à classer en zone UB pour intégrer une construction existante

Anciens sites industriels et activités de service

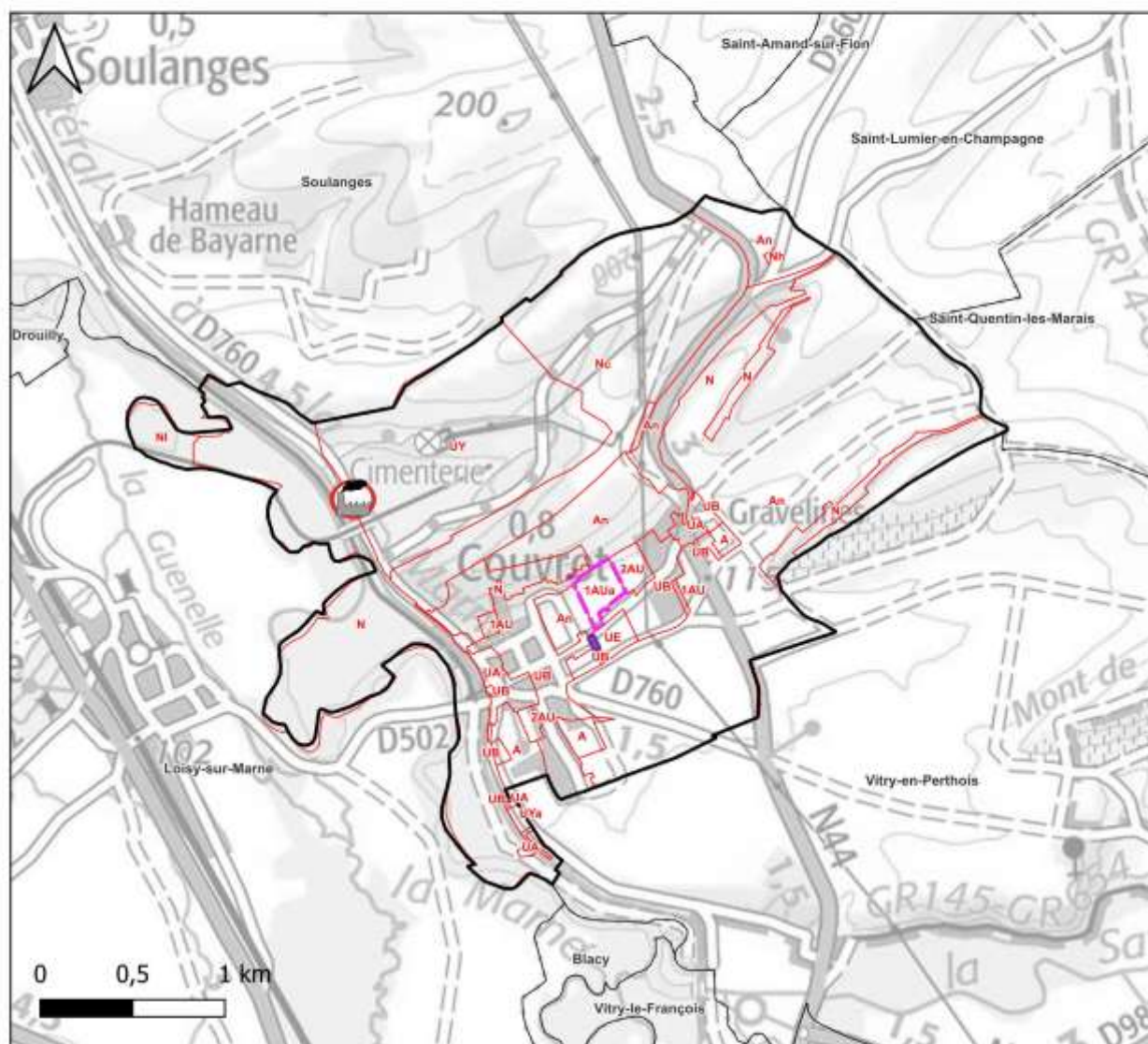
- Localisation des anciens sites industriels et activités de service
- Zones des anciens sites industriels et activités de service



Commune de Couvrot (51)
Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme



Risque industriel : Etablissements déclarants des rejets et transferts de polluants



Source : IGN - Géorisques - Auddicé urbanisme 2024

Réalisation : Auddicé urbanisme, décembre 2024

Légende

- Commune de Couvrot
- Limites communales
- Limite du plan de zonage
- Secteur d'OAP faisant l'objet de modifications
- Parcelle à classer en zone UB
- Espace à classer en zone UB pour intégrer une construction existante

Etablissements Pollueurs

- Etablissements Pollueurs
- Stations d'épuration
- Elevage
- Industries

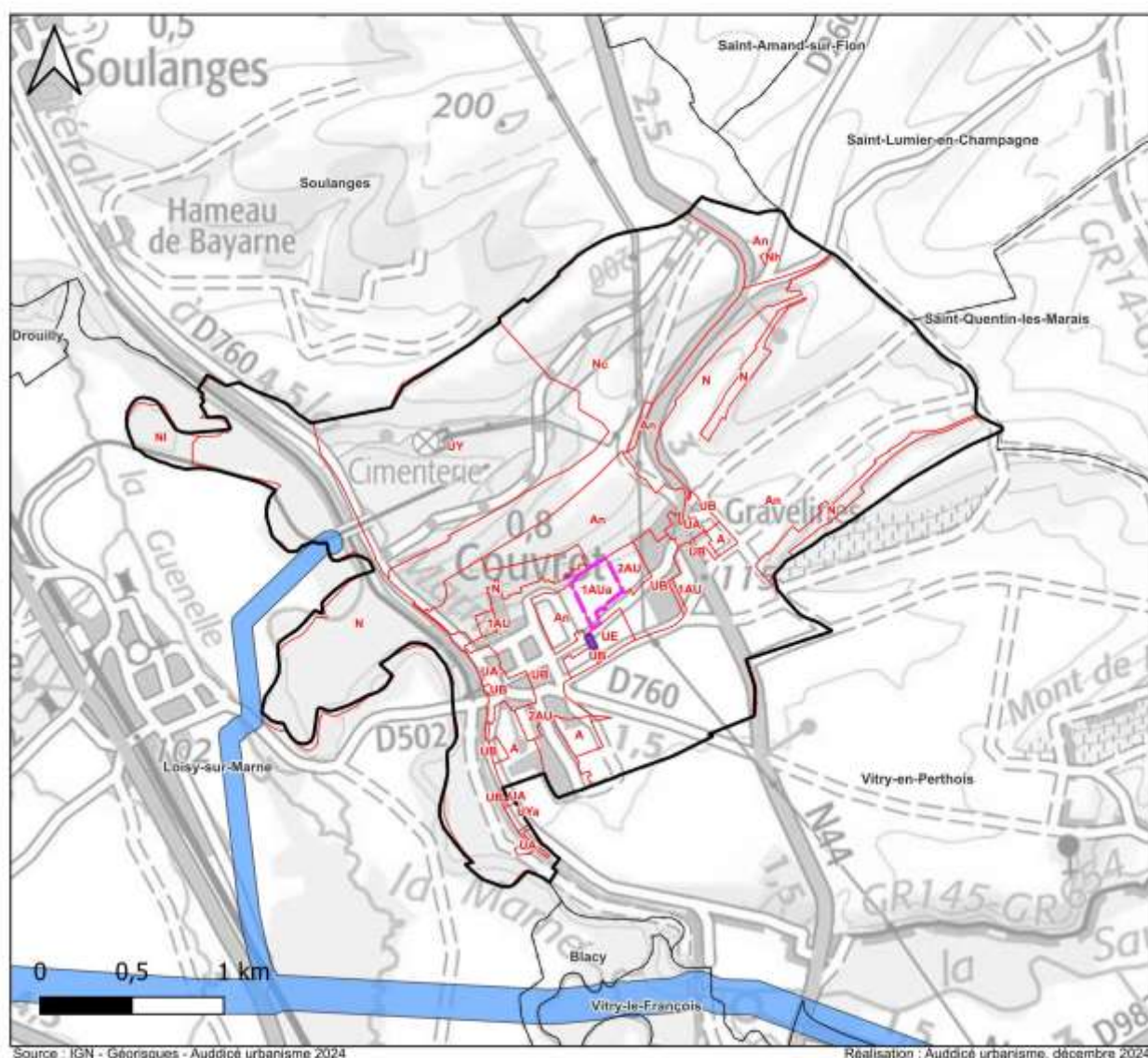
> Le risque de transport de matières dangereuses

La commune fait face aux risques de transport de matières dangereuses. Ce risque peut se manifester de quatre manières différentes : gazoduc, voie ferrée, voie navigable et voie routière. La commune est concernée par le risque de transport de matières dangereuses lié au passage de :

- La **route nationale 44** traversant le territoire du Nord au Sud à l'Est des espaces urbanisés ;
- Le **gazoduc** présent sur une petite partie Ouest du territoire ;
- La voie navigable du **canal de la Marne au Rhin**.

Les modifications apportées au PLU n'ont pas d'impact sur ce risque. Elles n'ont pas vocation à exposer une nouvelle population à ce risque ou d'accroître la survenance de celui-ci.

Risque technologique : Canalisation de gaz



Légende

- Commune de Couvrot
- Limites communales
- Limite du plan de zonage
- Secteur d'OAP faisant l'objet de modifications
- Parcelle à classer en zone UB
- Espace à classer en zone UB pour intégrer une construction existante
- Gaz naturel (localisation approximative)

3.6 Paysage

Le paysage urbain de Couvrot est caractérisé par des constructions anciennes, mêlées à des constructions plus récentes (1970-2000) et des constructions très récentes. L'assouplissement des règles d'aspect architectural permet de prendre en compte cette hétérogénéité dans l'aspect et la forme des constructions. La modification doit également permettre de faciliter les projets de réhabilitation et de reconversion du bâti. La collectivité s'assure ainsi de conforter l'identité de son paysage urbain.

Les modifications réalisées dans les zones naturelles et agricoles sont mineures et n'ont pas vocation à impacter le grand paysage. Les paysages viticoles ne seront pas impactés.

Les modifications apportées dans le règlement littéral n'ont pas d'incidences sur le paysage. Les nouvelles règles offrent une marge de manœuvre plus importante aux particuliers sur le bâti mais celles-ci sont tout de même garantes de la qualité paysagère et architecturale de la commune. D'autres modifications apportées permettent également une meilleure cohésion architecturale au sein des espaces urbanisés. Les nouvelles dispositions garantissent un paysage urbain cohérent dans lequel l'architecture traditionnelle sera respectée.

3.7 Déplacements et réseaux

Les principes de desserte des zones 1AUa et 2AU du secteur des Carrelles sont modifiés pour faciliter l'aménagement des zones et la réalisation d'un programme résidentiel. Les nouveaux principes définis aux orientations d'aménagement restent garants d'un maillage routier performant, permettant une desserte satisfaisante et des connexions routières et piétonnes de qualité.

La modification a un impact positif sur les réseaux car elle prend en compte les prescriptions actuelles liées à la gestion des eaux pluviales et impose la mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales.