

Commune de Buchères

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°9



Notice de présentation

PRÉFECTURE DE L'AUBE

14 AVR. 2022

CONTRÔLE DE LÉGALITÉ

Vu pour être annexé à la délibération du 05 avril 2022
approuvant les dispositions de la Modification n°9
du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Buchères,
Le Maire,

A handwritten signature in black ink over a blue circular official seal. The seal contains the text "MAIRIE DE BUCHERES" at the top, "REPUBLIQUE FRANÇAISE" at the bottom, and "10 (AUBE)" at the very bottom. The center of the seal features a coat of arms.

MODIFIÉ LE : 05/04/2022

Dossier 20121008
28/03/2022

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 Buchères

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°9

Notice de présentation

	Nom - Fonction	Date	Signature
Rédaction	Anne GAY – urbaniste	28/03/2022	



www.auddice.com

Agence Hauts-de-France
(siège social)
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
03 27 97 36 39

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

Agence Val-de-Loire
Pépinière d'Entreprises du
Saumurois
Rue de la Chesnaie-Distré
49400 Saumur
02 41 51 98 39

Agence Seine-Normandie
Évreux
PA Le Long Buisson
380 rue Clément Ader
27930 Le Vieil-Évreux
02 32 32 53 28

Agence Seine-Normandie
Le Havre
186 Boulevard François 1^{er}
76600 Le Havre
02 35 46 55 08

Agence Sud
Rue des Cartouses
84390 Sault
04 90 64 04 65

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1.	CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION	5
CHAPITRE 2.	OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DU PLU	6
	PROTECTION DU PATRIMOINE BATI.....	6
	EVOLUTIONS DU REGLEMENT LITTERAL LIEES AUX TRANSFORMATIONS DE LA COMMUNE	7
	PROTECTION DU PATRIMOINE ET DES ESPACES NATURELS.....	8
	COMPATIBILITE AVEC LES DISPOSITIONS DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL DES TERRITOIRES DE L'AUBE	9
CHAPITRE 3.	CONTENU DETAILLE DE LA MODIFICATION	11
3.1	EVOLUTION DU REGLEMENT GRAPHIQUE	11
3.1.1	<i>Protection du patrimoine historique – Bas de Buchères</i>	<i>11</i>
3.1.2	<i>Protection du patrimoine historique – Courgerennes</i>	<i>13</i>
3.1.3	<i>Identification des cheminements doux</i>	<i>15</i>
3.1.4	<i>Protection de la ripisylve le long de l'Hozain.....</i>	<i>17</i>
3.1.5	<i>Identification du périmètre de centralité</i>	<i>19</i>
3.2	EVOLUTION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	21
3.3	EVOLUTION DU REGLEMENT LITTERAL	22
3.3.1	<i>Dispositions générales – article 6 : Patrimoine naturel.....</i>	<i>22</i>
3.3.2	<i>Dispositions générales – création d'un article 7 : Accès et voirie.....</i>	<i>23</i>
3.3.3	<i>Dispositions générales – création d'un article 8 : Terrain / Emprise au sol.....</i>	<i>23</i>
3.3.4	<i>Dispositions générales – création d'un article 9 : Stationnement.....</i>	<i>23</i>
3.3.5	<i>Dispositions générales – création d'un article 10 : Espaces libres et paysage</i>	<i>25</i>
3.3.6	<i>Règles et définitions communes à toutes les zones</i>	<i>25</i>
3.3.7	<i>Zone UC – Article 1 : Destination, sous-destination, usages et affectations des sols interdites</i>	<i>35</i>
3.3.8	<i>Zone UC – Article 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières.....</i>	<i>36</i>
3.3.9	<i>Zone UC – Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions.....</i>	<i>37</i>
3.3.10	<i>Zone UC – Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	<i>39</i>
3.3.11	<i>Zone UC – Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions.....</i>	<i>43</i>
3.3.12	<i>Zone UC – Article 7 : Stationnement.....</i>	<i>44</i>
3.3.13	<i>Zone UC – Article 8 : Desserte des terrains.....</i>	<i>45</i>
3.3.14	<i>Zone UE – Article 7 : Stationnement</i>	<i>46</i>
3.3.15	<i>Zone UL – Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions.....</i>	<i>46</i>
3.3.16	<i>Zone UL – Article 7 : Stationnement</i>	<i>47</i>
3.3.17	<i>Zone UYAR – Article 7 : Stationnement</i>	<i>47</i>
3.3.18	<i>Zone UYB – Article 7 : Stationnement.....</i>	<i>48</i>
3.3.19	<i>Zone UYZ – Article 7 : Stationnement</i>	<i>48</i>
3.3.20	<i>Zone 1AUA – Article 1 : Destination, sous-destination, usages et affectations des sols interdites</i>	<i>48</i>
3.3.21	<i>Zone 1AUA – Article 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières.....</i>	<i>49</i>

3.3.22	Zone 1AUA – Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions.....	50
3.3.23	Zone 1AUA – Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	51
3.3.24	Zone 1AUA – Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions.....	54
3.3.25	Zone 1AUA – Article 7 : Stationnement	55
3.3.26	Zone 1AUC – Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions.....	56
3.3.27	Zone 1AUC – Article 7 : Stationnement	56
3.3.28	Zone 1AUL – Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions.....	57
3.3.29	Zone 1AUL – Article 7 : Stationnement.....	57
3.3.30	Zone 1AUS – Article 7 : Stationnement.....	57
3.3.31	Zone 1AUW – Article 7 : Stationnement	58
3.3.32	Zone 1AUYC – Article 7 : Stationnement.....	58
CHAPITRE 4.	JUSTIFICATIONS ET IMPACTS DE LA MODIFICATION DU PLU.....	58
4.1	ECONOMIE GENERALE	58
4.2	ESPACES AGRICOLES.....	60
4.3	ESPACES NATURELS.....	60
4.3.1	Natura 2000.....	60
4.3.2	ZNIEFF	61
4.3.3	Zones humides	62
4.3.4	Zones à dominante humide.....	62
4.4	RISQUES.....	63
4.5	PAYSAGE	65
4.6	DEPLACEMENTS ET RESEAUX.....	65

CHAPITRE 1. Contexte réglementaire de la modification

Extrait du code de l'urbanisme

La procédure de modification est encadrée par les articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme.

- Article L153-36

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque **l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation** ou le programme d'orientations et d'actions. »

L'article suivant s'applique :

- Article L153-41

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code. »

Par arrêté en date du 9 juin 2021, Monsieur le Maire de la commune de Buchères a engagé la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme (approuvé le 21/02/2008 et modifié le 28/11/2017).

La modification du PLU doit permettre de préserver le patrimoine historique et naturel de la commune en faisant évoluer le règlement littéral et de mettre le document communal en compatibilité par rapport à certaines dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale des Territoires de l'Aube.

L'objet de la modification du PLU est donc :

- De préserver le patrimoine architectural historique de la commune ;
- De protéger le patrimoine naturel ;
- D'apporter des évolutions au règlement littéral ;
- D'assurer une compatibilité à l'égard de certaines dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale des Territoires de l'Aube.

CHAPITRE 2. Objectifs de la modification du PLU

La modification du Plan Local d'Urbanisme concerne le règlement graphique, le règlement littéral et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Concernant l'évolution du règlement littéral le but est de préserver le patrimoine architectural et plus particulièrement le patrimoine historique sur certains secteurs de la commune ainsi que le patrimoine naturel. Il s'agit aussi de prendre en compte la position de la commune par rapport à l'agglomération troyenne. Buchères est une commune relativement rurale et très attractive ce qui entraîne des problématiques qui sont celles que peuvent connaître les villes plus importantes comme le stationnement ou l'imperméabilisation des sols.

Si le document a été modifié en 2017, il a été approuvé en 2007. Depuis, de nombreuses dispositions législatives et réglementaires sont venues compléter les possibilités qui existaient à l'époque. Le Schéma de Cohérence Territoriale des Territoires de l'Aube a été approuvé en 2020, avec cette modification la commune se rapproche d'une compatibilité avec certaines dispositions du document supra-communal.

Le règlement graphique est modifié afin d'identifier les périmètres dans lesquels seront protégés le patrimoine bâti, la ripisylve, les cheminements doux et les périmètres de centralité.

Protection du patrimoine bâti

LE PATRIMOINE BÂTI CHAMPENOIS

La commune a la volonté de protéger le patrimoine bâti champenois et de le mettre en avant pour les futures constructions. Les règles des zones UC (résidentielle) et 1AUA (résidentielle pour le futur) sont précisées ou évoluent pour maintenir une harmonie architecturale dans le village.

Certaines dispositions concernant les possibilités et les interdictions de construire pour des sous-destinations de constructions sont précisées afin de préserver la tranquillité de ces zones résidentielles.

La règle concernant l'implantation des annexes est réécrite en prenant en compte l'importance de l'ensoleillement des parcelles limitrophes en imposant des toitures à pans obliques en cas d'annexe implantée en limite séparative. La hauteur maximale des constructions est donnée par rapport à l'acrotère et non plus seulement par rapport au faitage et des précisions sont faites concernant les cars ports. L'évolution architecturale dans les constructions est aussi prise en compte dans le cadre de la modification. En ce sens, la règle de distance entre les constructions à usage d'habitation est aussi précisée.

La modification du document d'urbanisme permet de mettre en place des règles concernant les façades, les toitures et les clôtures qui maintiendront une meilleure harmonie avec le bâti ancien de la commune. Les nouvelles constructions prendront en compte au mieux les formes architecturales du tissu bâti champenois.

LE PATRIMOINE HISTORIQUE

Deux sites sont identifiés avec une trame spécifique dans le règlement graphique. Il s'agit du bas de Buchères au Sud-Est du bourg, et de Courgerennes, au Nord du bourg. Ce sont les quartiers historiques de la commune.

Des règles spécifiques au secteur de protection du patrimoine historique sont ajoutées dans la zone UC. Elles permettent de protéger la cohérence et l'intérêt paysager et patrimonial des deux secteurs identifiés. Le bâti aéré est une caractéristique historique de champagne crayeuse. Dans le secteur historique, l'emprise au sol maximale des constructions diminue afin de prendre en compte cette spécificité. La hauteur des constructions ainsi que leur implantation est aussi précisée afin de conserver une cohérence dans ces secteurs marqués par l'histoire.

Le caractère architectural historique et l'ordonnement des façades d'époque est pris en compte dans les règles nouvelles qui sont imposées dans ce secteur : équilibre dans la composition des façades, éléments de modénature et de décors à préserver, huisserie à penser en harmonie avec l'existant, clôtures à maintenir...

L'histoire de la commune, en particulier, l'histoire liée à la Seconde Guerre mondiale perdure aussi dans l'architecture qui doit être préservée et protégée.

Evolutions du règlement littéral liées aux transformations de la commune

Le PLU de la commune a été approuvé en 2007. Avec le développement de l'agglomération troyenne, l'attractivité de la commune n'a cessé d'augmenter. Certains des enjeux de la périurbanisation sont pris en compte dans le cadre de la présente modification : le stationnement, les accès, les problématiques de voisinage et de terrain liés aux piscines.

STATIONNEMENT

Le stationnement n'est plus réglementé par zone mais dans les dispositions générales avec des règles applicables sur toute la commune pour chaque type de construction. Le but est d'avoir des règles claires et lisibles qui prennent en compte les nouveaux enjeux de déplacements et qui limitent le stationnement sur les voies et emprises publiques. Les règles de chaque zone sont donc supprimées et l'article des dispositions générales s'appliquera partout.

IMPLANTATION DES PISCINES

L'implantation des piscines ne sera plus réglementée dans les articles des zones mais dans un article créé dans les dispositions générales. Il s'agit d'imposer le même recul partout afin de limiter les problématiques liées aux affouillements des sols. En imposant un éloignement des limites séparatives, la commune souhaite diminuer l'impact de la construction des piscines sur les propriétés limitrophes.

ESPACES LIBRES ET PAYSAGERS

La commune souhaite réglementer les plantations des arbres de haute tige afin qu'ils soient situés à une distance respectable (3 mètres) des limites séparatives et de la voie publique. Ce recul doit permettre de limiter leur impact, notamment par rapport aux racines, sur les constructions et les réseaux situés à proximité.

ACCES ET VOIRIE

La nécessité de densifier et non d'étendre l'urbanisation implique la création de double voire de triple rideau de constructions. Afin de réglementer de manière homogène la création des accès, la commune a souhaité appliquer une règle liée à une distance par rapport aux voies et emprises publiques et non à un nombre de

construction. Les règles liées au nombre de construction sont donc supprimées dans les zones et une disposition générale est créée qui limite la largeur de la voie et sa longueur.

REGLES ET DEFINITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

Afin de faciliter la lecture et l'interprétation du règlement par les administrés ou par le service instructeur, des règles et définitions sont ajoutées après les dispositions générales. Ce sont des éléments qui s'appliqueront à toutes les zones.

LE REGLEMENT LITERAL DES ZONES URBAINES ET A URBANISER A DESTINATION D'HABITAT

La modification a pour objectif de :

- Ouvrir la possibilité de reconstruire après sinistre si la nouvelle construction n'entraîne pas de nuisance supplémentaire et conserve la même destination ;
- Interdire dans les Espaces Boisés Classés (EBC) des défrichements et des occupations ou utilisations du sol susceptibles de compromettre l'EBC ;
- Interdire les clôtures susceptibles de fermer des sentiers piétonniers ;
- Autoriser l'implantation d'entrepôts de moins de 100 m² ;
- Obliger à positionner les éléments techniques susceptibles de générer des nuisances de façon à les minimiser ;
- Préciser la hauteur maximale des constructions autorisées ;
- Autoriser des implantations en saillies (de façon encadrée) ;
- Autoriser l'implantation des constructions annexes en limites séparatives (sous réserve d'un gabarit donné) ;
- Obliger pour les habitations, sur une même propriété, d'être soit mitoyennes, soit distantes d'au moins 8 mètres ;
- Préciser les caractéristiques générales des constructions, et principalement : l'utilisation du blanc ou des couleurs trop vives est interdite ; les coffrets de volets roulants doivent être invisibles ; les pentes de toit doivent être égales ou supérieures à 40° ; les toits à un seul pan ne sont autorisés que pour les constructions annexes de moins de 15 m² ou les bâtis secondaires venant s'appuyer sur une construction plus haute ; les toits-terrasses sont interdits (sauf exceptions listées) ; les toitures doivent être de teinte terre cuite ; les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 mètre et leur constitution autorisée est listée ; les murs pleins sont autorisés s'ils ne dépassent pas 1,50 mètre.

Protection du patrimoine et des espaces naturels

ESPACES VERTS PERMEABLES OU ECO-AMENAGES

Dans le but de prendre en compte les enjeux liés à l'eau, notamment les inondations et le ruissèlement, la commune souhaite augmenter, dans le cadre de la modification, la part minimale des terrains devant être aménagés en espaces verts perméables ou éco-aménagés. Le but est de limiter l'imperméabilisation des sols autour des constructions pour diminuer les risques lorsqu'il y a des intempéries. La commune est située dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques inondation de l'agglomération troyenne approuvé en 2017. L'Est du bourg est concerné par la zone rouge et le Sud par des zones bleues. Une part plus importante de terrains non imperméabilisés ou éco-aménagés permettra de limiter l'impact des potentielles inondations.

Les règles évoluent donc pour passer de 5 à 30%, au minimum, de la superficie des terrains qui doit être non imperméable ou éco-aménagée dans les zones urbaines ou à urbaniser résidentielles et de loisirs.

IDENTIFICATION DES CHEMINEMENTS DOUX

La commune souhaite identifier les cheminements doux afin de les protéger. Il s'agit, dans le règlement littéral de les protéger, d'interdire de les clore et d'interdire les sorties de véhicules sur ces cheminements. Favoriser leur utilisation dans le quotidien ou dans le cadre des loisirs est important. Leur identification dans le document d'urbanisme s'inscrit dans un plus grand projet de liaisons douces.

PRESERVATION DE LA RIPISYLVE LE LONG DE L'HOZAIN

Une bande tampon de préservation de la ripisylve est identifiée sur le règlement graphique de part et d'autre de l'Hozain. Le règlement littéral y interdit toute coupe ou abattage d'arbre et limite de manière importante la constructibilité afin de préserver les caractéristiques environnementales et écologiques. La protection de la végétation le long du cours d'eau participe à la préservation de la rivière puisqu'elle joue un rôle important dans le bon fonctionnement de la rivière.

Compatibilité avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territorial des Territoires de l'Aube

LES PERIMETRES DE CENTRALITE

Le SCoT des Territoires de l'Aube encadre les documents d'urbanisme communaux ou intercommunaux pour l'identification de (ou des) périmètre(s) de centralité. Ces périmètres doivent répondre à la définition du document supra-communal.

Les deux périmètres de centralité identifiés sur le règlement graphique permettent au PLU de se mettre en compatibilité avec une disposition du schéma supra communal. Il s'agit du cœur administratif et commercial actuel de la commune pour celui situé au Nord. L'école, la mairie, la poste, un horloger ou encore la superette y sont situés. Au Sud, il s'agit d'une centralité historique du XIX^{ème} siècle située de part et d'autre de la Route de Maisons Blanches, un axe routier important pour la commune et pour l'agglomération où se trouvent encore une boulangerie, un antiquaire et un garage automobile.

Hors de ces périmètres identifiés, les commerces sont limités par rapport aux règles du SCoT qui sont précisées dans le règlement littéral (règles et dispositions communes à toutes les zones) qui est modifié aux articles 2 des zones UC et 1AUA.

LES ECHEANCES D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Les échéances d'ouverture à l'urbanisation (1AUA1 et 1AUA2) des zones 1AUA étaient issues du SCoT de la réunion troyenne et donnait des dates.

Ce SCoT étant aujourd'hui caduc, la commune a sollicité l'avis du Syndicat DEPART qui a élaboré le SCoT des Territoires de l'Aube. La commune modifie donc l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des secteurs 1AUA1 et 1AUA2 en mettant en place un conditionnement lié à l'urbanisation des secteurs 1AUA1. Ainsi le secteur 1AUA2 ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'à la condition d'une urbanisation complète des secteurs 1AUA1.

Il s'agit là de limiter l'ouverture à l'urbanisation par le biais d'un échelonnement qui permet de répondre aux objectifs du SCoT en matière de limitation de la consommation foncière. La commune souhaite continuer d'accueillir des habitants de manière raisonnée et surtout progressive. Les services peuvent ainsi être adaptés à la population.

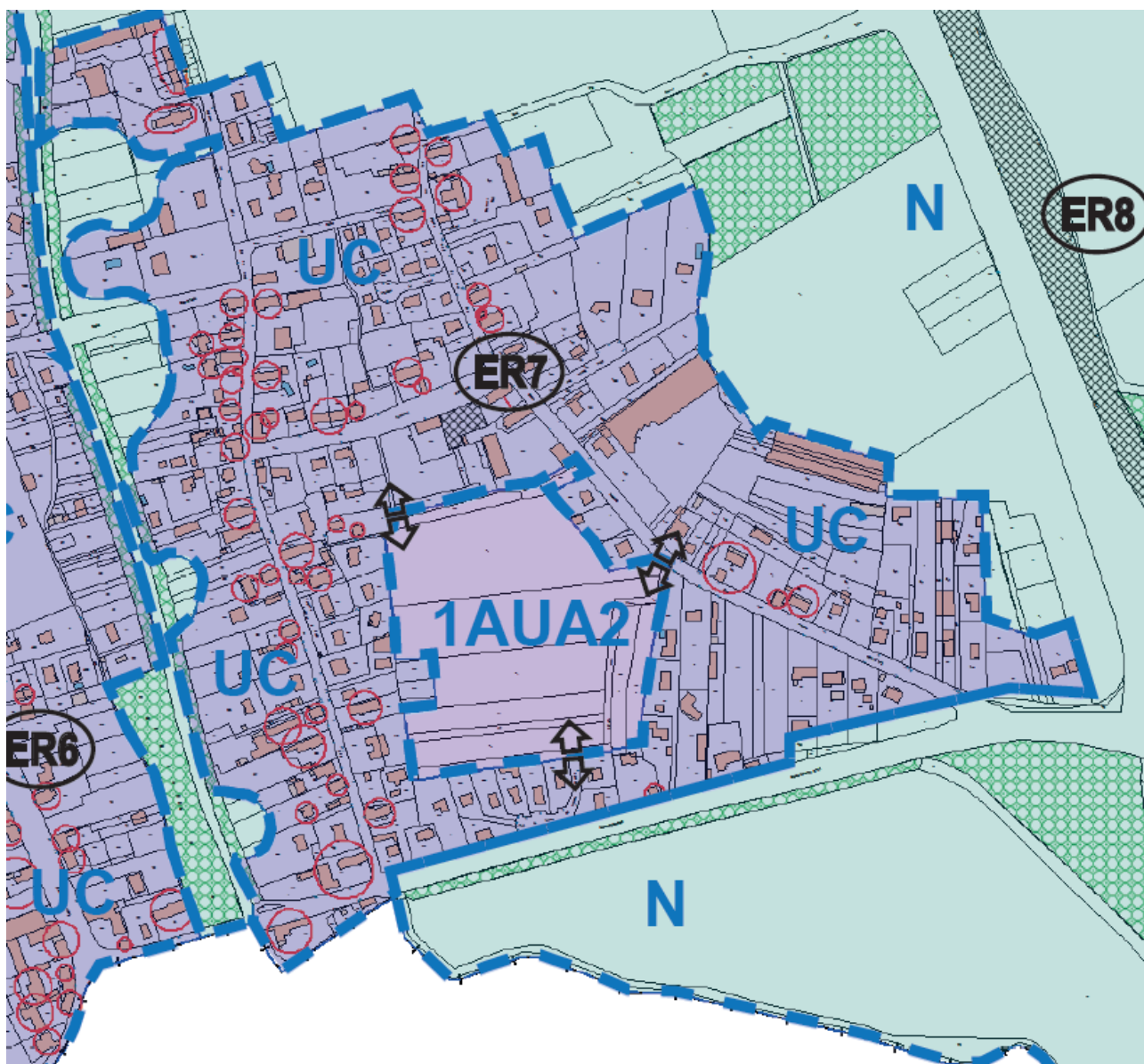
CHAPITRE 3. Contenu détaillé de la modification

3.1 Evolution du règlement graphique

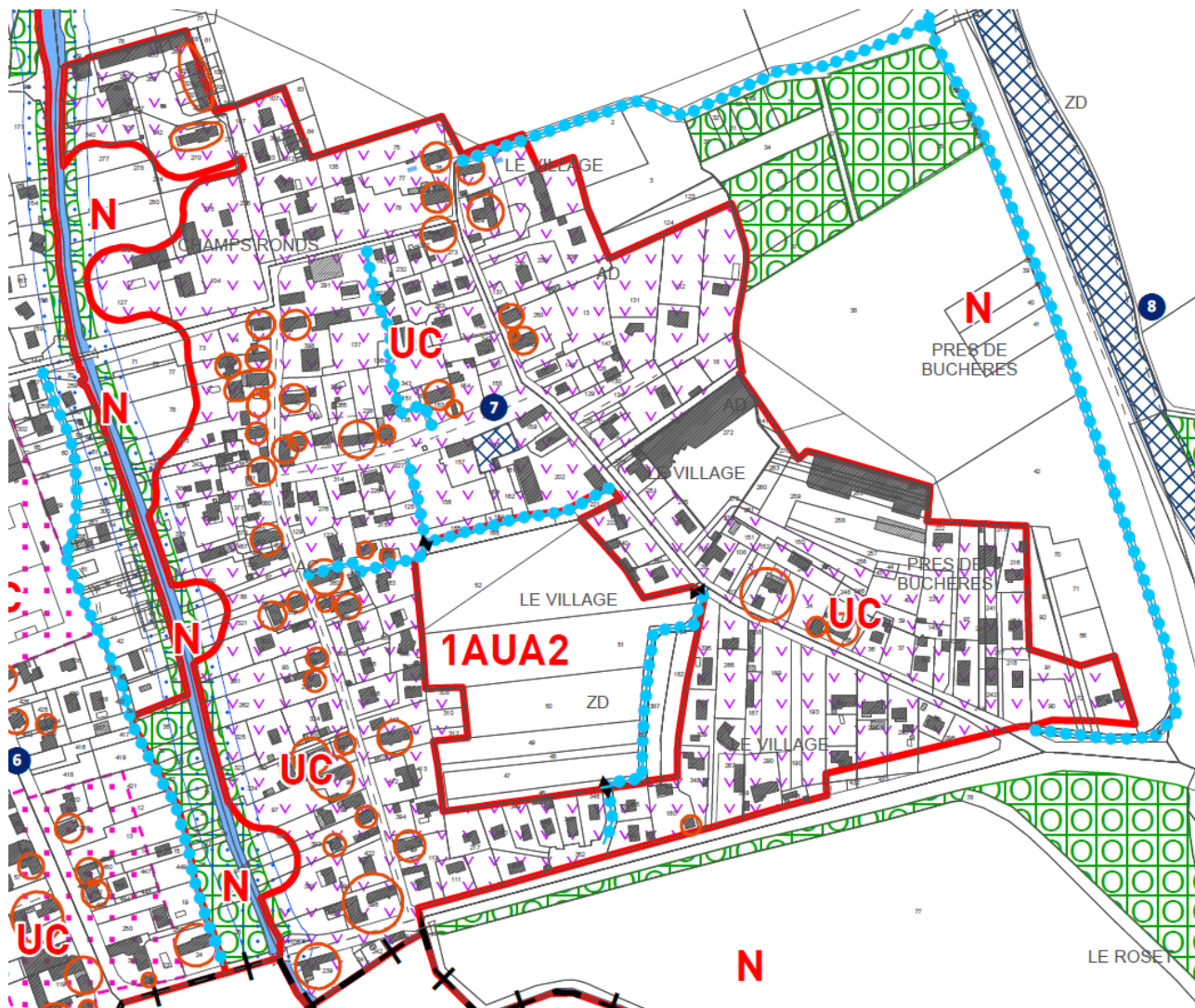
Le règlement graphique (zonage) évolue avec la création de plusieurs trames. Deux secteurs du bourg de la commune sont identifiés pour être protégés en tant que patrimoine historique de la commune : ils sont situés dans le bas de Buchères et à Courgerennes. Les cheminements doux sont identifiés pour être protégés, tout comme la ripisylve le long de l'Hozain. Dans le but de prendre en compte certaines dispositions du SCoT, deux périmètres de centralité de la commune ont été identifiés.

3.1.1 Protection du patrimoine historique – Bas de Buchères

3.1.1.1 Plan de zonage initial (extrait)

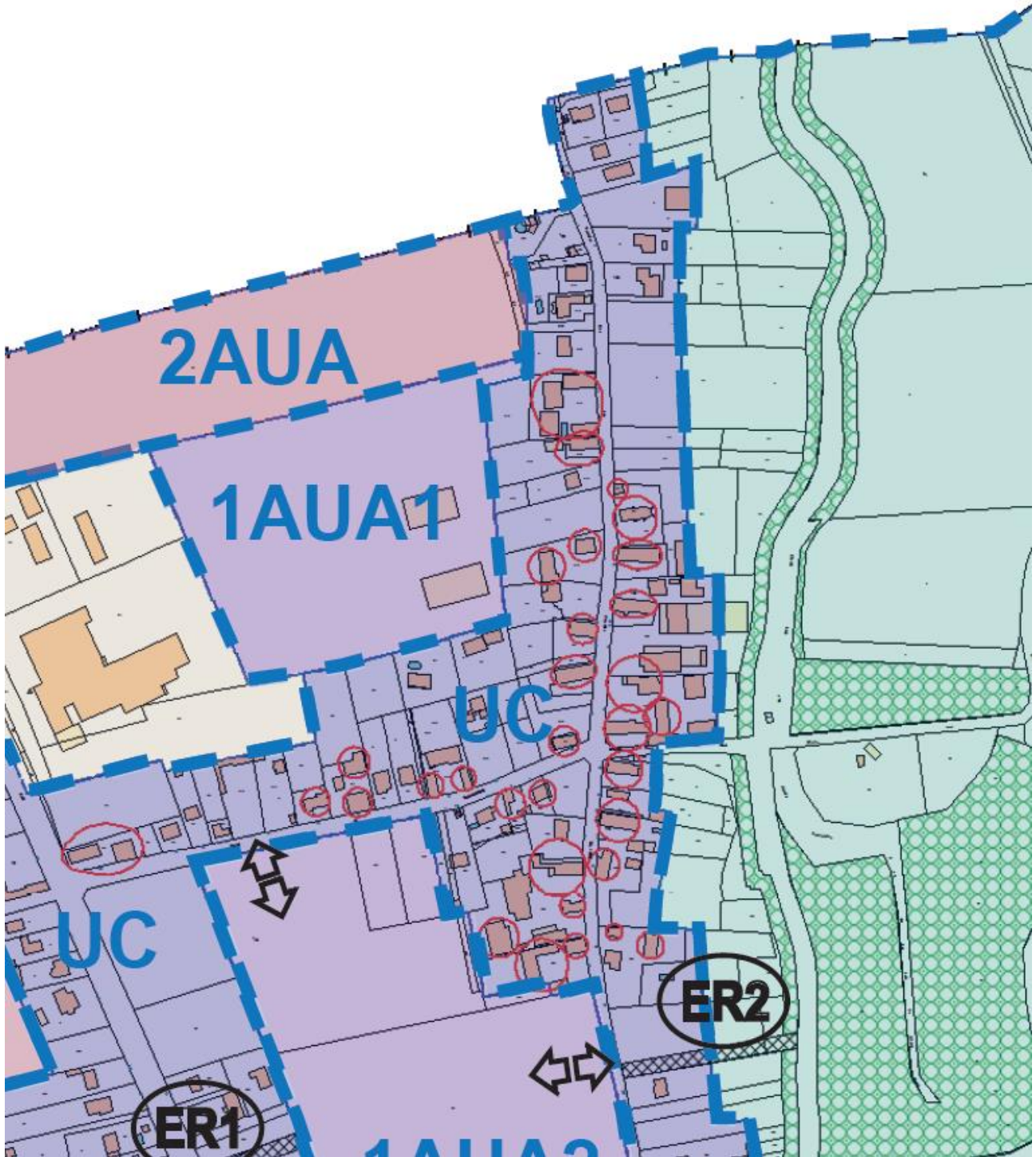


3.1.1.2 Plan de zonage modifié (extrait)

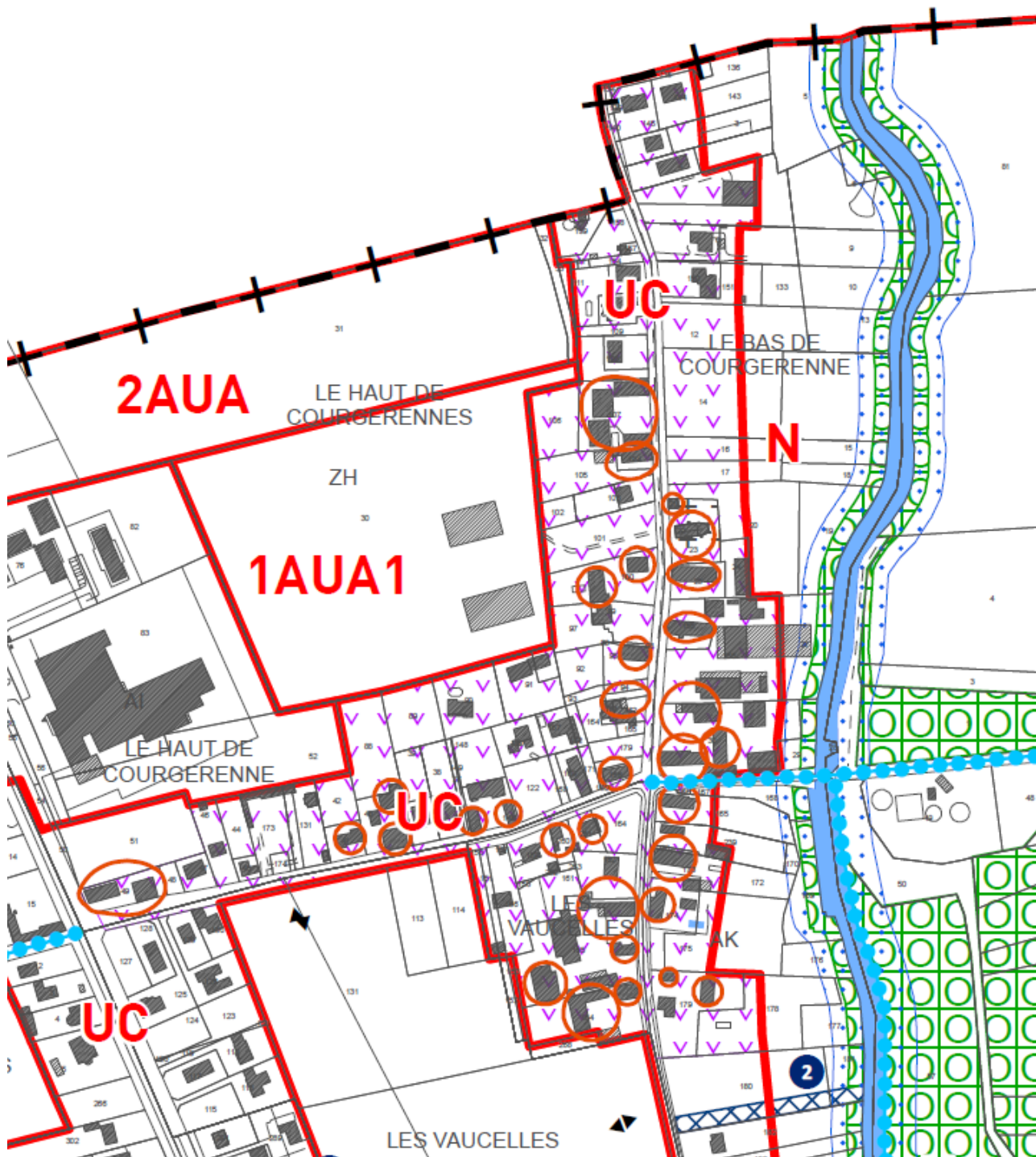


3.1.2 Protection du patrimoine historique – Courgerennes

3.1.2.1 Plan de zonage initial (extrait)

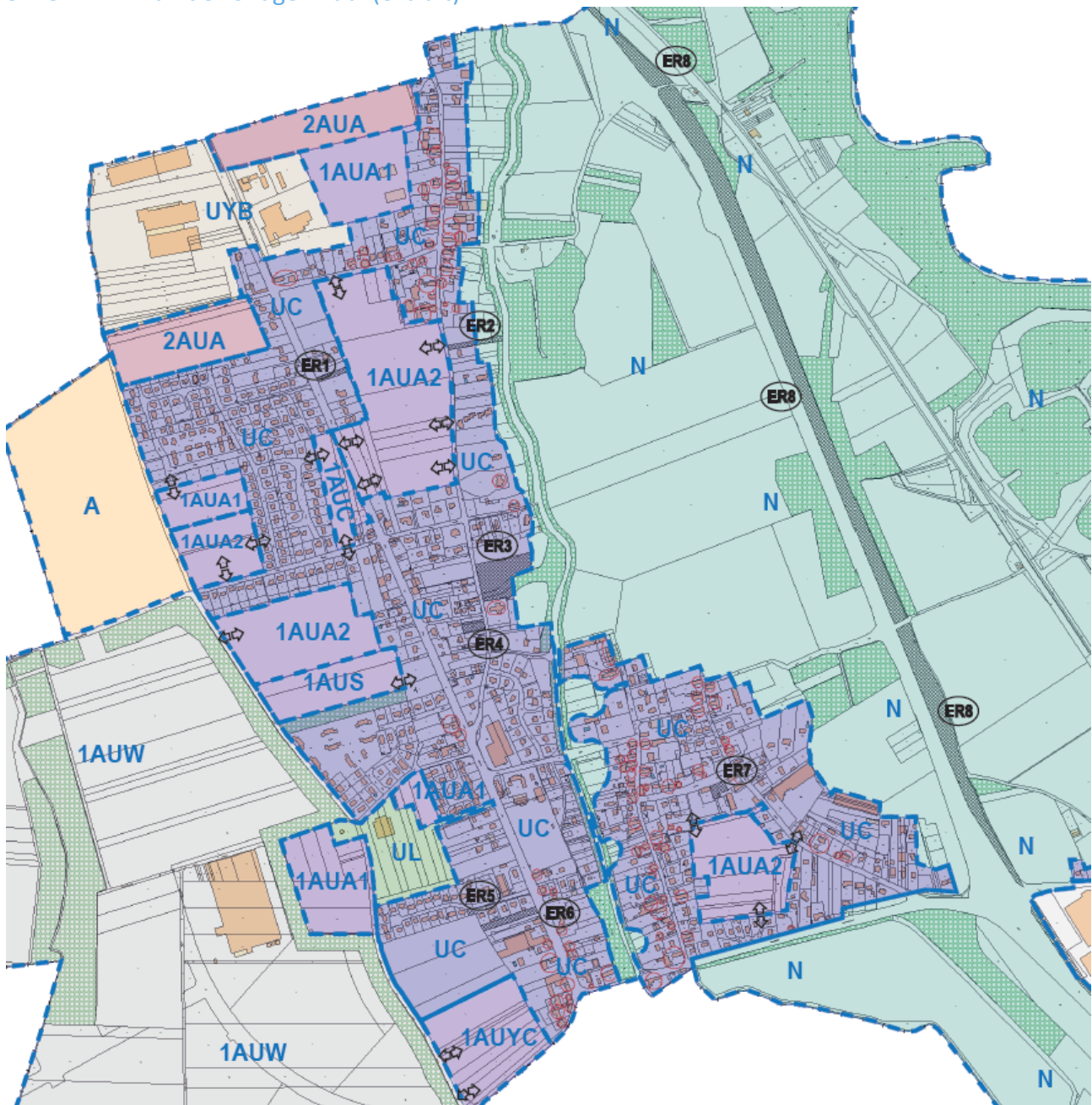


3.1.2.2 Plan de zonage modifié (extrait)



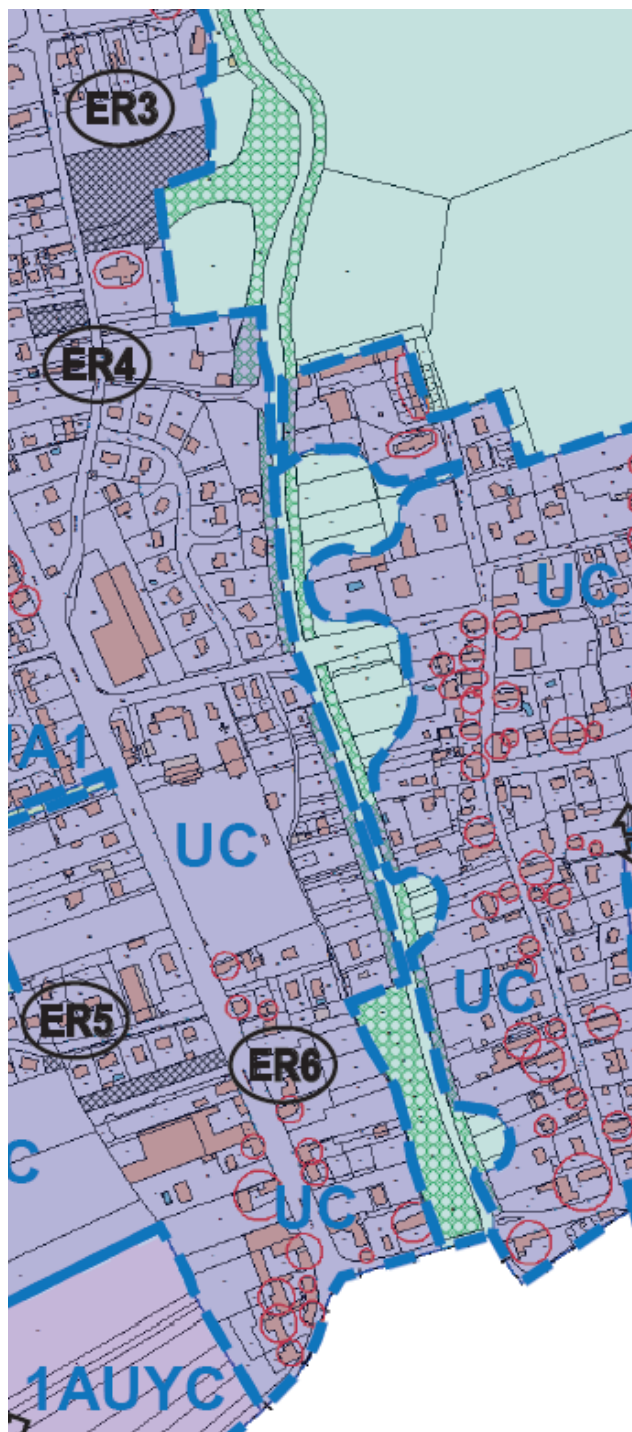
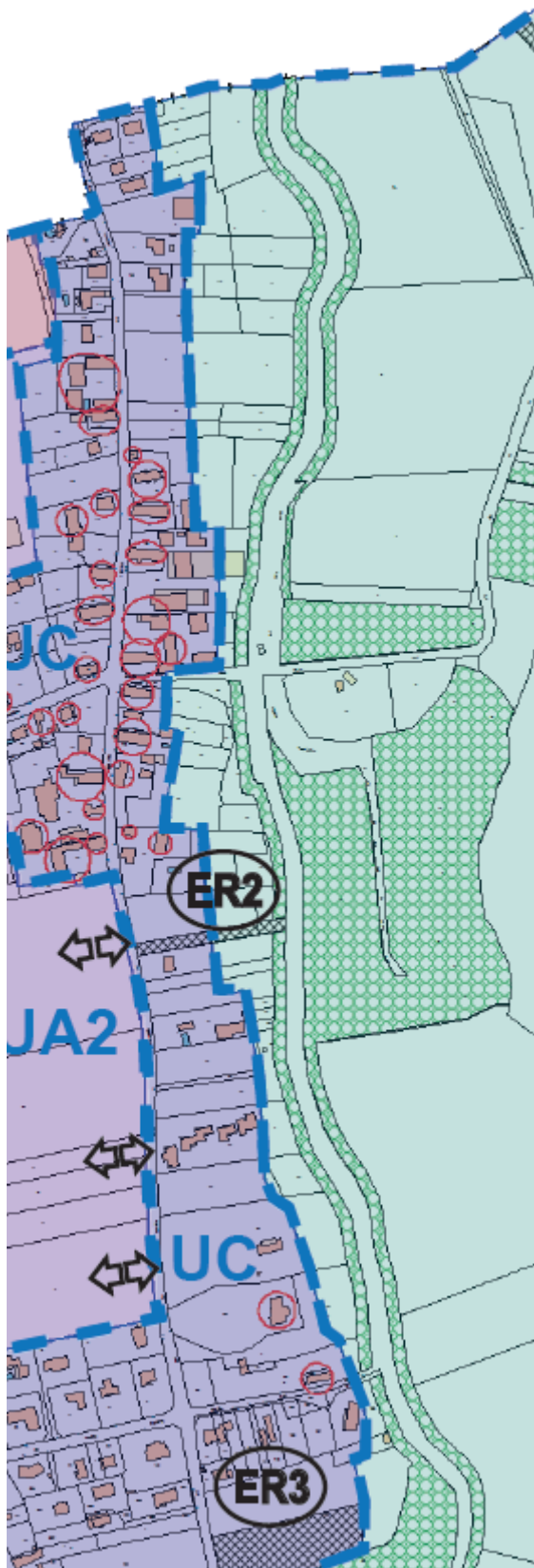
3.1.3 Identification des cheminements doux

3.1.3.1 Plan de zonage initial (extrait)

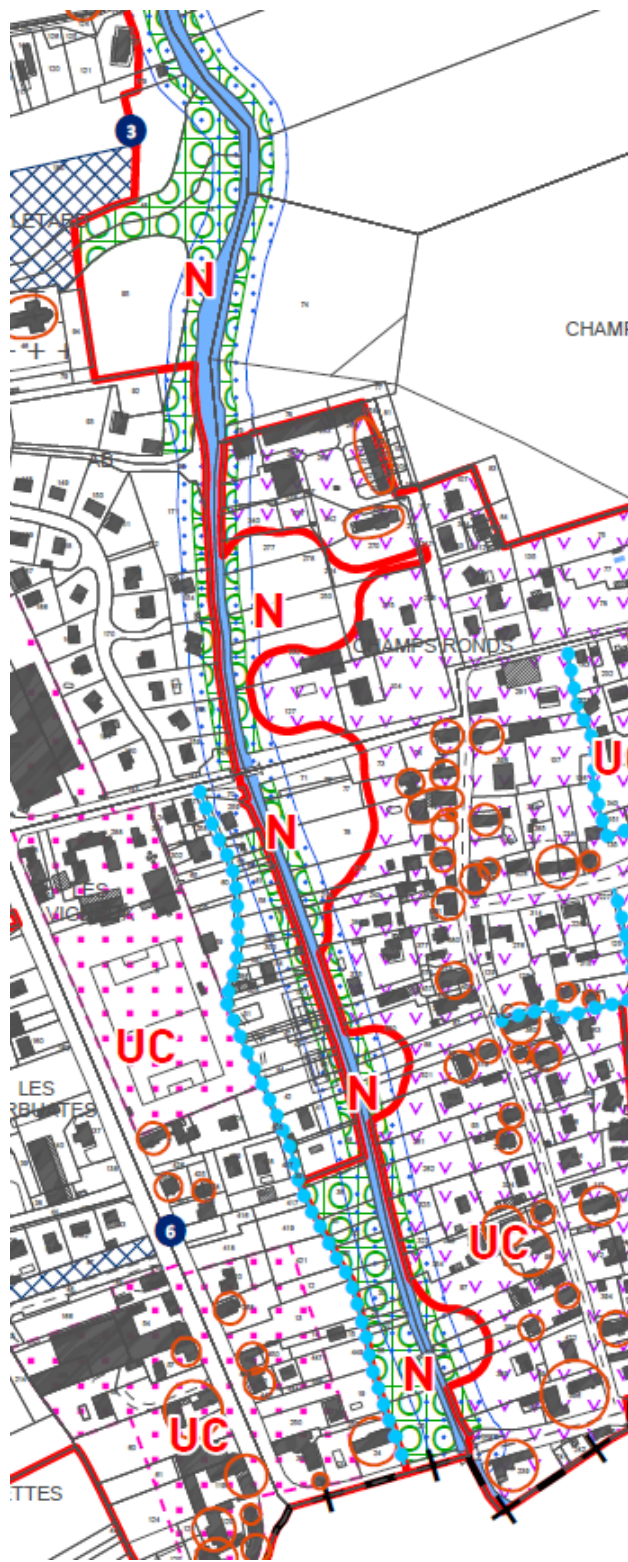


3.1.4 Protection de la ripisylve le long de l'Hozain

3.1.4.1 Plan de zonage initial (extrait)

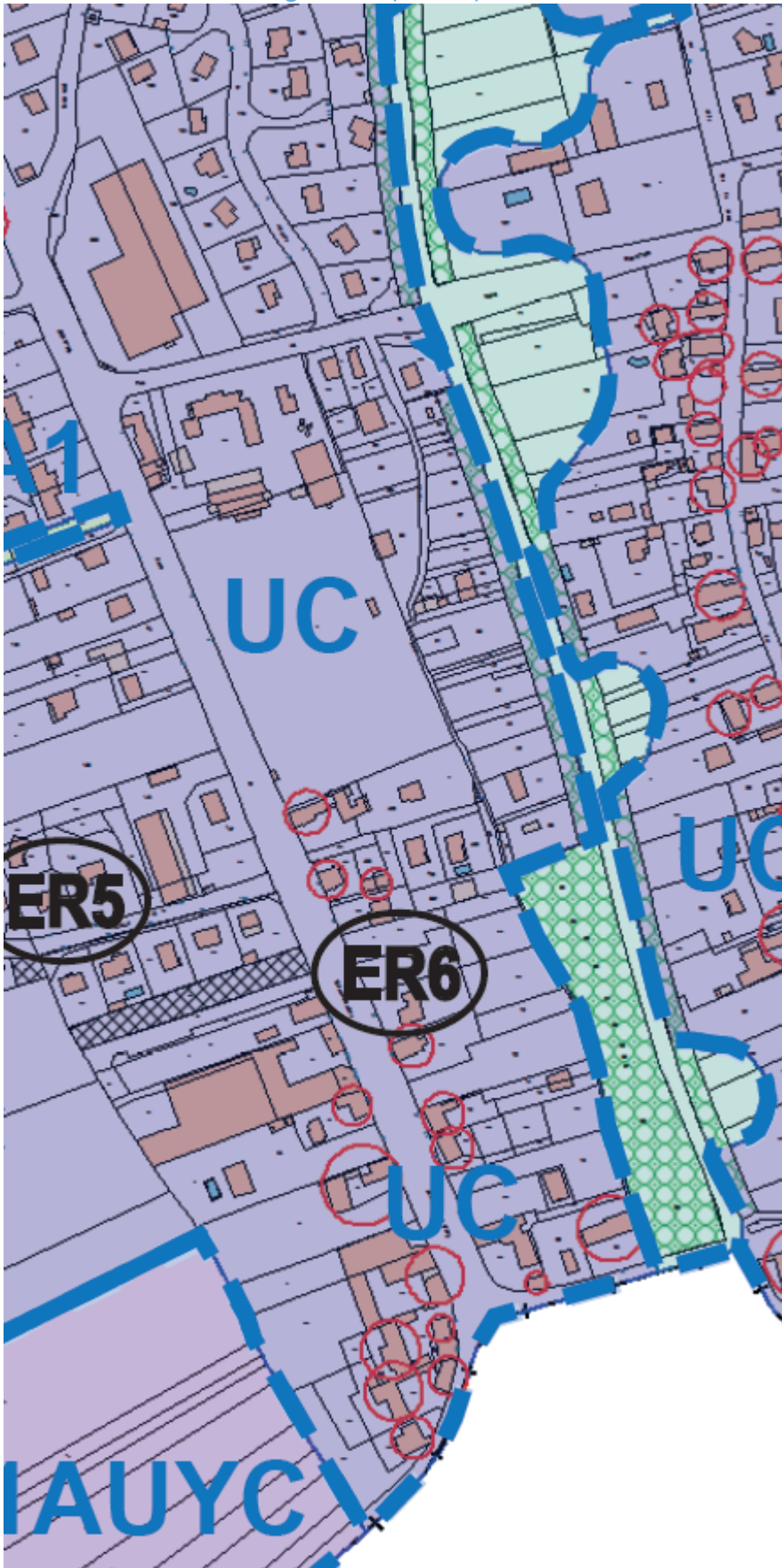


3.1.4.2 Plan de zonage modifié (extrait)

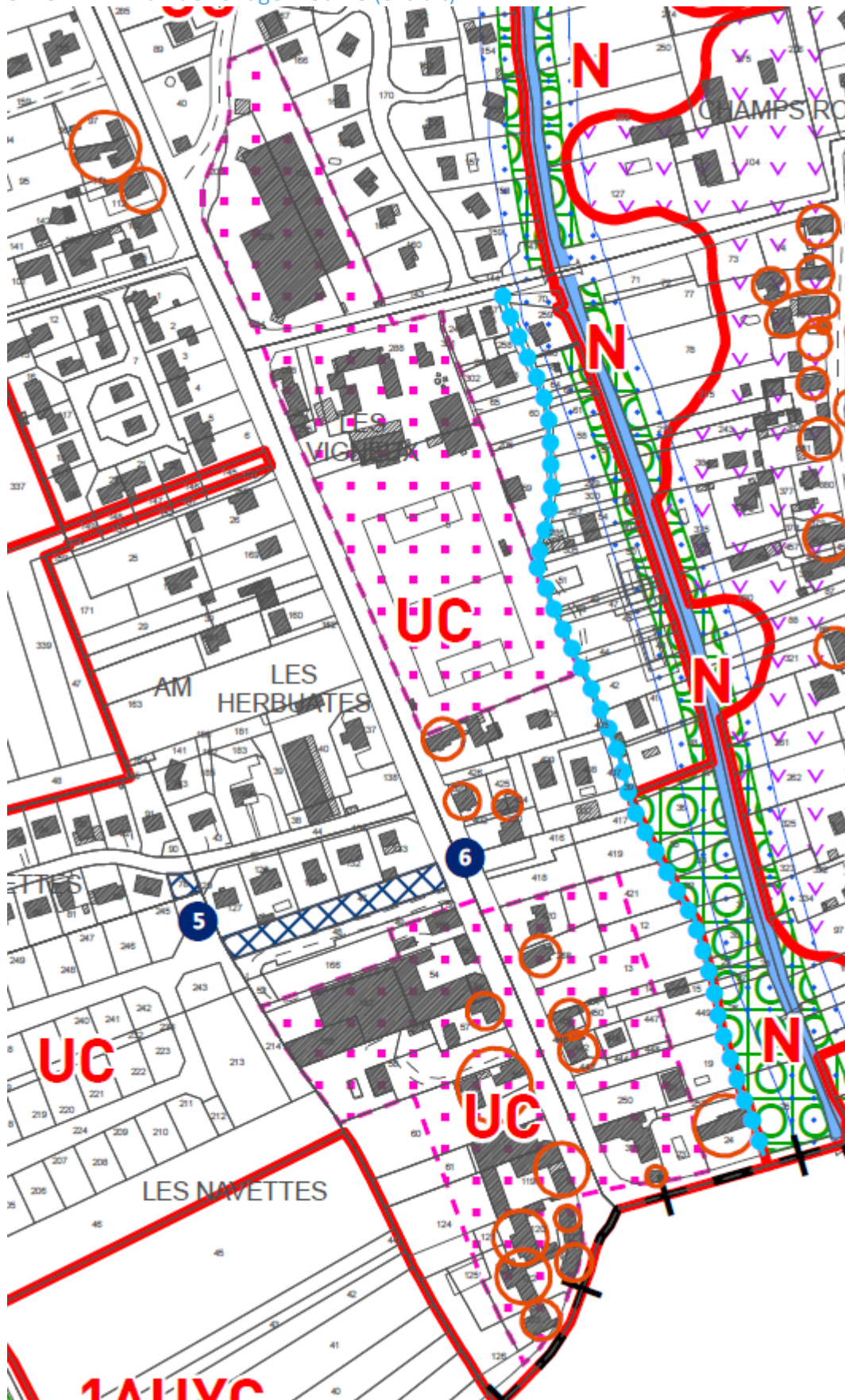


3.1.5 Identification du périmètre de centralité

3.1.5.1 Plan de zonage initial (extrait)



3.1.5.2 Plan de zonage modifié (extrait)



3.2 Evolution des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation est modifié. Ce sont les conditions générales d'aménagement des zones à urbaniser qui vont évoluer.

La commune souhaite prendre en compte les objectifs de limitation de la consommation foncière. Il s'agit là de limiter l'ouverture à l'urbanisation par le biais d'un échelonnement qui permet de répondre aux objectifs du SCoT. La commune souhaite continuer d'accueillir des habitants de manière raisonnée et surtout progressive. Les services peuvent ainsi être adaptés à la population.

Les échéances d'ouverture à l'urbanisation (1AUA1 et 1AUA2) des zones 1AUA étaient issues du SCoT de la réunion troyenne et donnait des dates.

Ce SCoT étant aujourd'hui caduc, la commune a sollicité l'avis du Syndicat DEPART qui a élaboré le SCoT des Territoires de l'Aube. La commune modifie donc l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des secteurs 1AUA1 et 1AUA2 en mettant en place un conditionnement lié à l'urbanisation des secteurs 1AUA1. Ainsi le secteur 1AUA2 ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'à la condition d'une urbanisation complète des secteurs 1AUA1.

3.3 Evolution du règlement littéral

Les prescriptions écrites du règlement de plusieurs zones évoluent pour protéger les éléments architecturaux et naturels identifiés sur le règlement graphique d'une part et pour prendre en compte les évolutions de la commune et d'un PLU approuvé en 2008.

Sont donc concernées par la présente modification :

- Dans les dispositions générales, l'article 6 ;
- Dans les dispositions générales, sont créés les articles 7, 8, 9 et 10 ;
- La création d'un chapitre sur les règles et définitions communes à toutes les zones ;
- Dans la zone UC, les articles 1, 2, 4, 5, 6, 7 et 8 ;
- Dans la zone UE, l'article 7 ;
- Dans la zone UL, les articles 6 et 7 ;
- Dans la zone UYAR, l'article 7 ;
- Dans la zone UYB, l'article 7 ;
- Dans la zone UYZ, l'article 7 ;
- Dans la zone 1AUA, les articles 1, 2, 4, 5, 6 et 7 ;
- Dans la zone 1AUC, les articles 6 et 7 ;
- Dans la zone 1AUL, les articles 6 et 7 ;
- Dans la zone 1AUS, l'article 7 ;
- Dans la zone 1AUW, l'article 7 ;
- Dans la zone 1AUYC, l'article 7.

3.3.1 Dispositions générales – article 6 : Patrimoine naturel

3.3.1.1 Règlement initial (extrait)

PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN

L'édification des clôtures est soumise à déclaration de travaux (sauf les clôtures agricoles).

3.3.1.2 Règlement modifié (extrait)

PATRIMOINE NATUREL ARCHITECTURAL ET URBAIN

Dans le secteur de préservation de la ripisylve, les coupes et abattages sont soumises à déclaration préalable.

Dans le secteur de préservation de la ripisylve, seuls sont autorisés :

- Les abris de jardin d'une emprise au sol n'excédant pas 5 m² et dans la limite d'un par unité foncière ;
- Les dispositifs nécessaires à la réalisation des assainissements non-collectifs.

Dans l'ensemble de la commune, toute démolition est soumise à permis de démolir.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration de travaux (sauf les clôtures agricoles).

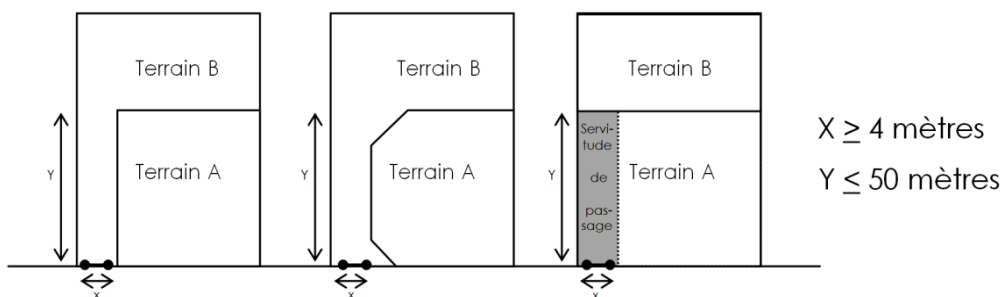
Concernant les cheminements doux :

- Toute construction ou installation, dont l'édification des clôtures qui a pour conséquence de fermer les sentiers piétonniers ou de rendre impraticable les cheminements piétonniers identifiés au règlement graphique est interdite ;

- La création d'un nouvel accès automobile qui utiliserait ces cheminements doux est interdit.

3.3.2 Dispositions générales – création d'un article 7 : Accès et voirie

Lorsque l'accès est assuré par une voie privée ou un appendice d'accès, celui-ci devra présenter en tout point une largeur minimale de 4 mètres et une longueur maximale de 50 mètres. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.



Lorsqu'une parcelle se situe à l'angle de deux voies, l'accès doit être situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.

Les dispositifs d'accès véhicules (portails, ...) devront être d'une largeur maximale de 4 mètres sauf configuration ou destination particulière de l'opération.

Des pans coupés peuvent être imposés aux angles des voies ou accès, pour permettre une meilleure visibilité.

3.3.3 Dispositions générales – création d'un article 8 : Terrain / Emprise au sol

Pour les bassins des piscines, le recul par rapport aux voies et emprises publique et par rapport aux limites séparatives est de 2 mètres minimum.

3.3.4 Dispositions générales – création d'un article 9 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est obligatoire pour toutes les zones. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Le nombre de place de stationnement exigé en fonction des constructions est le suivant :

Habitat

Habitat individuel :

- 2 places / logement
- 1 place visiteur supplémentaire par tranche pleine de 10 logements.

Habitat collectif :

- Studio, T1: 1place / logement
- T2, T3: 1,5 place / logement
- T4 et plus: 1,8 place / logement
- 1 place visiteur supplémentaire par tranche pleine de 5 logements

Hébergement hôtelier :

- 0,5 place /chambre.

Bureaux :

- 1 place par tranche de 60m² de surface de plancher

Commerce : L'emprise au sol des terrains (bâtis ou non) affectés au stationnement ne peut excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce

- Surface de plancher réservée à la vente : surface de stationnement équivalente à 50% de la surface de plancher
- Restaurants : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.

Artisanat :

- 1 place / 100 m² de surface de plancher

Industrie :

- 1 place / 200 m² de surface de plancher

Entrepôt :

- 1 place / 200 m² de surface de plancher

Construction et installation nécessaire au service public ou d'intérêt collectif :

- L'obligation en matière de stationnement sera à déterminer en fonction de la capacité d'accueil et des possibilités de stationnement public offertes à proximité directe.

Foyers, centres d'hébergement, maisons de retraite, résidences étudiantes avec services :

- 0,3 place par chambre.

Les modalités de calcul du nombre de places de stationnement sont les suivantes :

1) Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations ou affectations, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des destinations ou affectations respectives.

2) Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

3) Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée entraîne l'application de la norme.

4) Une place de stationnement équivaut à 25m² (ce qui inclut les espaces de dégagement) Pour les zones du règlement où on se réfère à un pourcentage de surface de plancher pour évaluer le nombre de place, le mode de calcul consiste à convertir le pourcentage de surface de plancher bâtie requis en m² de stationnement ; le résultat divisé par 25m² donnant le nombre de place :

Exemple : pour une construction de 170 m² de surface de plancher, 40% de la surface de plancher requise en stationnement : l'équivalent surface à affecter au stationnement sera de $(170 \times 40\% = 68 \text{ m}^2) / 25 = 2,72$ soit 3 places. Si la règle prévoit 2 places par logement au moins et que la construction prévoit 2 logements, le nombre de place requis sera de 2 x 2 places.

5) Opérations de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension

Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la différence entre :

- Le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération ;
- Le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 % sauf en cas d'impossibilité technique.

3.3.5 Dispositions générales – création d'un article 10 : Espaces libres et paysage

Une distance minimum devra être respectée entre les arbres de haute tige (existants ou à planter) et les constructions et réseaux. Cette distance doit au moins être de trois mètres par rapport aux limites séparatives et à la voie publique.

3.3.6 Règles et définitions communes à toutes les zones

Occupation du sol

AFFOUILLEMENT DE SOL : L'extraction de terre non- nécessaire à l'exécution d'un permis de construire doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

CONSTRUCTIONS : La notion de construction au sens des dispositions du code de l'urbanisme doit être prise dans une acceptation relativement large. Elle recouvre :

- Toutes constructions et bâtiments, même ne comportant pas de fondation (article L.421-1 du code de l'urbanisme), indépendamment de la destination ;
- Les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol ;

Toutefois, les travaux, installations ou ouvrages qui sont exclus du champ d'application du permis de construire doivent être également réalisés dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée.

CONSTRUCTIONS ANNEXES : Sont considérées comme constructions annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leurs sont propres, les locaux de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, tels que remises, abris de jardins, garages, locaux vélos, celliers....

EXHAUSSEMENT DE SOL : Le remblaiement de terrain non- nécessaire à l'exécution d'un permis de construire doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si la hauteur excède 2 mètres.

LOTISSEMENT : Un lotissement est une division foncière réalisée en vue de construire qui, selon sa localisation ou la présence de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes, relèvera soit d'une déclaration préalable soit d'un permis d'aménager.

Article L.442-1 du code de l'urbanisme : « Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis. »

L'article L. 442-1-1 du code de l'urbanisme prévoit la possibilité que certaines divisions en vue de construire, en fonction de leur objet particulier ou par suite de leur contrôle au titre d'une autre procédure, ne soient pas constitutives d'un lotissement au sens de l'article L. 442-1. Ces divisions de terrains ne constituant pas des lotissements sont énumérées à l'article R.442-1 du code de l'urbanisme.

Il s'agit de :

- a) Les divisions en propriété ou en jouissance effectuées par un propriétaire au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation.
- b) Les divisions effectuées dans le cadre d'une opération de remembrement réalisée par une association foncière urbaine autorisée ou constituée d'office régie par le chapitre II du titre II du livre III .
- c) Les divisions effectuées par l'aménageur à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté.
- d) Les divisions de terrains effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24.
- e) Les détachements de terrains supportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis.
- f) Les détachements de terrain d'une propriété en vue d'un rattachement à une propriété contiguë.
- g) Les détachements de terrain par l'effet d'une expropriation, d'une cession amiable consentie après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du juge de l'expropriation, d'une cession amiable antérieure à une déclaration d'utilité publique.
- h) Les détachements de terrains réservés acquis par les collectivités publiques dans les conditions prévues aux articles L. 230-1 à L. 230-6.
- i) Les détachements de terrains résultant de l'application de l'article L. 332-10 dans sa rédaction en vigueur avant la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010, ou de l'application de l'article L.332-11-3.

SURFACE DE PLANCHER

Art. R. 112-2 2 : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1) Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2) Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3) Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4) Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5) Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

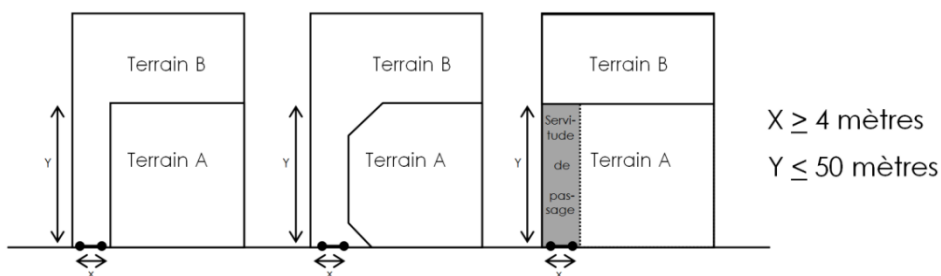
- 6) Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7) Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8) D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Attention : Il ne faut pas assimiler la surface de plancher à la surface habitable. La surface de plancher doit également être distinguée de la surface utile, de l'emprise au sol et de la surface taxable à la taxe d'aménagement.

Accès et voirie

ACCES : L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

TAILLE DES ACCES : Lorsque l'accès est assuré par une portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), celle-ci devra présenter en tout point une largeur minimale de 4 mètres et une longueur maximale de 50 mètres. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (article R.111.5 du Code de l'Urbanisme).



CONFIGURATION DES ACCES : Les accès doivent être réalisés de façon à permettre l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte. Le stationnement dit « en bataille » et « en épi » en bordure de voie de circulation seront interdits.

Des pans coupés peuvent être imposés aux angles des voies ou accès, pour permettre une meilleure visibilité.

ACCES A L'ANGLE DE DEUX VOIES : L'accès doit être situé à une distance d'au moins 10 m des intersections des voies de desserte.

Dans le cas des terrains d'angle :

- Dont la façade sur chaque voie est inférieure ou égale à 14 m ;
- Existants situés à moins de 10 m de l'intersection des voies ;

L'accès sera impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle,

INTERSECTION DE DEUX VOIES : Il s'agit du point d'intersection des alignements issus des voies ou emprises publiques concernées.



TAILLE DES DISPOSITIFS D'ACCES : Les dispositifs d'accès véhicules (portails, ...) devront être d'une largeur maximale de 4 mètres sauf configuration ou destination particulière de l'opération.

NOMBRE D'ACCES : Pour les opérations de logement, les dispositifs d'accès véhicules à la parcelle sont limités au nombre d'un seul et établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Des dispositifs d'accès supplémentaires pourront être envisagés si les caractéristiques de l'opération (équipements commerciaux ou d'activité) le nombre de logements ou la configuration particulière de la parcelle le permettent.

ACCES SOUS PORCHE : Dans le cas de passage de véhicules sous porche, les caractéristiques devront permettre l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

ACCES ET ESPACE URBAIN : Les projets d'implantation de dispositifs d'accès devront prendre en compte les aménagements de l'espace public existant (arbres, mobilier urbain, poteaux...).

LES GROUPES DE GARAGES : doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES : Les emprises publiques et les voies comprennent les espaces publics et privés affectés aux déplacements quel que soit le mode d'utilisation : piéton, deux roues, véhicules automobiles particulier, transports de voyageurs et de marchandises...à l'exclusion des voies ferrées et des voies fluviales.

VOIE PUBLIQUE OU PRIVEE OUVERTE A LA CIRCULATION GENERALE : Est considérée comme voie, toute voie, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut, conçue ou ouverte à la circulation publique par un aménagement spécial et à tous modes de déplacement (automobile, modes «doux», transports collectifs...) permettant la desserte de l'espace naturel ou urbain.

Toutefois, les cheminements piétons et cyclistes, (caractérisés le plus souvent par une largeur de faible importance, un aménagement dédié à leur seul usage, un tracé et des emprises différenciées des espaces regroupant une circulation générale), ainsi que les servitudes de passage mais aussi les cours d'eau et les voies ferrées du domaine SNCF ne constituent pas des limites de référence au sens de l'article 8 du règlement de zone.

VOIRIE : La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut privé ou public, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

Hauteur

ACROTERE : Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie. La cote de l'acrotère est une des cotes de référence qui a été choisie pour définir la hauteur maximale des constructions, particulièrement pour les constructions comportant des toitures terrasses.

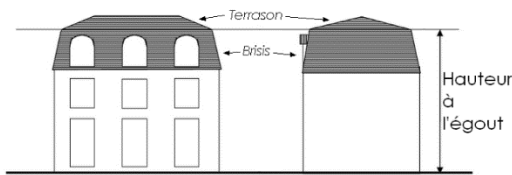
EGOUT DU TOIT : Correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent des eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière.

FAITAGE : Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées ou, dans les autres cas, limite supérieure d'une toiture. La cote du faitage est une des cotes de référence qui a été

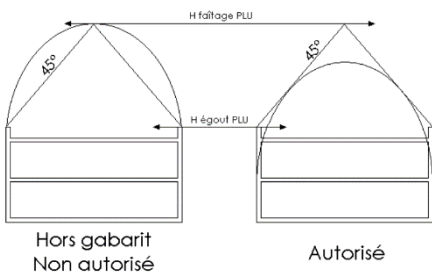
choisie pour définir la hauteur maximale des constructions, particulièrement pour les constructions comportant des toitures à pente.

HAUTEUR DE CONSTRUCTION : Dimension verticale limite que doivent respecter les constructions, elle est exprimée en mètre ou par référence à une côte altimétrique. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout, le faîtage ou l'acrotère suivant les cas.

- La hauteur à l'égout du toit des constructions est définie par la différence au bas de la pente du toit (où se situe en général la gouttière). Les lucarnes peuvent dépasser cette hauteur à l'égout si leur largeur cumulée est inférieure au tiers de la longueur totale du pan de toit dans lequel elles s'inscrivent. Dans le cas contraire la hauteur se mesure au linteau des baies.
- En cas de toiture terrasse où à pente bordée par un acrotère, la hauteur se mesure au sommet de l'acrotère.
- Dans le cas de toitures « brisées » et notamment celle dites « à la Mansart », la hauteur à l'égout sera définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel et l'égout du terrasson.

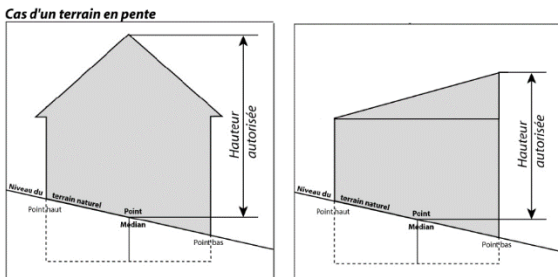


- Dans le cas de toiture arrondie, le volume des toitures arrondies devra s'inscrire dans le gabarit d'une toiture à pentes autorisés.



TERRAIN NATUREL : Altitude du sol avant tout travaux de terrassement ou de régalage des terres.

En cas de terrain en pente, la hauteur est définie par la différence d'altitude entre le niveau moyen du terrain naturel (résultant de la différence d'altitude entre les points hauts et bas du terrain naturel au droit d'implantation de la construction) et l'égout, le faîtage ou l'acrotère suivant les cas selon le principe exposé dans le schéma ci-dessous.



Terrain / emprise au sol

EMPRISE AU SOL : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

TERRAIN : Il convient de distinguer :

- La parcelle : C'est le plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.
- Le terrain ou unité foncière : Constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou issues de la même indivision, le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU.

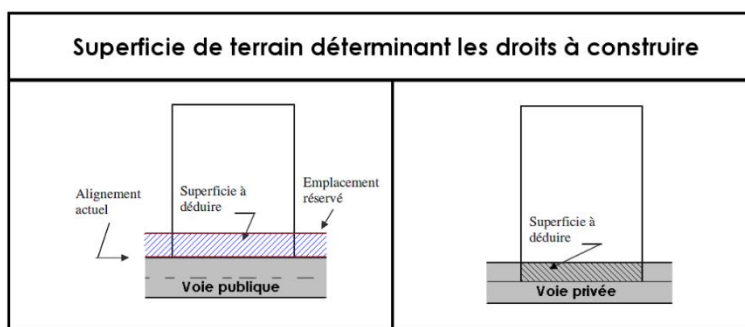
SUPERFICIE (D'UN TERRAIN) : La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire (superficie, implantation, emprise au sol, etc...) est celle de l'unité foncière. On doit déduire de cette superficie la partie incorporée à une voie de desserte du terrain, existante ou prévue dans un projet antérieurement approuvé. On ne peut en effet considérer comme constructible une partie de terrain affectée de façon permanente à la circulation.

Est par conséquent déduite la superficie située :

Dans un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement de voies,

Dans un élargissement prévu au P.L.U.,

Dans une voie privée telle que définie dans la présente annexe (voir illustration ci-après).



Implantation des constructions

ALIGNEMENT : L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre ce qui est fond privé et ce qui est (ou sera) du domaine public. L'alignement sert de référence pour déterminer, par rapport aux voies, l'implantation des constructions qui seront donc édifiées soit « à l'alignement » soit « en retrait par rapport à l'alignement ».

DISTANCES (MESURE DES) : Les distances décrites et règlementées sont mesurées suivant une ligne horizontale et perpendiculaire aux plans verticaux de façades ou pignons projetés, ou, à la limite en tenant lieu.

LIMITE D'EMPRISE PUBLIQUE ET DE VOIE : La limite d'emprise publique et de voie est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place.

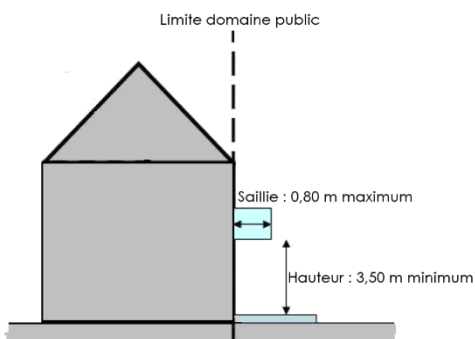
LIMITE SEPARATIVE : La limite séparative est constituée par les lignes communes du terrain d'assiette du projet et un autre terrain ne constituant pas une emprise publique ou une voie.

SAILLIE : Elle correspond à un élément de construction ou d'architecture qui est en avant de l'alignement ou du nu d'une façade (balcons, corniches, contreforts...).

D'une façon générale, tout débord de construction en saillie sur le domaine public doit s'intégrer à son environnement bâti et profiter à la qualité architecturale de la construction.

Saillies à caractère ornemental : L'empiétement par rapport à la limite d'emprise des saillies à caractère exclusivement ornemental est autorisé (seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis, encadrements, pilastres, nervures, fermes d'avant-corps...)

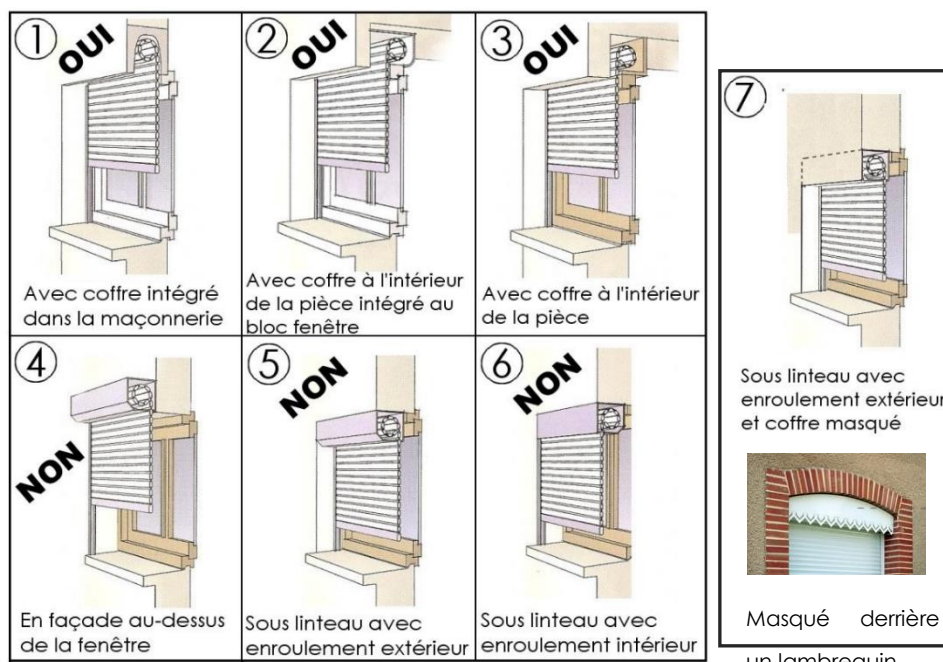
Volumes habitables en encorbellement, balcons et surfaces non closes : Les volumes habitables, construits en encorbellement par rapport à la rue, sont prohibés. Toutefois, cette règle peut faire l'objet d'adaptations pour permettre la réalisation d'ouvrages d'architecture ponctuels ou rythmés lorsque le caractère des constructions avoisinantes le justifie, sans que ceux-ci puissent être situés à moins de 3,50 mètres de hauteur. Dans ce cas, le porte-à-faux maximum de ces volumes habitables par rapport à la limite d'emprise est limité à 0,80 mètre.



Aspect extérieur des constructions

VOLETS ROULANTS : Les coffres de volets roulants seront intégrés dans la maçonnerie ou installés en intérieur. Ils doivent être invisibles depuis l'extérieur. Leur usage pourra être interdit. Le volet déroulé devra se trouver au plus près de la fenêtre.

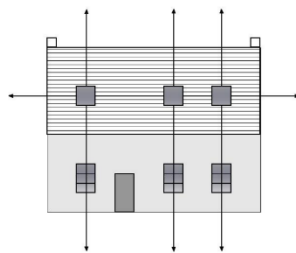
En cas de rénovation et d'impossibilité technique ou architecturale, le coffre pourra se trouver au nu de la façade sans débord par rapport à celle-ci. Il sera alors habillé et masqué dans le ton de la façade ou masqué derrière un lambrequin.



TOITURE TERRASSE : On appelle toiture-terrasse le toit-terrasse dont la pente est inférieure à 15% (au-dessus, c'est une toiture inclinée).

Ouvertures en toiture

Les ouvertures en toiture devront suivre les dispositions ci-après :



Dans le cas d'une organisation de façade en travées de percements réguliers, les châssis seront axés sur celles-ci.

Les combles seront éclairés par un seul niveau d'ouvertures, alignés et posés à fleur du matériau de couverture.

Un niveau d'ouvertures supplémentaires pourra être autorisé dans le cas des toits à basse goutte des anciennes longères.

Les fenêtres de toit seront plus hautes que larges et disposées de part et d'autre des pans de toiture afin d'éviter plus de 2 fenêtres par pan. Toutefois, ce nombre pourra être dépassé dans le cas des pans de toiture de plus de 15 mètres de longueur et la pose de verrières, dont la découpe par des petits fers disposés verticalement sera à privilégier.

CLOTURE : Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture, des clôtures à claire voie, grilles (destinées à fermer un passage ou un espace).

- 1) Lorsque la construction comporte un type de matériaux (briques...), celui-ci devra être réemployé même partiellement pour la clôture.
- 2) Par souci d'homogénéité, une couleur spécifique ou un type de clôture, déjà présente dans l'environnement pourra être imposée
- 3) Les clôtures anciennes de qualité seront maintenues et restaurées avec leurs soubassements, pilastres, couronnements, ferronneries, éléments de décors (enduits, chainages, harpages, sculptures, décors de briques ou de pierre de taille...). Cependant le percement d'une porte ou d'un portail pourra être autorisé dans le cadre de la création d'un accès. Dans ce cas, les dispositions de la clôture ancienne devront être reprises (pilastres, chainages...) afin de ne créer aucun effet d'arrachement et les portes ou portails devront être en harmonie avec le reste de la clôture.

HAUTEUR DE CLOTURE : La hauteur des clôtures est mesurée du côté domaine public depuis le point le plus haut jusqu'au trottoir ou au sol naturel avant tout remaniement.

Espaces libres et plantations

UNE DISTANCE MINIMUM devra être respectée entre les arbres de haute tige (existants ou à planter) et les constructions et réseaux. Cette distance, comptée à partir du tronc de l'arbre sera de :

- 4 mètres des bâtiments,
- 1,5 mètre des réseaux souterrains.

ESPACE VERT : Un espace non construit peut être qualifié de « vert » si :

- Son revêtement est perméable ;
- Sur une profondeur de 10 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eaux potable, usées, pluviales) ;
- Il reçoit des plantations et comporte à minima un engazonnement.

ESPACES LIBRES : L'espace libre est défini par opposition à l'emprise au sol comme un espace ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol. Il comprend :

- Des espaces minéraux : voiries, allées, cours, esplanades...
- Des jardins et des espaces verts de pleine terre,
- Des places de stationnement de surfaces.

Schéma de Cohérence Territoriale

COMMERCE AU SENS DU SCOT : Le Schéma de Cohérence Territoriale des Territoires de l'Aube comporte, dans le cadre de son DOO (document d'orientation et d'objectifs) et de son DAAC (document d'aménagement artisanal et commercial) une définition du « commerce ». C'est aux activités commerciales concernées par le DOO et le DAAC du SCoT que se réfère le présent règlement à travers les termes « Commerce au sens du SCoT » :

Que le SCoT entend-il par commerce ou activité commerciale ?

Le champ concerné par le DOO et le DAAC s'appuie sur les sous-destinations de la destination « Commerce et activités de service » prévues à l'article R.151-28-al.3° du code de l'urbanisme et sur le code de commerce.

Activités commerciales concernées par le DOO et le DAAC

Commerce de détail¹

Commerce de gros² si activité significative de commerce de détail

Points de vente au détail liés à une activité de production (artisanale, agricole, artistique, industrielle...) déconnectés géographiquement des lieux de production

Cinéma

Activités non concernées

Artisanat avec activité commerciale de vente de biens ou de services³

Activité artisanale avec showroom⁴

Restauration, débit de boisson

Commerce de gros² sans activité significative de commerce de détail

Activité de service avec accueil de clientèle⁵

Hébergement hôtelier et touristique

Commerce automobile, motocycles, bateaux, machinisme agri-vini-viticole et forestier...

Pharmacies

Points de vente liés à une activité de production située sur le lieu de production

1 Magasins où s'effectue la vente de marchandises neuves à des consommateurs pour un usage domestique : les épicerie, supermarchés, hypermarchés..., ainsi que les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile (drives)

2 Vente entre professionnels

3 Activité artisanale comportant la vente d'une production ou d'un service dont l'élaboration ou la prestation est effectuée sur place : boulangerie, charcuterie, poissonnerie..., cordonnerie, réparation, salon de coiffure....

4 Est considérée comme activité artisanale avec showroom toute activité artisanale dont la surface de vente ne dépasse pas 30% de la surface plancher

5 Espace où s'exerce une profession libérale (avocat, architecte, médecin...), ou espace permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers (assurances, banques, agences immobilières, laveries, agences destinées à la location de véhicules ou de matériel, « showrooms », magasins de téléphonie mobile, salles de sport privées, spa...)

3.3.7 Zone UC – Article 1 : Destination, sous-destination, usages et affectations des sols interdites

3.3.7.1 Règlement initial (extrait)

1.1. Ces interdictions ne s'appliquent pas aux aménagements ou transformations des constructions existantes, ainsi que de leurs annexes ni aux extensions des activités existantes.

Exploitation agricole et forestière

1.2. Les silos à vocation commerciale

1.3. Dans les espaces boisés classés, les défrichements, ainsi que toute occupation ou utilisation du sol susceptible de compromettre l'état boisé et la vocation de l'espace

1.4. Les élevages d'animaux sauf les exploitations existantes.

Habitation

1.5. Les constructions à usage d'habitation ou d'activités en troisième rang par rapport à la voirie, à l'exception de l'aménagement des constructions existantes et des annexes.

Commerce et d'activité de service

1.6. Les surfaces commerciales supérieures à 400 mètres carrés de surface de plancher

1.7. Les opérations d'aménagement destinées principalement aux activités économiques

1.8. Les entrepôts supérieurs à 200 mètres carrés de surface de plancher autres que ceux répondant aux conditions fixées en UC2

1.9. Les commerces au sens du SCoT en dehors du « périmètre de centralité » délimité au règlement graphique. En dehors de ce périmètre seules les extensions prévues au UC2 sont autorisées.

1.10. Les activités économiques qui engendrent des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs), les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone

1.11. Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation

1.12. Les dancings et boîtes de nuit

1.13. Les parcs d'attractions, les loisirs motorisés et les parcs résidentiels de loisirs.

1.14. Les terrains d'accueil de campeurs, caravanes, habitations légères de loisirs et mobil-homes

Equipements d'intérêt collectif et services publics

1.15. L'édification des clôtures qui a pour conséquence de fermer les sentiers piétonniers

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

1.16. Les dépôts collectifs de véhicules à l'air libre (casse automobile par exemple) ou de caravanes à l'air libre.

1.17. Les dépôts de déchets de toute nature, à l'exception du compostage domestique limité à 5 mètres carrés de surface au sol.

1.18. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation de constructions autorisées, d'ouvrages ou de travaux publics.

1.19. Les mâts supports d'antennes relais de radiotéléphonie mobile

1.20. Les carrières et les étangs

3.3.7.2 Règlement modifié (extrait)

1.1. Ces interdictions ne s'appliquent pas aux aménagements **reconstruction après sinistre** ou transformations des constructions existantes, ainsi que de leurs annexes ni aux extensions des activités existantes **dès lors que ceux-ci n'entraînent pas de nuisances supplémentaires et que la destination des constructions reste la même.**

Exploitation agricole et forestière

1.2. Les silos à vocation commerciale

~~1.3. Dans les espaces boisés classés, les défrichements, ainsi que toute occupation ou utilisation du sol susceptible de compromettre l'état boisé et la vocation de l'espace~~

1.4. Les élevages d'animaux sauf les exploitations existantes.

Habitation

~~1.5. Les constructions à usage d'habitation ou d'activités en troisième rang par rapport à la voirie, à l'exception de l'aménagement des constructions existantes et des annexes.~~

Commerce et d'activité de service

1.6. Les surfaces commerciales supérieures à 400 mètres carrés de surface de plancher

1.7. Les opérations d'aménagement destinées principalement aux activités économiques

- 1.8. Les entrepôts supérieurs à 200 mètres carrés de surface de plancher autres que ceux répondant aux conditions fixées en UC2
- 1.9. Les commerces au sens du SCoT en dehors du « périmètre de centralité » délimité au règlement graphique. En dehors de ce périmètre seules les extensions prévues au UC2 sont autorisées.
- 1.10. Les activités économiques qui engendrent des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs), les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone **et notamment les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.**
- 1.11. Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- 1.12. Les dancings et boîtes de nuit
- 1.13. Les parcs d'attractions, les loisirs motorisés et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.14. Les terrains d'accueil de campeurs, caravanes, habitations légères de loisirs et mobil-homes

Equipements d'intérêt collectif et services publics

- 1.15. L'édification des clôtures qui a pour conséquence de fermer les sentiers piétonniers

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- 1.16. Les dépôts collectifs de véhicules à l'air libre (~~casse automobile par exemple~~) ou de caravanes à l'air libre **de tout type en dehors de ceux respectant les conditions fixées à l'article UC2**
- 1.17. Les dépôts de déchets de toute nature, à l'exception du compostage domestique limité à 5 mètres carrés de surface au sol.
- 1.18. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation de constructions autorisées, d'ouvrages ou de travaux publics.
- 1.19. Les mâts supports d'antennes relais de radiotéléphonie mobile
- 1.20. Les carrières et les étangs

Types d'activités et autres usages ou affectation du sol

- 1.21. **Dans les espaces boisés classés, les défrichements, ainsi que toute occupation ou utilisation du sol susceptible de compromettre l'état boisé et la vocation de l'espace**
- 1.22. L'édification des clôtures qui a pour conséquence de fermer les sentiers piétonniers
- 1.23. **Dans le secteur de préservation de la ripisylve** identifiée au règlement graphique, les occupations et utilisations au sol autres que celles mentionnées dans les dispositions générales.
- 1.24. **Dans le secteur de protection du patrimoine historique**, toute construction, installation ou usage des sols en rupture avec la cohérence et l'intérêt paysager et patrimonial des lieux.

3.3.8 Zone UC – Article 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières

3.3.8.1 Règlement initial (extrait)

Commerces et activités de service

2.8. Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition qu'elles soient utiles à la vie de la zone (ex : chaufferie d'immeuble, pressing...).

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- 2.11. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
- 2.12. Les dépôts de déchets sont autorisés à condition qu'ils soient liés et attenants à une activité autorisée dans la zone et dans la limite de 100 mètres carrés.
- 2.13. L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes ou d'habitations légères de loisirs est autorisé, à condition qu'il soit destiné à l'accueil du camping à la ferme et que les terrains soient situés à proximité d'une exploitation agricole.

3.3.8.2 Règlement modifié (extrait)

Commerces et activités de service

2.8. Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition qu'elles soient utiles à la vie de la zone (ex : chaufferie d'immeuble, pressing...).

2.9. L'extension des commerces au sens du SCoT (voir les règles et définitions communes à toutes les zones) existant en dehors des « périmètres de centralité » délimités au règlement graphique est autorisée à condition qu'elle n'ait pas pour conséquence d'accroître de plus de 10% la surface de plancher existante à la date d'approbation du SCoT.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

2.10. Les entrepôts sont autorisés à condition que leur emprise au sol n'excède pas 100 mètres carrés.

2.11. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.

2.12. Les dépôts de déchets sont autorisés à condition qu'ils soient liés et attenants à une activité autorisée dans la zone et dans la limite de 100 mètres carrés.

2.13. L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes ou d'habitations légères de loisirs est autorisé, à condition qu'il soit destiné à l'accueil du camping à la ferme et que les terrains soient situés à proximité d'une exploitation agricole.

2.14. Les éléments techniques susceptibles de générer des nuisances (tels que les blocs de climatisation, pompes à chaleur...) sont autorisés à condition qu'ils soient positionnés, conçus ou aménagés de manière à créer la moindre gêne possible au voisinage.

2.15. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont autorisées à condition qu'elles concourent aux besoins de la population et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni insalubrité dans leur fonctionnement.

3.3.9 Zone UC – Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

3.3.9.1 Règlement initial (extrait)

4.1. EMPRISE AU SOL

41.1. L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 35 % de la surface du terrain. Cette emprise est portée à 70% dans le cas de constructions à usage d'activités et dans le cas de construction mixte comportant de l'activité et du logement.

4.2. HAUTEUR

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

42.4. La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), ne doit pas excéder 9 mètres.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTION ANNEXES

43.5. La façade sur rue des annexes non intégrées à la construction principale doit être implantée :

- Dans le prolongement de la construction principale
- À au moins 5 m de l'alignement des voies
- À l'alignement des voies

43.6. Les piscines doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci.

IMPLANTATION DES SAILLIES ET AUX INTERSECTIONS DES VOIES

43.7. Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement ou le retrait imposé dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, balcons...).

4.4. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

44.1. Les constructions doivent être implantées à au moins 4 mètres des limites séparatives.

44.2. Toutefois, les constructions annexes, dont la hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse n'excède pas 3,00 mètres (avec une tolérance de 2,00 mètres supplémentaires pour les pignons comportant une pointe ou une demi-croupe ainsi que pour les éléments reconnus indispensables tels que les cheminées ...), peuvent être implantées en limite(s) séparative(s)

IMPLANTATION DES PISCINES

10.1. Les piscines doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.

4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

45.1. La distance séparant des constructions non contiguës ne peut être inférieure à 4 mètres.

45.2. Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelle que soit la distance entre constructions, sauf à ce que les bâtiments deviennent contigus.

45.3. Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions annexes telles que garages et abris de jardin ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.3.9.2 Règlement modifié (extrait)

4.1. EMPRISE AU SOL

41.1. L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 35 % de la surface du terrain dans la zone UC et 20% dans le secteur de protection du patrimoine historique. Cette emprise est portée à 70% dans le cas de constructions à usage d'activités et dans le cas de construction mixte comportant de l'activité et du logement.

4.2. HAUTEUR

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

42.4. La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), ne doit pas excéder 9 mètres. La hauteur ne doit pas excéder 6,5 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

42.5. Dans le secteur de protection du patrimoine historique, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 4,5 mètres à l'égout et 3,5 mètres à l'acrotère. La hauteur des extensions et annexes ne peut dépasser la hauteur de la construction principale.

IMPLANTATION DES FAÇADES PRINCIPALES

43.2. Dans le secteur de protection du patrimoine historique, les façades principales doivent s'implanter de façon à ce que l'axe principal du faitage soit sensiblement parallèle ou perpendiculaire à la rue. Elles devront s'implanter à l'alignement ou avec un recul en harmonie avec les constructions anciennes voisines.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTION ANNEXES

43.5. La façade sur rue des annexes non intégrées à la construction principale doit être implantée soit :

- Dans le prolongement de la construction principale
- À au moins 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques

- À l'alignement des voies

43.6. Les piscines doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci.

IMPLANTATION DES SAILLIES ET AUX INTERSECTIONS DES VOIES

43.7. Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement ou le retrait imposé dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, balcons...).

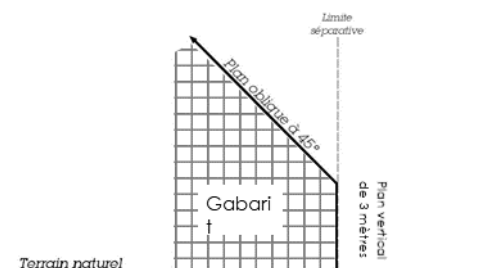
Des éléments en saillies peuvent être autorisés comme prévu dans les règles et définitions communes à toutes les zones.

4.5. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

44.1. Les constructions doivent être implantées à au moins 4 mètres des limites séparatives.

44.2. Toutefois, les constructions annexes, dont la hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse n'excède pas 3,00 mètres (avec une tolérance de 2,00 mètres supplémentaires pour les pignons comportant une pointe ou une demi-croupe ainsi que pour les éléments reconnus indispensables tels que les cheminées ...), peuvent être implantées en limite(s) séparative(s) peuvent être implantées en limite(s) séparative(s) sous réserve du respect d'un gabarit défini par un plan vertical de 3 mètres en limite séparative poursuivi par un plan oblique à 45°



IMPLANTATION DES PISCINES

10.2. Les piscines doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.

4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

45.1. La distance séparant des constructions non contiguës ne peut être inférieure à 4 mètres. Dans le cas de constructions à usages d'habitation celles-ci seront soit mitoyennes 2 par 2 au plus, soit éloignées d'une distance d'au moins 8 mètres.

45.2. Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelle que soit la distance entre constructions, sauf à ce que les bâtiments deviennent contigus.

45.3. Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions annexes telles que garages, piscines et abris de jardin ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.3.10 Zone UC – Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3.3.10.1 Règlement initial (extrait)

5.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

FAÇADES ET ASPECT GENERAL DES CONSTRUCTIONS

52.2. Toute extension doit s'intégrer à la composition existante en adoptant les proportions concernant le bâti et la toiture.

52.3. Les planchers bas du rez-de-chaussée doivent être à une altitude inférieure à 0,80 mètre au-dessus du sol naturel. Toutefois, lorsque le terrain est situé en contrebas de la voie, les planchers bas du rez-de-chaussée peuvent être à 0,30 mètres au-dessus du niveau de la voie au niveau de ladite voie.

52.4. Tous les travaux exécutés sur les constructions à protéger telles qu'elles sont repérées sur le règlement graphique doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt.

52.5. Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.

52.6. Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits

52.7. Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites.

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

52.10. Les bardages métalliques en façade sur rue sont interdits.

52.11. D'autres dispositions peuvent être autorisées si elles ne sont pas 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.

TOITURES DES CONSTRUCTIONS

52.14. Les toitures doivent être à deux ou plusieurs pans et la pente des couvertures doit s'harmoniser avec celles du patrimoine traditionnel local

52.15. Toutefois, les toitures terrasses ou à une pente peuvent être autorisées si elles accompagnent la forme architecturale de la construction et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.

52.17. Les annexes d'habitation seront de préférence comprises dans le volume de la construction ou lui seront accolées ; dans ce cas, la toiture pourra être à un seul pan dont la pente pourra être différente de celle des toitures existantes.

52.18. Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques.

CLOTURES

52.20. En bordure des emprises publiques, les clôtures doivent être constituées :

- Soit de grilles, d'éléments en bois, en plastique ou de grillage reposant ou non sur un mur bahut, d'une hauteur maximum de 0,60 mètre. La hauteur des clôtures mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 2,00 mètres.
- Soit de murs pleins, d'une hauteur maximum de 1,80 mètre, comportant des éléments architecturaux permettant de rompre la monotonie de l'ouvrage (ex : niches, ouvertures, décrochements...) et comportant des éléments de verticalité tous les 5 mètres minimum. Ces murs doivent être couverts d'un couronnement (en tuiles ou autres matériaux). Toutefois, la hauteur des piliers peut être supérieure.

5.3. PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER IDENTIFIE

53.1. Il n'est pas fixé de règles.

3.3.10.2 Règlement modifié (extrait)

5.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

FAÇADES ET ASPECT GENERAL DES CONSTRUCTIONS

52.2. Toute extension doit s'intégrer à la composition existante en adoptant les proportions concernant le bâti et la toiture.

52.3. Les planchers bas du rez-de-chaussée doivent être à une altitude inférieure à ~~0,80 mètre~~ **0,50 mètre** au-dessus du sol naturel. ~~Toutefois, lorsque le terrain est situé en contrebas de la voie, les planchers bas du rez-de-chaussée peuvent être à 0,30 mètres au-dessus du niveau de la voie au niveau de ladite voie.~~

52.4. Tous les travaux exécutés sur les constructions à protéger telles qu'elles sont repérées sur le règlement graphique doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt.

52.5. Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement. **Le ton blanc intégral est interdit, de même que les couleurs trop vives qui tranchent avec le bâti proche.**

52.6. Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits **dans des tons sable ou d'ocres naturels (ou recevoir un bardage ou parement de même teinte ou de ton bois naturel ou brique).**

52.7. Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites.

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

52.9. Les éléments techniques (tels que les blocs de climatisation...) sont interdits posés en façade sur rue.

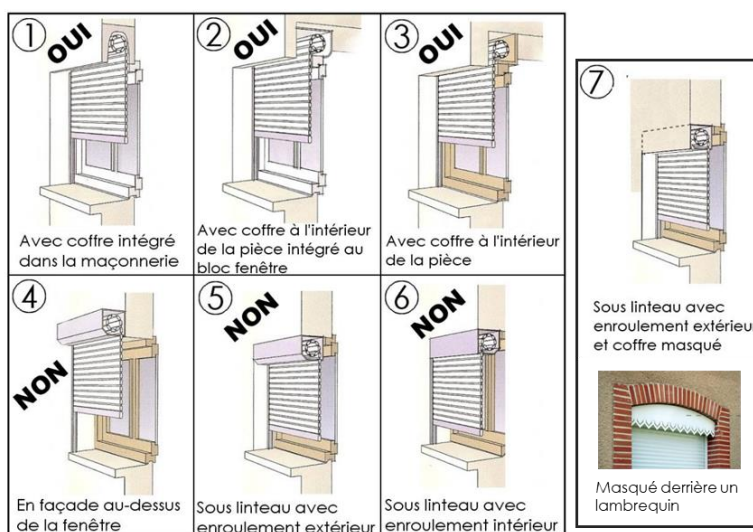
52.10. Les bardages métalliques en façade sur rue sont interdits. **La priorité sera donnée à des bardages en bois.**

52.11. D'autres dispositions peuvent être autorisées si elles ne sont pas 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.

52.12. Dans le secteur de protection du patrimoine historique, les volets battants existants doivent être conservés, même en cas d'installation de volets roulants.

52.13. Les coffres de volets roulants seront intégrés dans la maçonnerie ou installés en intérieur. Ils doivent être invisibles depuis l'extérieur. Le volet déroulé devra se trouver au plus près de la fenêtre.

En cas de rénovation et d'impossibilité technique ou architecturale, le coffre pourra se trouver au nu de la façade sans débord par rapport à celle-ci. Il sera alors habillé et masqué dans le ton de la façade ou masqué derrière un lambrequin.



TOITURES DES CONSTRUCTIONS

52.14. Les toitures doivent être à deux ou plusieurs pans ~~et la pente des couvertures doit s'harmoniser avec celles du patrimoine traditionnel local~~ dans le cas de la réalisation de croupes et la pente des toits doit être égale ou supérieure à 40 degrés.

Cependant les toits à un seul pan sont autorisés pour les constructions annexes de moins de 15 m² d'emprise au sol ainsi que pour la couverture de volumes bâtis secondaires venant s'appuyer sur une construction plus haute (vérandas, auvents, appentis...).

Dans le cas des toitures à un pan vues précédemment ainsi que pour les bâtiments d'activité, serres ou abris de piscines une pente de toit plus faible pourra être autorisée sans pouvoir être inférieure à 15 degrés

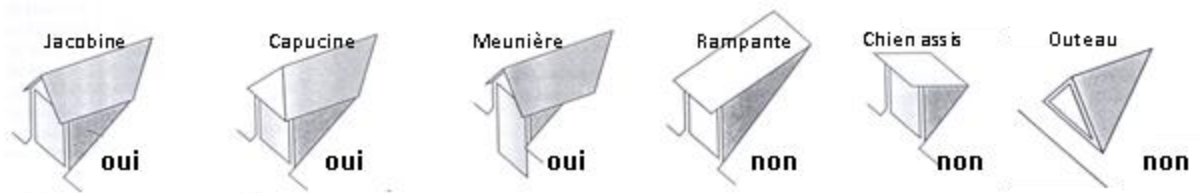
52.15. ~~Toutefois, les toitures terrasses ou à une pente peuvent être autorisées si elles accompagnent la forme architecturale de la construction et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.~~ Les toitures terrasses sont interdites sauf pour couvrir des volumes bâtis secondaires en rendez de chaussée (extensions, éléments de liaison entre deux bâtiments) se rattachant à un ou des volumes bâti principaux couverts de toits à plusieurs pans.

52.16. Les règles 52.14 et 52.15 ne s'appliquent pas aux car ports.

52.17. ~~Les annexes d'habitation seront de préférence comprises dans le volume de la construction ou lui seront accolées ; dans ce cas, la toiture pourra être à un seul pan dont la pente pourra être différente de celle des toitures existantes.~~

52.18. Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites ~~et les toitures apparentes seront de teinte terre cuite.~~ Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques, aux toitures ou parties de toiture vitrée ou végétalisées ainsi qu'aux travaux, extensions et annexes d'une construction existante faisant déjà usage d'un matériau brillant ou d'une autre teinte.

52.19. La création de chiens assis, de lucarnes rampantes et d'outeaux est interdite



CLOTURES

52.20. En bordure des emprises publiques, les clôtures ~~doivent être constituées :~~ seront constituées d'un ou de plusieurs éléments suivants (superposés ou juxtaposés) :

- Un muret de pierre locale, de briques et/ou de maçonnerie enduite dans des tons sable ou d'ocres naturels d'une hauteur maximum de 0,60 mètre,
- Un grillage simple sur potelets minces,
- Une grille métallique à barreaudage vertical,
- Une palissade ajourée simple composées de lames de bois verticales d'une hauteur maximum de 1.20 mètre,
- Des éléments de bois entrecroisés (type treillage), verticaux (type ganivelle), ou horizontaux (type barrière à lisses),
- Une haie végétale,

La hauteur totale de ces clôtures ne peut excéder 1,80 mètre.

- ~~Soit de grilles, d'éléments en bois, en plastique ou de grillage reposant ou non sur un mur bahut, d'une hauteur maximum de 0,60 mètre. La hauteur des clôtures mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 2,00 mètres.~~
- ~~Soit de murs pleins, d'une hauteur maximum de 1,80 mètre, comportant des éléments architecturaux permettant de rompre la monotonie de l'ouvrage (ex : niches, ouvertures, décrochements...) et comportant des éléments de verticalité tous les 5 mètres minimum. Ces murs doivent être couverts d'un couronnement (en tuiles ou autres matériaux). Toutefois, la hauteur des piliers peut être supérieure.~~

Cependant, les murs pleins sont autorisés s'ils ne dépassent pas 1,50 mètre de hauteur. Ils s'harmoniseront avec les murs anciens de la commune. Ils seront sans ouverture ni niche ou statue. Ils seront en brique, pierre locale et/ou en maçonnerie enduite ton sable ou ocre naturel. Ils comporteront des éléments de modénatures permettant de rompre la monotonie de l'ouvrage (soubassement, harpes, piliers, chainages, couronnement...). La hauteur des piliers ne pourra pas dépasser 1,80 mètre.

52.21. Dans le **secteur de protection du patrimoine historique**, la hauteur des piliers pourra déroger à la règle de l'article 52.20. Les reconstructions des piliers historiques sont autorisées. La hauteur des piliers sera harmonisée avec l'existant sans pouvoir dépasser 2,50 mètres.

52.22. En limite séparative, lorsqu'un terrain est limitrophe d'un espace agricole, la création de haies végétales sera privilégiée. Les essences locales seront privilégiées.

5.3. PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER IDENTIFIÉ

53.1. ~~Il n'est pas fixé de règles.~~

53.2. Dans le secteur de **protection du patrimoine historique**, les travaux réalisés sur une construction ancienne devront respecter l'ensemble des éléments qui participent à la qualité architecturale et/ou à l'intérêt patrimonial du bâtiment. Ainsi, sauf dans le cadre d'une amélioration de l'existant et notamment d'un retour à des dispositions d'origine :

- Les équilibres en place dans la composition et dans l'ordonnancement des façades seront maintenus.
- Les éléments de modénature des façades (tels que les décors d'enduits, jeux décoratifs de maçonneries, chainages, harpages, bandeaux, encadrements, listel, soubassements, corniches, sculptures, moulurations, faïences, rocaillages...) seront maintenus ou restaurés.
- Les éléments hors œuvre de ferronnerie ou de boiserie (tels que grilles, garde-corps, marquises, lambrequins...) seront maintenus ou restaurés.
- Les éléments de décor des toitures et couvertures (tel que les tuiles décoratives de rives ou de faitage, éléments de zinguerie décoratifs, modillons, éléments de charpente apparents...) seront maintenus ou restaurés. De même le matériau de couverture devra demeurer en cohérence avec le caractère de l'immeuble et la couverture d'origine.
- Les huisseries et menuiseries (fenêtres, volets ...) et leurs couleurs devront demeurer en cohérence avec le caractère de l'immeuble. Les huisseries et menuiseries d'origine seront prises comme référence dans leur organisation, formes et découpes.

3.3.11 Zone UC – Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

3.3.11.1 Règlement initial (extrait)

6.1. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

61.1. 10% au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts perméables ou éco- aménagés.

62.2. En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.

6.2. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

62.1. Un écran végétal à base d'essences champêtres doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

62.2. Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives.

62.3. Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

62.4. Les aires de stationnement doivent comporter un arbre de haute tige ou des éléments arbustifs pour 6 places.

62.5. Les défrichements ainsi que toute occupation ou utilisation du sol susceptibles de compromettre l'état boisé, sont interdits dans les espaces boisés classés délimités sur le règlement graphique (Voir annexe espaces boisés classés en fin de règlement).

6.4. ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

64.1. Il n'est pas fixé de règles.

3.3.11.2 Règlement modifié (extrait)

6.1. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

61.1. ~~10%~~ 30% au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts perméables ou éco- aménagés.

62.2. En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.

6.2. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

62.1. Un écran végétal à base d'essences champêtres doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre **et de toute zone de stationnement de véhicules** afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

62.2. Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives.

62.3. Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

62.4. Les aires de stationnement doivent comporter un arbre de haute tige ou des éléments arbustifs pour ~~6 places~~ **2 places**.

62.5. Les défrichements ainsi que toute occupation ou utilisation du sol susceptibles de compromettre l'état boisé, sont interdits dans les espaces boisés classés délimités sur le règlement graphique (~~Voir annexe espaces boisés classés en fin de règlement~~).

6.4. ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

64.1. Il n'est pas fixé de règles.

3.3.12 Zone UC – Article 7 : Stationnement

3.3.12.1 Règlement initial (extrait)

7.1. STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES ET DES VELOS HORS DES VOIES PUBLIQUES

71.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques (voir annexes au règlement).

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

71.2. Toute tranche de calcul débutée doit être arrondie à la tranche supérieure (Exemple : pour un nombre calculé de 7.3 places de stationnement, il sera retenu 8 places de stationnement). Le calcul applicable à tout établissement ou construction non précisés dans le tableau ci-dessus est celui auquel ils sont le plus directement assimilables.

71.3. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré par le demandeur. Il n'est pas imposé de place de stationnement supplémentaire pour les transformations des immeubles existants s'il n'y a pas de changement de destination et d'augmentation du nombre de logements.

3.3.12.2 Règlement modifié (extrait)

7.1. STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES ET DES VELOS HORS DES VOIES PUBLIQUES

71.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques **selon les règles expliquées dans les dispositions générales.** (voir annexes au règlement).

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

~~71.2. Toute tranche de calcul débutée doit être arrondie à la tranche supérieure (Exemple : pour un nombre calculé de 7.3 places de stationnement, il sera retenu 8 places de stationnement). Le calcul applicable à tout établissement ou construction non précisés dans le tableau ci-dessus est celui auquel ils sont le plus directement assimilables.~~

~~71.3. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré par le demandeur. Il n'est pas imposé de place de stationnement supplémentaire pour les transformations des immeubles existants s'il n'y a pas de changement de destination et d'augmentation du nombre de logements.~~

3.3.13 Zone UC – Article 8 : Desserte des terrains

3.3.13.1 Règlement initial (extrait)

8.1. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

81.2. En cas de création de voie nouvelle, celle-ci doit avoir une emprise minimum de 10 mètres. Toutefois, lorsqu'elle ne dessert pas plus de 4 constructions à usage d'habitation ou d'activité ou en cas de voie à sens unique l'emprise de cette voie peut être réduite à 8 mètres.

8.2. ACCES AUX TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES AU PUBLIC

82.3. Les accès sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'emprise de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...)

3.3.13.2 Règlement modifié (extrait)

8.1. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

81.2. En cas de création de voie nouvelle, celle-ci doit avoir une emprise minimum de 10 mètres. Toutefois, lorsqu'elle ne dessert pas plus de 4 constructions à usage d'habitation ou d'activité ou en cas de voie à sens unique l'emprise de cette voie peut être réduite à 8 mètres.

8.2. ACCES AUX TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES AU PUBLIC

82.3. Les accès sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'emprise de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...)

3.3.14 Zone UE – Article 7 : Stationnement

3.3.14.1 Règlement initial (extrait)

7.1. STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES ET DES VELOS HORS DES VOIES PUBLIQUES

71.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques (voir annexes au règlement).

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

71.2. Toute tranche de calcul débutée doit être arrondie à la tranche supérieure (Exemple : pour un nombre calculé de 7.3 places de stationnement, il sera retenu 8 places de stationnement). Le calcul applicable à tout établissement ou construction non précisés dans le tableau ci-dessus est celui auquel ils sont le plus directement assimilables.

71.3. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré par le demandeur. Il n'est pas imposé de place de stationnement supplémentaire pour les transformations des immeubles existants s'il n'y a pas de changement de destination et d'augmentation du nombre de logements.

3.3.14.2 Règlement modifié (extrait)

7.1. STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES ET DES VELOS HORS DES VOIES PUBLIQUES

71.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques **selon les règles expliquées dans les dispositions générales.** (voir annexes au règlement).

~~71.2. Toute tranche de calcul débutée doit être arrondie à la tranche supérieure (Exemple : pour un nombre calculé de 7.3 places de stationnement, il sera retenu 8 places de stationnement). Le calcul applicable à tout établissement ou construction non précisés dans le tableau ci-dessus est celui auquel ils sont le plus directement assimilables.~~

~~71.3. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré par le demandeur. Il n'est pas imposé de place de stationnement supplémentaire pour les transformations des immeubles existants s'il n'y a pas de changement de destination et d'augmentation du nombre de logements.~~

3.3.15 Zone UL – Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

3.3.15.1 Règlement initial (extrait)

6.1. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

61.1. 10% au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts perméables ou éco- aménagés.

3.3.15.2 Règlement modifié (extrait)

6.1. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

61.1.-5% **30%** au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts perméables ou éco- aménagés.

3.3.16 Zone UL – Article 7 : Stationnement

3.3.16.1 Règlement initial (extrait)

7.1. STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES ET DES VELOS HORS DES VOIES PUBLIQUES

71.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques (voir annexes au règlement).

3.3.16.2 Règlement modifié (extrait)

7.1. STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES ET DES VELOS HORS DES VOIES PUBLIQUES

71.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques **selon les règles expliquées dans les dispositions générales.** (~~voir annexes au règlement~~).

3.3.17 Zone UYAR – Article 7 : Stationnement

3.3.17.1 Règlement initial (extrait)

7.1. STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES ET DES VELOS HORS DES VOIES PUBLIQUES

71.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques (voir annexes au règlement).

71.3. Toute tranche de calcul débutée doit être arrondie à la tranche supérieure (Exemple : pour un nombre calculé de 7.3 places de stationnement, il sera retenu 8 places de stationnement). Le calcul applicable à tout établissement ou construction non précisés dans le tableau ci-dessus est celui auquel ils sont le plus directement assimilables.

71.4. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré par le demandeur. Il n'est pas imposé de place de stationnement supplémentaire pour les transformations des immeubles existants s'il n'y a pas de changement de destination et d'augmentation du nombre de logements.

3.3.17.2 Règlement modifié (extrait)

7.1. STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES ET DES VELOS HORS DES VOIES PUBLIQUES

71.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques **selon les règles expliquées dans les dispositions générales.** (~~voir annexes au règlement~~).

~~71.3. Toute tranche de calcul débutée doit être arrondie à la tranche supérieure (Exemple : pour un nombre calculé de 7.3 places de stationnement, il sera retenu 8 places de stationnement). Le calcul applicable à tout établissement ou construction non précisés dans le tableau ci-dessus est celui auquel ils sont le plus directement assimilables.~~

~~71.4. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré par le demandeur. Il n'est pas imposé de place de stationnement supplémentaire pour les transformations des immeubles existants s'il n'y a pas de changement de destination et d'augmentation du nombre de logements.~~

3.3.18 Zone UYB – Article 7 : Stationnement

3.3.18.1 Règlement initial (extrait)

7.1. STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES ET DES VELOS HORS DES VOIES PUBLIQUES

71.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques (voir annexes au règlement).

71.3. Toute tranche de calcul débutée doit être arrondie à la tranche supérieure (Exemple : pour un nombre calculé de 7.3 places de stationnement, il sera retenu 8 places de stationnement). Le calcul applicable à tout établissement ou construction non précisés dans le tableau ci-dessus est celui auquel ils sont le plus directement assimilables.

3.3.18.2 Règlement modifié (extrait)

7.1. STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES ET DES VELOS HORS DES VOIES PUBLIQUES

71.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques **selon les règles expliquées dans les dispositions générales.** (~~voir annexes au règlement~~).

~~71.3. Toute tranche de calcul débutée doit être arrondie à la tranche supérieure (Exemple : pour un nombre calculé de 7.3 places de stationnement, il sera retenu 8 places de stationnement). Le calcul applicable à tout établissement ou construction non précisés dans le tableau ci-dessus est celui auquel ils sont le plus directement assimilables.~~

3.3.19 Zone UYZ – Article 7 : Stationnement

3.3.19.1 Règlement initial (extrait)

7.1. STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES ET DES VELOS HORS DES VOIES PUBLIQUES

71.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques (voir annexes au règlement).

3.3.19.2 Règlement modifié (extrait)

7.1. STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES ET DES VELOS HORS DES VOIES PUBLIQUES

71.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques **selon les règles expliquées dans les dispositions générales.** (~~voir annexes au règlement~~).

3.3.20 Zone 1AUA – Article 1 : Destination, sous-destination, usages et affectations des sols interdites

3.3.20.1 Règlement initial (extrait)

1.1. Ces interdictions ne s'appliquent pas aux aménagements ou transformations des constructions existantes, ainsi que de leurs annexes ni aux extensions des activités existantes.

Commerce et d'activité de service

1.9. Les activités économiques qui engendrent des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs), les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone ou des zones limitrophes.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

1.13. Les dépôts collectifs de véhicules à l'air libre (casse automobile par exemple) ou de caravanes à l'air libre.

3.3.20.2 Règlement modifié (extrait)

1.1. Ces interdictions ne s'appliquent pas aux aménagements **reconstruction après sinistre** ou transformations des constructions existantes, ainsi que de leurs annexes ni aux extensions des activités existantes **dès lors que ceux-ci n'entraînent pas de nuisances supplémentaires et que la destination des constructions reste la même.**

Commerce et d'activité de service

1.9. Les activités économiques qui engendrent des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs), les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone **et notamment les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.**

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

1.13. Les dépôts collectifs de véhicules à l'air libre (~~casse automobile par exemple~~) ou de caravanes à l'air libre **de tout type en dehors de ceux respectant les conditions fixées à l'article UC2**

3.3.21 Zone 1AUA – Article 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières

3.3.21.1 Règlement initial (extrait)

Commerces et activités de service

2.8. Les constructions liées aux activités autorisées ne sont autorisées qu'au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

2.9. Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition qu'elles soient utiles à la vie de la zone (ex : chaufferie d'immeuble, pressing...).

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

2.11. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.

3.3.21.2 Règlement modifié (extrait)

Commerces et activités de service

2.8. Les constructions liées aux activités autorisées ne sont autorisées qu'au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

2.9. Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition qu'elles soient utiles à la vie de la zone (ex : chaufferie d'immeuble, pressing...).

2.10. **L'extension des commerces au sens du SCoT (voir règles et définitions communes à toutes les zones) existant en dehors des « périmètres de centralité » délimités au règlement graphique est autorisée à condition qu'elle n'ait pas pour conséquence d'accroître de plus de 10% la surface de plancher existante à la date d'approbation du SCoT.**

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

2.11. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.

2.12. **Les éléments techniques susceptibles de générer des nuisances (tels que les blocs de climatisation, pompes à chaleur...) sont autorisés à condition qu'ils soient positionnés, conçus ou aménagés de manière à créer la moindre gêne possible au voisinage.**

3.3.22 Zone 1AUA – Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

3.3.22.1 Règlement initial (extrait)

4.2. HAUTEUR

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

42.5. La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), ne doit pas excéder 9 mètres.

4.3. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

IMPLANTATION DES CONSTRUCTION ANNEXES

43.2. Les piscines doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci.

4.6. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

44.1. Les constructions doivent être implantées à au moins 4 mètres des limites séparatives.

44.2. Toutefois, les constructions annexes, dont la hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse n'excède pas 3,00 mètres (avec une tolérance de 2,00 mètres supplémentaires pour les pignons comportant une pointe ou une demi-croupe ainsi que pour les éléments reconnus indispensables tels que les cheminées ...), peuvent être implantées en limite(s) séparative(s)

IMPLANTATION DES PISCINES

44.5. Les piscines doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.

4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

45.1. La distance séparant des constructions non contiguës ne peut être inférieure à 4 mètres.

3.3.22.2 Règlement modifié (extrait)

4.2. HAUTEUR

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

42.5. La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), ne doit pas excéder 9 mètres. La hauteur ne doit pas excéder 6,5 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

4.3. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

IMPLANTATION DES CONSTRUCTION ANNEXES

43.2. La façade sur rue des annexes non intégrées à la construction principale doit être implantée soit :

- Dans le prolongement de la construction principale
- À au moins 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques

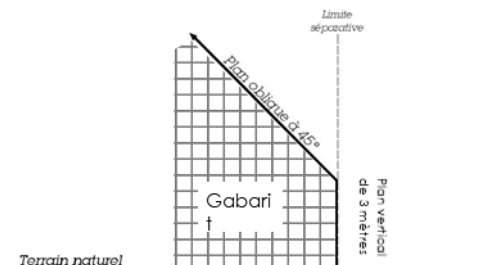
43.2. Les piscines doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci.

4.7. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

44.1. Les constructions doivent être implantées à au moins 4 mètres des limites séparatives.

44.2. Toutefois, les constructions annexes, dont la hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse n'excède pas 3,00 mètres (avec une tolérance de 2,00 mètres supplémentaires pour les pignons comportant une pointe ou une demi-croupe ainsi que pour les éléments reconnus indispensables tels que les cheminées ...), peuvent être implantées en limite(s) séparative(s) peuvent être implantées en limite(s) séparative(s) sous réserve du respect d'un gabarit défini par un plan vertical de 3 mètres en limite séparative poursuivi par un plan oblique à 45°



IMPLANTATION DES PISCINES

44.5. Les piscines doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.

4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

45.1. La distance séparant des constructions non contiguës ne peut être inférieure à 4 mètres. Dans le cas de constructions à usages d'habitation celles-ci seront soit mitoyennes 2 par 2 au plus, soit éloignées d'une distance d'au moins 8 mètres.

3.3.23 Zone 1AUA – Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3.3.23.1 Règlement initial (extrait)

5.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

FAÇADES ET ASPECT GENERAL DES CONSTRUCTIONS

52.4. Les planchers bas du rez-de-chaussée doivent être à une altitude inférieure à 0,80 mètre au-dessus du sol naturel. Toutefois, lorsque le terrain est situé en contrebas de la voie, les planchers bas du rez-de-chaussée peuvent être à 0,30 mètres au-dessus du niveau de la voie au niveau de ladite voie.

52.6. Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.

52.7. Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.

52.11. Les bardages métalliques en façade sur rue sont interdits.

TOITURES DES CONSTRUCTIONS

52.14. Les toitures doivent être à deux ou plusieurs pans et la pente des couvertures doit s'harmoniser avec celles du patrimoine traditionnel local

52.15. Toutefois, les toitures terrasses ou à une pente peuvent être autorisées si elles accompagnent la forme architecturale de la construction et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.

52.17. Les annexes d'habitation seront de préférence comprises dans le volume de la construction ou lui seront accolées ; dans ce cas, la toiture pourra être à un seul pan dont la pente pourra être différente de celle des toitures existantes.

52.18. Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques.

CLOTURES

52.20. En bordure des emprises publiques, les clôtures doivent être constituées :

- Soit de grilles, d'éléments en bois, en plastique ou de grillage reposant ou non sur un mur bahut, d'une hauteur maximum de 0,60 mètre. La hauteur des clôtures mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 2,00 mètres.
- Soit de murs pleins, d'une hauteur maximum de 1,80 mètre, comportant des éléments architecturaux permettant de rompre la monotonie de l'ouvrage (ex : niches, ouvertures, décrochements...) et comportant des éléments de verticalité tous les 5 mètres minimum. Ces murs doivent être couverts d'un couronnement (en tuiles ou autres matériaux). Toutefois, la hauteur des piliers peut être supérieure.

52.25. En limites séparatives, les clôtures pleines ou non, doivent avoir une hauteur maximum mesurée à partir du sol naturel de 2,00 mètres.

3.3.23.2 Règlement modifié (extrait)

5.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

FAÇADES ET ASPECT GENERAL DES CONSTRUCTIONS

52.3. Les planchers bas du rez-de-chaussée doivent être à une altitude inférieure à ~~0,80 mètre~~ **0,50 mètre** au-dessus du sol naturel. ~~Toutefois, lorsque le terrain est situé en contrebas de la voie, les planchers bas du rez-de-chaussée peuvent être à 0,30 mètres au-dessus du niveau de la voie au niveau de ladite voie.~~

52.6. Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement. **Le ton blanc intégral est interdit, de même que les couleurs trop vives qui tranchent avec le bâti proche.**

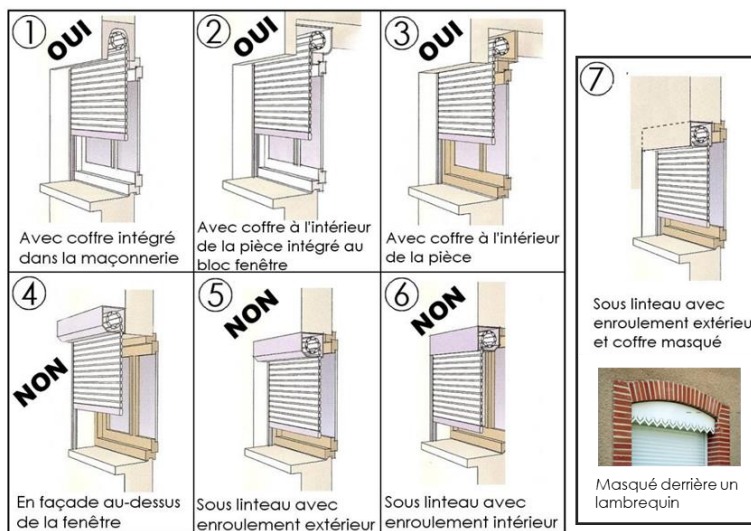
52.7. Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits **dans des tons sable ou d'ocres naturels (ou recevoir un bardage ou parement de même teinte ou de ton bois naturel ou brique).**

52.10. **Les éléments techniques (tels que les blocs de climatisation...) sont interdits posés en façade sur rue.**

52.11. Les bardages métalliques en façade sur rue sont interdits. **La priorité sera donnée à des bardages en bois.**

52.13. Les coffres de volets roulants seront intégrés dans la maçonnerie ou installés en intérieur. Ils doivent être invisibles depuis l'extérieur. **Le volet déroulé devra se trouver au plus près de la fenêtre.**

En cas de rénovation et d'impossibilité technique ou architecturale, le coffre pourra se trouver au nu de la façade sans débord par rapport à celle-ci. Il sera alors habillé et masqué dans le ton de la façade ou masqué derrière un lambrequin.



TOITURES DES CONSTRUCTIONS

52.14. Les toitures doivent être à deux ou plusieurs pans ~~et la pente des couvertures doit s'harmoniser avec celles du patrimoine traditionnel local~~ dans le cas de la réalisation de croupes et la pente des toits doit être égale ou supérieure à 40 degrés.

Cependant les toits à un seul pan sont autorisés pour les constructions annexes de moins de 15 m² d'emprise au sol ainsi que pour la couverture de volumes bâtis secondaires venant s'appuyer sur une construction plus haute (vérandas, auvents, appentis...).

Dans le cas des toitures à un pan vues précédemment ainsi que pour les bâtiments d'activité, serres ou abris de piscines une pente de toit plus faible pourra être autorisées sans pouvoir être inférieure à 15 degrés

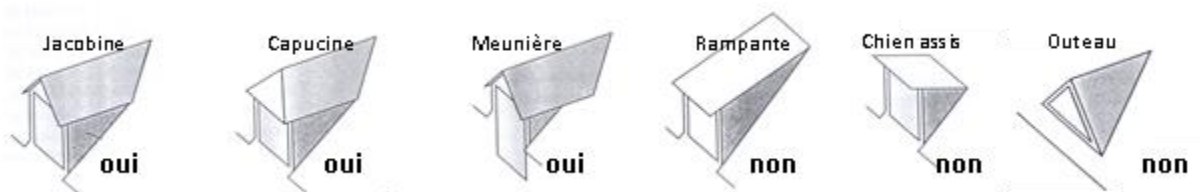
52.15. ~~Toutefois, les toitures terrasses ou à une pente peuvent être autorisées si elles accompagnent la forme architecturale de la construction et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.~~ Les toitures terrasses sont interdites sauf pour couvrir des volumes bâtis secondaires en rendez de chaussée (extensions, éléments de liaison entre deux bâtiments) se rattachant à un ou des volumes bâti principaux couverts de toits à plusieurs pans.

52.16. Les règles 52.14 et 52.15 ne s'appliquent pas aux car ports.

52.17. ~~Les annexes d'habitation seront de préférence comprises dans le volume de la construction ou lui seront accolées ; dans ce cas, la toiture pourra être à un seul pan dont la pente pourra être différente de celle des toitures existantes.~~

52.18. Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites et les toitures apparentes seront de teinte terre cuite. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques, aux toitures ou parties de toiture vitrées ou végétalisées ainsi qu'aux travaux, extensions et annexes d'une construction existante faisant déjà usage d'un matériau brillant ou d'une autre teinte.

52.19. La création de chiens assis, de lucarnes rampantes et d'outeaux est interdite



CLOTURES

52.20. En bordure des emprises publiques, les clôtures ~~doivent être constituées~~ : seront constituées d'un ou de plusieurs éléments suivants (superposés ou juxtaposés) :

- Un muret de pierre locale, de briques et/ou de maçonnerie enduite dans des tons sable ou d'ocres naturels d'une hauteur maximum de 0,60 mètre,
- Un grillage simple sur potelets minces,
- Une grille métallique à barreaudage vertical,
- Une palissade ajourée simple composées de lames de bois verticales d'une hauteur maximum de 1.20 mètre,
- Des éléments de bois entrecroisés (type treillage), verticaux (type ganivelle), ou horizontaux (type barrière à lisses),
- Une haie végétale,

La hauteur totale de ces clôtures ne peut excéder 1,80 mètre.

- ~~Soit de grilles, d'éléments en bois, en plastique ou de grillage reposant ou non sur un mur bahut, d'une hauteur maximum de 0,60 mètre. La hauteur des clôtures mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 2,00 mètres.~~
- ~~Soit de murs pleins, d'une hauteur maximum de 1,80 mètre, comportant des éléments architecturaux permettant de rompre la monotonie de l'ouvrage (ex : niches, ouvertures, décrochements...) et comportant des éléments de verticalité tous les 5 mètres minimum. Ces murs doivent être couverts d'un couronnement (en tuiles ou autres matériaux). Toutefois, la hauteur des piliers peut être supérieure.~~

Cependant, les murs pleins sont autorisés s'ils ne dépassent pas 1,50 mètre de hauteur. Ils s'harmoniseront avec les murs anciens de la commune. Ils seront sans ouverture ni niche ou statue. Ils seront en brique, pierre locale et/ou en maçonnerie enduite ton sable ou ocre naturel. Ils comporteront des éléments de modénatures permettant de rompre la monotonie de l'ouvrage (soubassement, harpes, piliers, chainages, couronnement...). La hauteur des piliers ne pourra pas dépasser 1,80 mètre.

52.25. En limites séparatives, les clôtures pleines ou non, doivent avoir une hauteur maximum mesurée à partir du sol naturel de 2,00 mètres. Lorsqu'un terrain est limitrophe d'un espace agricole, la création de haies végétales sera privilégiée. Les essences locales seront privilégiées.

3.3.24 Zone 1AUA – Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

3.3.24.1 Règlement initial (extrait)

6.1. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

61.1. 10% au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts perméables ou éco- aménagés.

6.2. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

62.1. Un écran végétal à base d'essences champêtres doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

62.2. Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives.

62.3. Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

62.4. Les aires de stationnement doivent comporter un arbre de haute tige ou des éléments arbustifs pour 6 places.

3.3.24.2 Règlement modifié (extrait)

6.1. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

61.1. ~~5%~~ **30%** au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts perméables ou éco- aménagés.

6.2. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

62.1. Un écran végétal à base d'essences champêtres doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre **et de toute zone de stationnement de véhicules** afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

62.2. Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives.

62.3. Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

62.4. Les aires de stationnement doivent comporter un arbre de haute tige ou des éléments arbustifs pour ~~6 places~~ **2 places**.

3.3.25 Zone 1AUA – Article 7 : Stationnement

3.3.25.1 Règlement initial (extrait)

7.1. STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES ET DES VELOS HORS DES VOIES PUBLIQUES

71.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques (voir annexes au règlement).

71.3. Toute tranche de calcul débutée doit être arrondie à la tranche supérieure (Exemple : pour un nombre calculé de 7.3 places de stationnement, il sera retenu 8 places de stationnement). Le calcul applicable à tout établissement ou construction non précisés dans le tableau ci-dessus est celui auquel ils sont le plus directement assimilables.

71.4. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré par le demandeur. Il n'est pas imposé de place de stationnement supplémentaire pour les transformations des immeubles existants s'il n'y a pas de changement de destination et d'augmentation du nombre de logements.

3.3.25.2 Règlement modifié (extrait)

7.1. STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES ET DES VELOS HORS DES VOIES PUBLIQUES

71.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques **selon les règles expliquées dans les dispositions générales**. (~~voir annexes au règlement~~).

~~71.3. Toute tranche de calcul débutée doit être arrondie à la tranche supérieure (Exemple : pour un nombre calculé de 7.3 places de stationnement, il sera retenu 8 places de stationnement). Le calcul applicable à tout établissement ou construction non précisés dans le tableau ci-dessus est celui auquel ils sont le plus directement assimilables.~~

~~71.4. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré par le demandeur. Il n'est pas imposé de place de stationnement supplémentaire pour les transformations des immeubles existants s'il n'y a pas de changement de destination et d'augmentation du nombre de logements.~~

3.3.26 Zone 1AUC – Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

3.3.26.1 Règlement initial (extrait)

6.1. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

61.1. 10% au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts perméables ou éco- aménagés.

3.3.26.2 Règlement modifié (extrait)

6.1. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

61.1. ~~5%~~ 30% au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts perméables ou éco- aménagés.

3.3.27 Zone 1AUC – Article 7 : Stationnement

3.3.27.1 Règlement initial (extrait)

7.1. STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES ET DES VELOS HORS DES VOIES PUBLIQUES

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

71.2. Pour les constructions à usage d'habitations, il est exigé deux places de stationnement par logement à aménager sur la propriété.

71.3. Pour les activités commerciales, le stationnement doit être adapté aux besoins de l'activité.

3.3.27.2 Règlement modifié (extrait)

7.1. STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES ET DES VELOS HORS DES VOIES PUBLIQUES

71.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques **selon les règles expliquées dans les dispositions générales.**

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

~~71.2. Pour les constructions à usage d'habitations, il est exigé deux places de stationnement par logement à aménager sur la propriété.~~

~~71.3. Pour les activités commerciales, le stationnement doit être adapté aux besoins de l'activité.~~

3.3.28 Zone 1AUL – Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

3.3.28.1 Règlement initial (extrait)

6.1. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

61.1. 10% au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts perméables ou éco- aménagés.

3.3.28.2 Règlement modifié (extrait)

6.1. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

61.1. ~~5%~~ **30%** au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts perméables ou éco- aménagés.

3.3.29 Zone 1AUL – Article 7 : Stationnement

3.3.29.1 Règlement initial (extrait)

7.1. STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES ET DES VELOS HORS DES VOIES PUBLIQUES

71.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques (voir annexes au règlement).

3.3.29.2 Règlement modifié (extrait)

7.1. STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES ET DES VELOS HORS DES VOIES PUBLIQUES

71.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques **selon les règles expliquées dans les dispositions générales.** (~~voir annexes au règlement~~).

3.3.30 Zone 1AUS – Article 7 : Stationnement

3.3.30.1 Règlement initial (extrait)

7.1. STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES ET DES VELOS HORS DES VOIES PUBLIQUES

71.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques (voir annexes au règlement).

71.3. Toute tranche de calcul débutée doit être arrondie à la tranche supérieure (Exemple : pour un nombre calculé de 7.3 places de stationnement, il sera retenu 8 places de stationnement). Le calcul applicable à tout établissement ou construction non précisés dans le tableau ci-dessus est celui auquel ils sont le plus directement assimilables.

3.3.30.2 Règlement modifié (extrait)

7.1. STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES ET DES VELOS HORS DES VOIES PUBLIQUES

71.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques **selon les règles expliquées dans les dispositions générales.** (~~voir annexes au règlement~~).

~~71.3. Toute tranche de calcul débutée doit être arrondie à la tranche supérieure (Exemple : pour un nombre calculé de 7.3 places de stationnement, il sera retenu 8 places de stationnement). Le calcul applicable à~~

~~tout établissement ou construction non précisés dans le tableau ci-dessus est celui auquel ils sont le plus directement assimilables.~~

3.3.31 Zone 1AUW – Article 7 : Stationnement

3.3.31.1 Règlement initial (extrait)

7.1. STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES ET DES VELOS HORS DES VOIES PUBLIQUES

71.1. Dans ce secteur, le stationnement est encadré par les règles suivantes uniquement (l'annexe stationnement ne s'applique pas)

3.3.31.2 Règlement modifié (extrait)

7.1. STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES ET DES VELOS HORS DES VOIES PUBLIQUES

71.1. Dans ce secteur, le stationnement est encadré par les règles suivantes uniquement (**les dispositions générales** l'annexe stationnement ne s'appliquent pas)

3.3.32 Zone 1AUYC – Article 7 : Stationnement

3.3.32.1 Règlement initial (extrait)

7.1. STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES ET DES VELOS HORS DES VOIES PUBLIQUES

71.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques (voir annexes au règlement).

71.2. Toute tranche de calcul débutée doit être arrondie à la tranche supérieure (Exemple : pour un nombre calculé de 7.3 places de stationnement, il sera retenu 8 places de stationnement). Le calcul applicable à tout établissement ou construction non précisés dans le tableau ci-dessus est celui auquel ils sont le plus directement assimilables.

3.3.32.2 Règlement modifié (extrait)

7.1. STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES ET DES VELOS HORS DES VOIES PUBLIQUES

7.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques **selon les règles expliquées dans les dispositions générales.** (~~voir annexes au règlement~~).

~~7.2. Toute tranche de calcul débutée doit être arrondie à la tranche supérieure (Exemple : pour un nombre calculé de 7.3 places de stationnement, il sera retenu 8 places de stationnement). Le calcul applicable à tout établissement ou construction non précisés dans le tableau ci-dessus est celui auquel ils sont le plus directement assimilables.~~

CHAPITRE 4. Justifications et impacts de la modification du PLU

4.1 Economie générale

Les modifications apportées ne remettent pas en cause l'économie générale du PLU.

La protection du patrimoine bâti répond à un axe du PADD : « Valoriser le cadre de vie, en protégeant le patrimoine bâti et naturel et en prenant en compte les risques naturels et technologiques ». La volonté politique de la commune a toujours été de préserver le patrimoine naturel et architectural.

La « mise en valeur du patrimoine bâti ancien par la prescription de mesures de protection spécifiques » est aussi une volonté affichée dans le projet politique du PLU approuvé en 2007. La modification du document qui permet d'identifier des secteurs de patrimoine historique dans lesquels les règles de préservation de ce patrimoine sont plus importantes répond au PADD.

Le patrimoine naturel est mieux identifié sur le règlement graphique et préservé par des règles spécifiques du règlement littéral.

Dans le PADD, il est aussi inscrit que « la commune souhaite développer les circulations douces en préservant les ruelles et les cheminements existants sur le finage ». L'identification des cheminements doux répond à cette orientation.

Les orientations d'aménagement et de programmation évoluent afin de mettre en place une ouverture à l'urbanisation plus progressive et conditionnée à l'urbanisation complète de certains secteurs. Cette évolution répond à un objectif du SCoT en matière de limitation de la consommation foncière.

La création des périmètres de centralité répond aussi aux objectifs du SCoT sans avoir d'impact sur l'économie générale du PLU.

Les règles concernant le stationnement et la limitation de l'imperméabilisation des sols ne remettent pas en cause l'économie générale du PLU et permettent d'avoir un document qui répond aux enjeux de la commune.

Les modifications des documents ne remettent pas en cause l'économie générale, elles permettent de préserver l'identité architecturale de la commune, de protéger des espaces naturels, de rendre plus lisible le règlement qui sera moins soumis à interprétation et d'améliorer la compatibilité du PLU avec certaines dispositions du SCoT.

4.2 Espaces agricoles

La modification du PLU ne consomme pas d'espace agricole. Les évolutions concernent des trames qui sont créées sur le règlement graphique et qui n'ouvrent pas à l'urbanisation des secteurs constructibles. Le règlement littéral évolue pour préciser les règles sans toucher aux règles de la zone A.

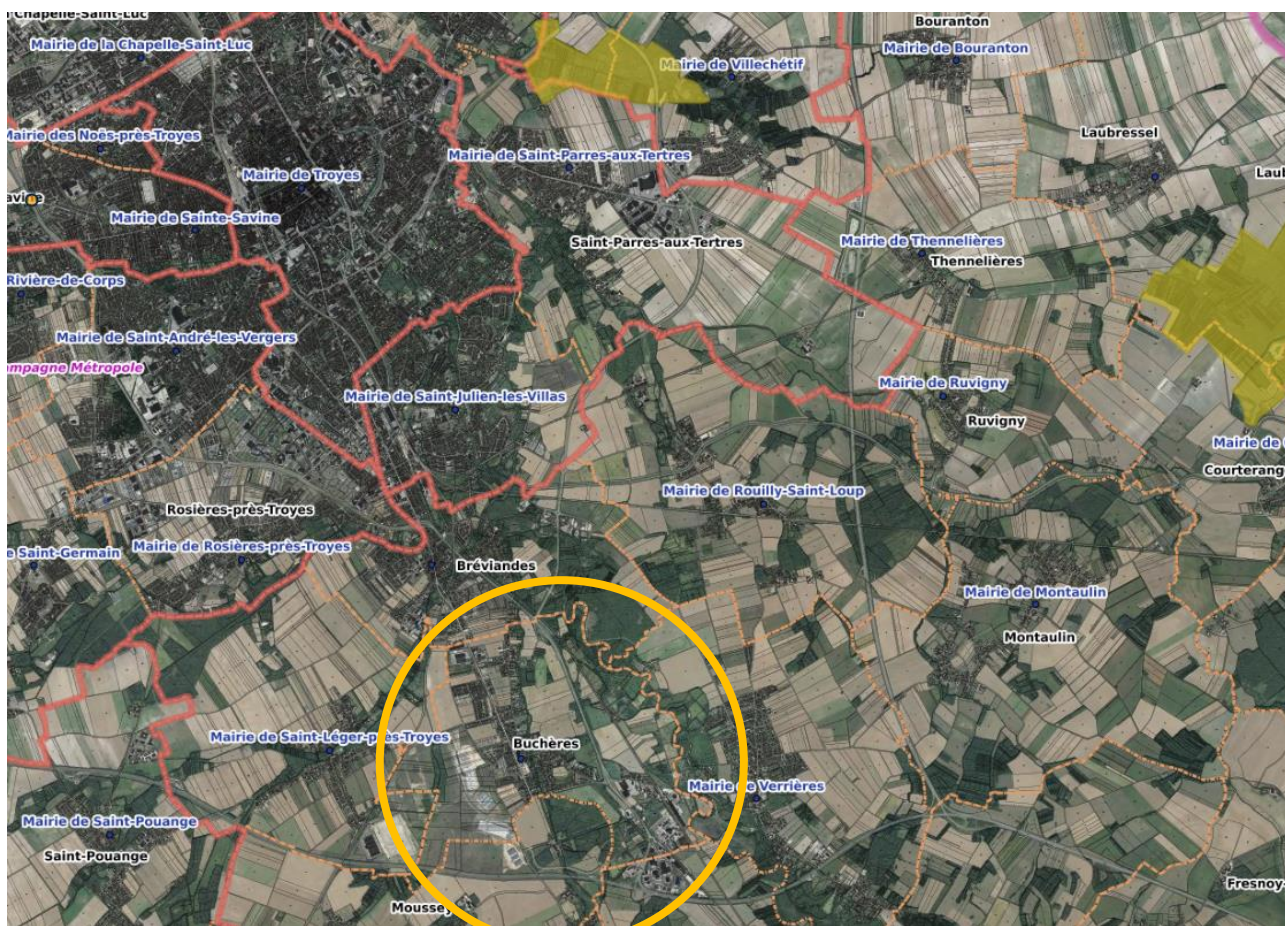
Les modifications du règlement littéral n'ont pas d'impact sur les zones agricoles du PLU. Les règles qui évoluent concernent uniquement des zones urbaines et à urbaniser.

4.3 Espaces naturels

4.3.1 Natura 2000

Le site Natura 2000 le plus proche se situe à 6,8 km au Nord, sur la commune de Saint-Parres-aux-Tertres. Il s'agit du site FR2100281 « Marais de Villechétif ».

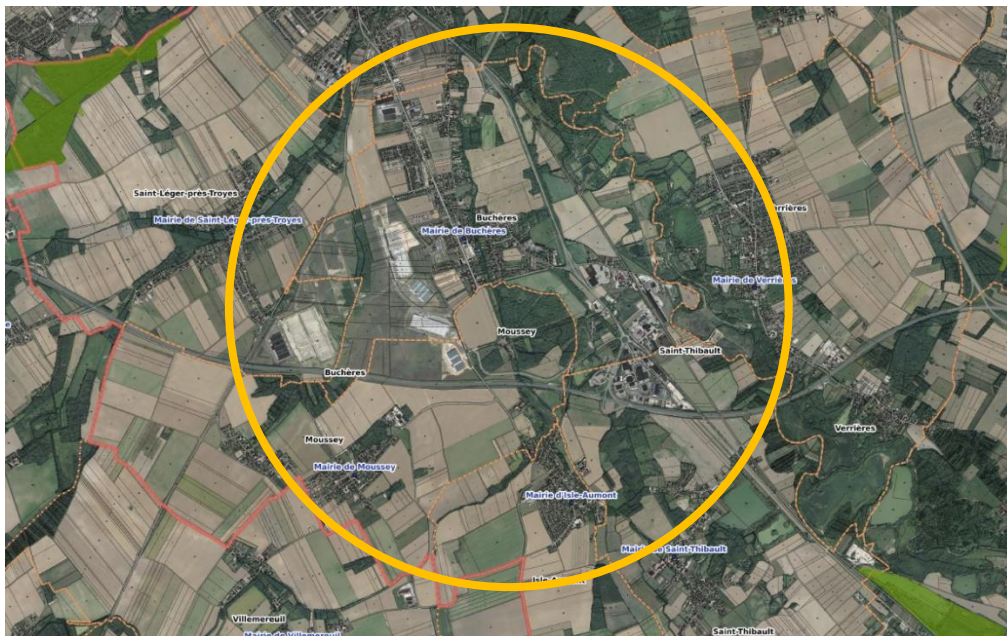
La modification du PLU n'a aucun impact sur ce site inscrit à la directive Habitat.



Carte 1. Buchères par rapport aux sites Natura 2000

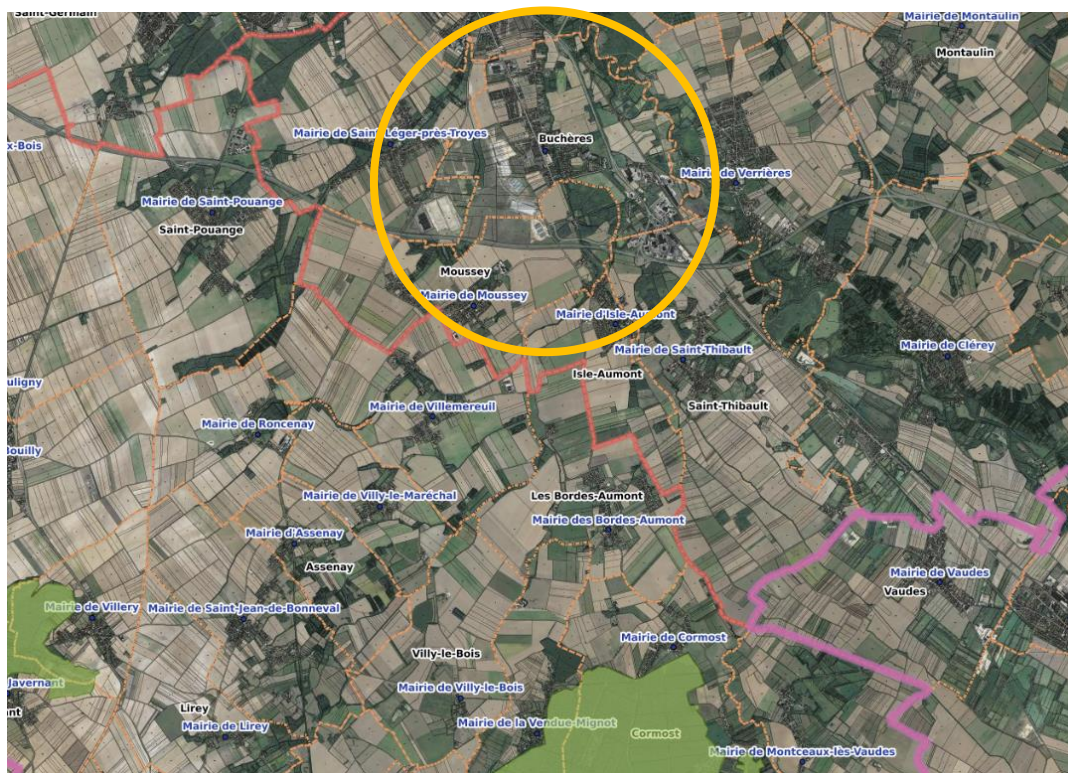
4.3.2 ZNIEFF

Aucune ZNIEFF n'est répertoriée dans la commune. Deux ZNIEFF de type I sont situées à environ 3 km, l'une à l'Ouest de la commune de Rosière-près-Troyes (ZNIEFF I – 210009500 « Marais des pâtures de servet entre Vielaines et Chevillèle ») et une au Sud-Est sur la commune de Clérey (ZNIEFF I – 210009503 « Marais et gravières de la reculée et des ballastières au sud de Clérey »). Le projet n'a pas d'impact sur cet espace naturel.



Carte 2. Buchères par rapport aux ZNIEFF de type I

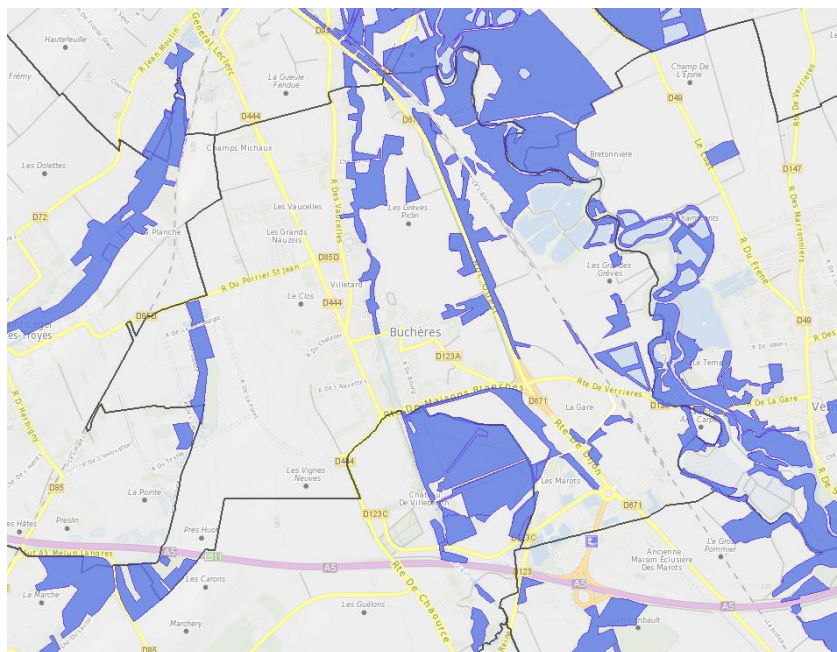
Aucune ZNIEFF de type II n'est répertorié sur la commune. La ZNIEFF II la plus proche est située à environ 7km au Sud de Buchères, sur la commune de Cormost (ZNIEFF II – 210008937 « Massif forestier de Rumilly, Aumont, Jeugny, Crogny et Chamoy »).



Carte 3. Buchères par rapport aux ZNIEFF de type II

4.3.3 Zones humides

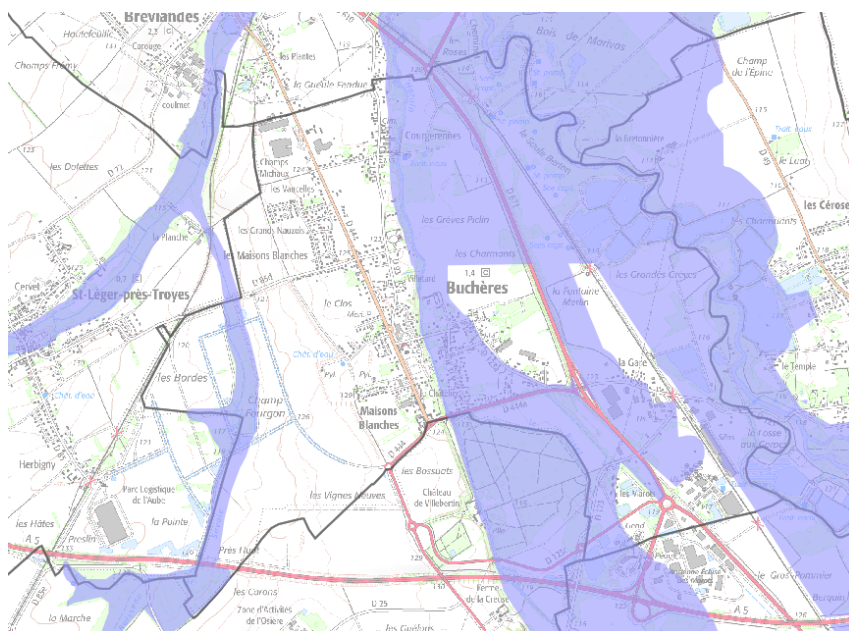
Concernant les zones humides et les zones à dominante humide par diagnostic identifiées par la DREAL, la commune est concernée par des zones humides. Elles sont préservées dans le règlement graphique par le biais des classements des Espaces Boisés Classés. La modification du PLU apporte des protections supplémentaires à ces zones humides, notamment la protection de la ripisylve.



Carte 4. Zones humides identifiées

4.3.4 Zones à dominante humide

Les évolutions apportées sur le règlement graphique, sur le règlement littéral ou liée à aux Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent d'améliorer la protection par rapport aux espaces naturels.



Carte 5. Zone à dominante humide par diagnostic

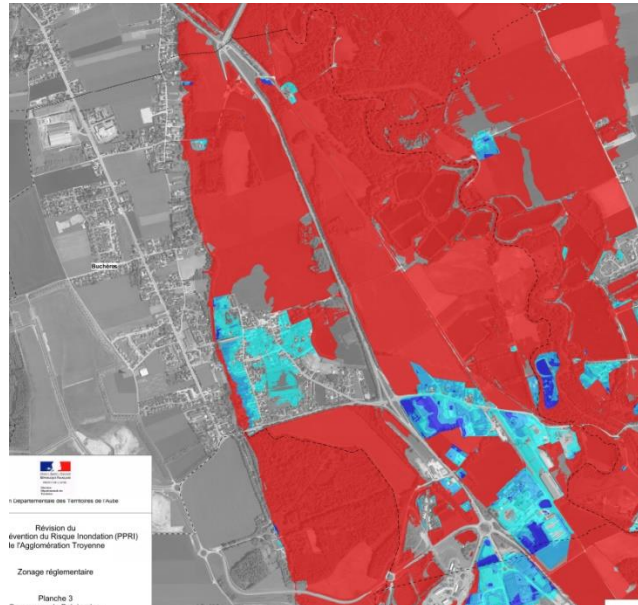
La modification du PLU n'a pas d'impact sur les espaces naturels.

4.4 Risques

RISQUES NATURELS

Selon le site géorisques qui recense les risque naturels et technologiques sur la commune, celle-ci est concernée par le risque inondation et retrait-gonflement des sols argileux.

Le risque inondation est bien identifié puisque la commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRI) de l'Agglomération Troyenne approuvé en 2017.

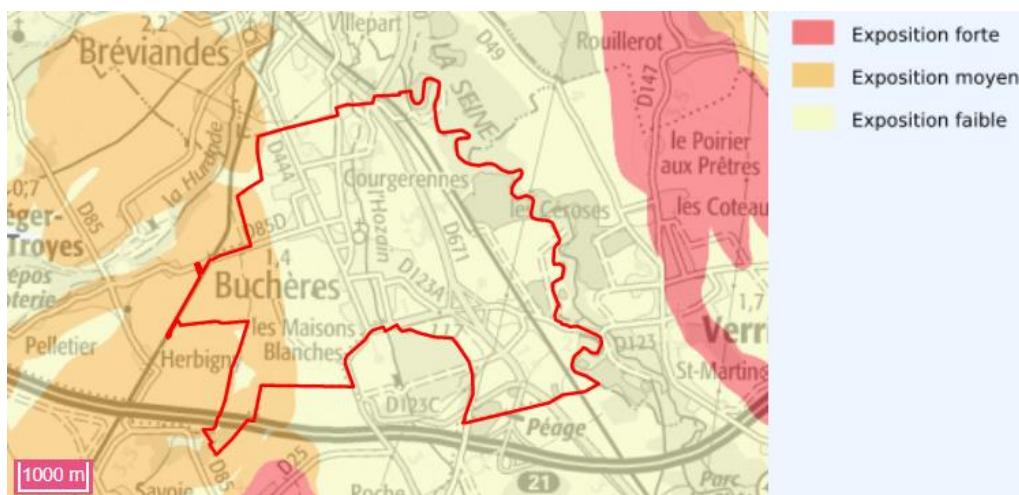


Carte 6. Plan de Prévention des Risques inondation sur Buchères

La commune est concernée par le Territoire à Risque important d'Inondation (TRI) de Troyes arrêté en 2013.

La modification n'impacte par les enjeux en termes d'inondation et permet même une imperméabilisation moins importante des sols.

La commune est concernée par le risque retrait-gonflement des sols argileux avec une exposition moyenne à l'Ouest.



Carte 7. Exposition au risque retrait-gonflement des sols argileux

La modification n'ouvrant aucun secteur à l'urbanisation, elle n'a pas d'impact sur le risque retrait-gonflement des sols argileux.

La commune n'est pas concernée par le risque mouvement de terrain.

Aucune cavité souterraine n'est située sur la commune qui n'est pas concernée par un Plan de Prévention des Risques cavité souterraines.

La commune est concernée par un risque sismique très faible comme la majorité des communes de l'Aube. Il s'agit du degré le plus faible de l'échelle existante en France.

Le potentiel radon est considéré comme faible sur la commune.

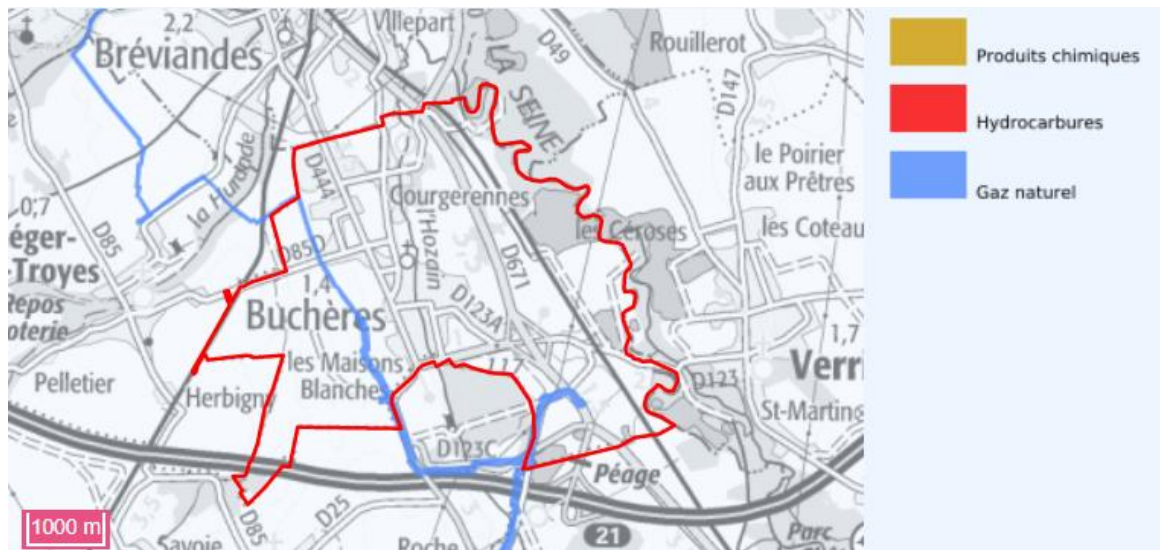
Cinq arrêtés de catastrophe naturelle sont recensés sur la commune ; le premier en 1999, comme toutes les communes françaises suite à la tempête de décembre et les quatre autres concernent des inondations par coulées de boue et par remontées de nappe.

La modification du Plan Local d'Urbanisme n'a pas d'impact sur les risques naturels.

RISQUES TECHNOLOGIQUES

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques technologiques DISLAUB approuvé en 2010. 9 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont recensées sur le finage communal. 2 sites pollués ou potentiellement pollués sont recensés (BASOL).

Selon le site géorisques, une canalisation de gaz naturel est située sur la commune.



Carte 8. Canalisation de matières dangereuses à Buchères

Selon le Dossier Départemental des Risques Majeurs de l'Aube, la commune est concernée par le risque lié au Transport de Marchandises Dangereuses (TMD) par Voie ferrée et par la Route.

Concernant la voie ferrée, il s'agit de la voie reliant Troyes à Polisot.

La commune est aussi concernée par la présence de la RD 444.

La modification du Plan Local d'Urbanisme n'a pas d'impact sur les risques technologiques.

4.5 Paysage

La modification impacte de manière tout à fait positive le paysage et notamment le paysage architectural. Les évolutions du règlement littéral contribuent à une meilleure insertion des futures constructions dans leur environnement.

Le bâti historique de la commune et le bâti champenois sont préservés par le biais des nouvelles trames et règles.

La modification impacte le paysage urbain de la commune de manière positive.

4.6 Déplacements et réseaux

La modification n'a pas d'impact sur les déplacements et les réseaux. La modification permet d'avoir une ouverture à l'urbanisation plus progressive par rapport au PLU approuvé. L'évolution dans le conditionnement de l'ouverture à l'urbanisation du secteur 1AUA2 lié à l'urbanisation des secteurs 1AUA1 et non par rapport à une temporalité permet à la commune de ralentir son rythme d'urbanisation.

La modification n'a pas d'impact sur la consommation d'eau potable et la quantité d'eaux usées.