

Région Grand Est
Département de l'Aube

Commune de Buchères

Plan Local d'Urbanisme
Modification n°8

Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération
Le Maire,



PLU approuvé le 21 février 2008
PLU modifié le 28 novembre 2017



Cabinet de conseils juridiques et formations en urbanisme M.T. Projets
9 Rue du Château Mouzin
51 420 Cemay-les-Reims

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES.....	3
ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	3
ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS A L'OCCUPATION DES SOLS.....	3
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE.....	3
ARTICLE 4 : DROIT DE PREEMPTION URBAIN	4
ARTICLE 5 : ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	4
ARTICLE 6 : PATRIMOINE NATUREL, ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE.....	4
LA ZONE « UC »	5
LA ZONE « UE »	14
LA ZONE « UL ».....	20
LA ZONE « UYAR ».....	25
LA ZONE « UYB »	33
LA ZONE « UYZ ».....	39
LA ZONE « 1AUA »	45
LA ZONE « 1AUC »	53
LA ZONE « 1AUL ».....	58
LA ZONE « 1AUS »	63
LA ZONE « 1AUW »	70
LA ZONE « 1AUYC »	77
LA ZONE « 2AUA »	83
LA ZONE « A ».....	84
LA ZONE « N ».....	90
LA ZONE « NH »	94
LA ZONE « NL ».....	98

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

APPLICATION TERRITORIALE DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire communal

DOMAINE D'APPLICATION DU REGLEMENT

Les dispositions sont applicables à l'ensemble des travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisés sur tout ou partie d'un ou plusieurs terrains situés sur le territoire communal.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS A L'OCCUPATION DES SOLS

LE CODE DE L'URBANISME ET LE CODE RURAL

Conformément au Code de l'Urbanisme, le présent règlement se substitue au Règlement National d'Urbanisme prévu dans la partie réglementaire dudit code. Certains articles du Code de l'urbanisme restent applicables, notamment en ce qui concerne la sécurité et la salubrité publique.

L'article L 111-3 du Code rural relatif à la réciprocité des règles d'éloignement par rapport aux bâtiments agricoles.

LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation du sol telles qu'elles sont annexées au présent PLU restent applicables dans les conditions définies par le Code de l'Urbanisme.

AUTRES REGLEMENTATIONS

Les règles du PLU doivent se soumettre au respect de l'ensemble des dispositions législatives et réglementaires applicables (sanitaires, paysages, eau, protection des espaces, lotissements).

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE

ZONES URBAINES (« U »)

Elles correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les **constructions** à implanter.

ZONE A URBANISER (« AU »)

Elles correspondent à des secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

ZONE AGRICOLE (« A ») :

Elles correspondent à des secteurs aux potentiels agronomiques.

ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (« N »)

Elles correspondent à des secteurs de la commune à protéger en raison :

- ✓ soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt
- ✓ soit de l'existence d'une exploitation forestière
- ✓ soit de leur caractère d'espaces naturels

ARTICLE 4 : DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le code de l'urbanisme autorise la collectivité à instituer, par délibération, un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan et dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définis en application de l'article L 1321-2 du code de la santé publique.

ARTICLE 5 : ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le PLU comporte des orientations d'aménagement et de programmation avec lesquelles les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol doivent être compatibles. Ces orientations, qui se superposent au règlement, concernent :

- ✓ L'aménagement des zones prévu par le document « Orientation d'aménagement et de programmation »

ARTICLE 6 : PATRIMOINE NATUREL, ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE

PATRIMOINE NATUREL

ESPACE BOISE CLASSE

Le classement des terrains en Espace Boisé Classé figurant comme tel aux documents graphiques du PLU interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.

PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN

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

PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

« Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie ».

LA ZONE « UC »

La zone UC est destinée principalement à l'habitat individuel, groupé ou non. Elle peut accueillir également les commerces, services et activités non nuisantes.

Une partie de la zone est située dans la zone bleue délimitée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) annexé au Plan Local d'Urbanisme. Il est rappelé qu'en cas de disposition contraire entre le règlement du P.P.R.I et le règlement de P.L.U., c'est le règlement du P.P.R.I. qui s'impose.

Une partie de la zone est située en zone inondable correspondant aux remontées de nappe phréatique, sources ou eaux de ruissellement... telle que délimitée sur le règlement graphique.

Une partie de la zone est exposée au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes telles qu'elles figurent dans l'annexe Bruit.

Une partie de la zone est classée en espace boisé à conserver ou à créer. Une partie de la zone est concernée par un périmètre de protection lié à un bâtiment d'élevage. Une partie de la zone est identifiée au titre des éléments de paysage tels que délimités sur le règlement graphique.

ARTICLE UC1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

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 FORESTIERE

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

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'ACTIVITE 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.

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

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

1.11. Les dancings et boîtes de nuit

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

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

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

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

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

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

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

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

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

1.19. Les carrières et les étangs

Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

ARTICLE UC2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

TOUTES DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

2.1. Dans la zone bleue délimitée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), les constructions sont autorisées à condition de respecter les normes prescrites par le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

2.2. Dans la zone inondable correspondant aux débordements de cours d'eau, remontées de nappe phréatique, sources ou eaux de ruissellement... telle que délimitée sur le règlement graphique, les constructions sont autorisées à condition que leur conception technique prenne en compte ces risques. Les sous-sols sont interdits.

2.3. Aux abords des voies bruyantes telles qu'elles figurent dans l'annexe Bruit, les constructions d'habitation sont autorisées à condition de respecter les normes d'isolation acoustique définies par la réglementation en vigueur.

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE

2.4. Les constructions à usage agricole sont autorisées, à condition qu'elles soient situées sur le terrain d'assiette d'un corps de ferme existant, à la date d'approbation de la révision n°2.

HABITATION

2.5. Les constructions à usage d'habitat collectif sont autorisées à condition de comporter un local destiné aux containers nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères.

2.6. Les travaux d'extension ou d'aménagement sur les constructions à protéger tels qu'elles sont repérées sur le règlement graphique sont admis à condition qu'ils préservent les caractéristiques esthétiques ou historiques des dites constructions.

2.7. Le stationnement d'une caravane au maximum, durant plus de trois mois, en dehors des terrains aménagés à cet effet, est autorisé, à condition qu'il soit effectué sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

COMMERCES ET ACTIVITES 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 ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

2.9. 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.

2.10. 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.

2.11. 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.

ARTICLE UC3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1. Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE UC4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.0 - REGLES GENERALES

40.1. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

40.2. Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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.

41.2. Dans la zone bleue délimitée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), voir règlement du P.P.R.I.

4.2 - HAUTEUR

42.0. Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

CALCUL DE LA HAUTEUR

42.1. La hauteur de la construction est mesurée à partir du sol existant avant tout affouillement et exhaussement liés à la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Le point de référence de la hauteur ne peut être pris que dans le périmètre d'emprise au sol de la construction et non sur l'ensemble de la parcelle. En cas de terrain en pente, il sera calculé la cote moyenne du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée.

42.2. Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (clochers, équipement public...) ou sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, dans le respect des sites urbains et naturels.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

42.3. 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.

HAUTEUR DES AUTRES CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS

42.4. La hauteur maximale des silos de stockage liés à une exploitation agricole, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), est limitée à 12 mètres.

4.3 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

IMPLANTATION DES FAÇADES PRINCIPALES

43.1. Les façades principales des constructions et installations privées ou publiques doivent être implantées :

- à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique
- en retrait d'au moins 5 de la limite d'emprise des voies

43.2. En cas de décrochement entre les constructions qui l'encadrent, la construction peut être alignée sur l'une ou sur l'autre de ces constructions ou bien entre ces deux limites.

43.4. 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, quelque soit la distance par rapport à l'alignement de la voie, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 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 5m 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...).

43.8. Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

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).
- 44.3. 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, quelque soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- 44.4. De plus, les constructions doivent être implantées à au moins 10 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.

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.
- 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

ARTICLE UC5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 - REGLES VOLUMETRIQUES ALTERNATIVES DES BATIMENTS CONTIGUS

- 51.1. Il n'est pas fixé de règles.

5.2 - CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

DISPOSITIONS GENERALES

- 52.0. Toutes les règles ci-dessous s'appliquent à chaque lot issu d'un lotissement ou d'un permis groupé.
- 52.1. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.
- Toute architecture typique d'une autre région ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite. (exemple : mas provençal, chalet savoyard...)

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.
- 52.9. Les bardages métalliques en façade sur rue sont interdits.

52.10. 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

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

52.12. 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.

52.13. 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.

52.14. 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

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

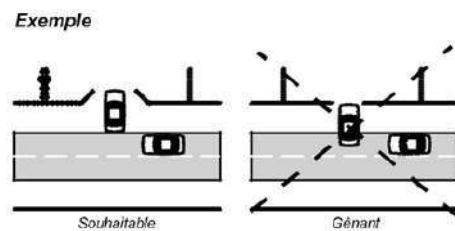
- soit de grilles, d'éléments en bois, en plastique ou de grillage reposant ou non sur un mur bahut, d'une hauteur maximum de 0,60 mètre. La hauteur des clôtures mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 2,00 mètre.
- soit de murs pleins, d'une hauteur maximum de 1,80 mètre, comportant des éléments 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.

52.16. Dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours, les clôtures doivent être ajourées

52.17. Les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont interdites.

52.18. Les brises-vues (tels que bambous, cannisses, toile épaisse, ...) sont interdits.

52.19. Les portails et autres systèmes de fermeture peuvent être implantés en retrait de l'alignement de la voie.



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

52.21. Dans tous les cas :

- Dans la zone bleue délimitée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), voir règlement du P.P.R.I.
- Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé, sont interdits.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc.).
- Lorsqu'elles sont implantées à moins de 4,00 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau, les clôtures doivent être démontables.
- Ces règles s'appliquent également à chaque lot issu d'un lotissement ou d'un permis groupé.

INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF.

52.22. Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).

5.3 - PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER IDENTIFIE

53.1. Il n'est pas fixé de règles.

5.4 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

54.1. Toutes les constructions et installations ainsi que tous les aménagements autorisés devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE UC6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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.

61.2. 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).

62.6. Dans la zone bleue délimitée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), voir règlement du P.P.R.I.

62.7. Dans l'éventualité de création de voies ou d'espaces communs lors de la réalisation de plus de 4 constructions à usage d'habitation ou d'activité, 5 % au minimum de la surface du terrain d'assiette doivent être aménagés en espace verts communs plantés d'arbres et d'arbustes. Les 2/3 au moins de ces espaces verts communs doivent être réalisés d'un seul tenant et aménagés en aire de jeux ou de repos. Il conviendra de ne pas reléguer cet aménagement sur les délaissés inutilisables pour la construction mais au contraire d'en faire un élément déterminant de la composition urbaine.

62.8. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.3 - MAINTIEN ET REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

63.1. Il n'est pas fixé de règles.

6.4 - ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

64.1. Il n'est pas fixé de règles.

6.5 - INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

65.1. L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

65.2. Les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et/ou infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné et à la charge du constructeur.

En cas d'impossibilité technique ou de trop-plein, les eaux pluviales doivent être recueillies séparément en l'absence de réseau unitaire (réseau d'eaux pluviales distinct du réseau d'assainissement).

65.3. Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.

65.4. Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative, soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.

ARTICLE UC7 : STATIONNEMENT

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.

71.4. Le nombre de places de stationnement pour les vélos est égal à la moitié du nombre de stationnement demandé pour les véhicules motorisés.

7.2 - MUTUALISATION DES STATIONNEMENTS PAR DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

72.1. En cas de plusieurs destinations ou sous-destinations, le plus grand nombre de stationnement demandé au regard de l'article 71.1 fera office de minimum exigé lors de l'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE UC8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

8.0 - DISPOSITIONS GENERALES

80.1. Les règles prévues ci-dessous ne s'appliquent pas

- aux aménagements et extensions des constructions existantes, aux annexes (remises et abris de jardin)
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

8.1 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

81.1. Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie en bon état de viabilité adaptée à l'importance et à la destination des constructions desservies et permettant d'assurer la sécurité des usagers.

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.

81.3. Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future.

Lorsqu'elles sont autorisées, les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie ou de ramassage des ordures, de tourner.

81.4. De surcroît, dans toute opération d'aménagement, en cas de création d'une desserte interne, celle-ci doit correspondre à l'importance de ladite opération et permettre notamment aux services de secours et de lutte contre l'incendie un accès suffisant à toute construction. Cette desserte doit avoir les caractéristiques suivantes : 10 mètres d'emprise au minimum.

81.5. En cas d'aménagement partiel, la conception de la voirie ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

8.2 - ACCES AUX TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES AU PUBLIC

82.1. L'accès conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4 mètres de largeur.

82.2. L'inconstructibilité due à l'enclavement ne peut être levée que par la production d'une servitude de passage en tout point au moins égale à 4 mètres de largeur instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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...)

82.4. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle (s) de ces voies, qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE UC9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

9.0 - DISPOSITIONS GENERALES

90.1. Les réseaux devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux, notamment lors d'opération d'aménagement.

90.2. En cas d'aménagement partiel, la conception des réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

90.3. Les constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées.

9.1 - RESEAUX PUBLICS D'EAU

91.1. Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable par branchement au réseau public de distribution.

91.2. Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

9.2 - RESEAUX PUBLICS D'ENERGIE ET D'ELECTRICITE

92.1. Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en électricité par branchement au réseau public de distribution.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'électricité, le pétitionnaire devra justifier de sa capacité à fournir l'énergie requise par la construction par des techniques renouvelables ou par extension de réseau à sa charge.

92.2. Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés ou dissimulés sous gouttière. Il en va de même pour les branchements et la desserte interne au terrain.

9.3 - RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF

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

93.2. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés et conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé.

93.3. Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées assainies domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.

93.4. Les effluents d'origine non domestiques peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés.

9.4 - IMPERMEABILISATION DU SOL, EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

94.1. Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et infiltrées sur le terrain d'assise de la construction.

94.2. Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative, soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.

9.5 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

95.1. Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée (fourreau supplémentaire pour la fibre optique notamment).

LA ZONE « UE »

La zone UE est une zone spécialisée, réservée aux constructions, dont la présence est nécessaire au fonctionnement autoroutier.

Une partie de la zone est située dans la zone bleue et dans la zone rouge délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) annexé au Plan Local d'Urbanisme. Il est rappelé qu'en cas de disposition contraire entre le règlement du P.P.R.I et le règlement de P.L.U., c'est le règlement du P.P.R.I. qui s'impose.

Une partie de la zone est exposée au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes telles qu'elles figurent dans l'annexe Bruit.

ARTICLE UE1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

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 FORESTIERE

1.2. Les élevages d'animaux

COMMERCE ET D'ACTIVITE DE SERVICE

1.3. Les activités économiques de toute nature

1.4. Les parcs d'attraction

1.5. L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes, ou d'habitation légères de loisirs.

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

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

1.7. Les dépôts de stockage non liés au fonctionnement autoroutier

1.8. Les carrières

1.9. Les étangs

ARTICLE UE2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

TOUTES DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

2.1. 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.

HABITATION

2.2. Les constructions d'habitation et leurs annexes, sont admises à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement autoroutier.

2.3. Aux abords des voies bruyantes telles qu'elles figurent dans l'annexe Bruit, les constructions d'habitation sont autorisées à condition de respecter les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.

2.4. Les constructions à usage collectif sont autorisées à condition de comporter un local destiné aux containers nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères

2.5. Le stationnement d'une caravane au maximum, durant plus de trois mois, en dehors des terrains aménagés à cet effet, est autorisé, à condition qu'il soit effectué sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

2.6. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1. Il n'est pas fixé de règles

Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

ARTICLE UE4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.0 - REGLES GENERALES

40.1. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

40.2. Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.1 - EMPRISE AU SOL

41.1. L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 35 % de la surface du terrain.

41.2. Dans la zone bleue délimitée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), voir règlement du P.P.R.I.

4.2 - HAUTEUR

42.0. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

CALCUL DE LA HAUTEUR

42.1. La hauteur de la construction est mesurée à partir du sol existant avant tout affouillement et exhaussement liés à la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Le point de référence de la hauteur ne peut être pris que dans le périmètre d'emprise au sol de la construction et non sur l'ensemble de la parcelle. En cas de terrain en pente, il sera calculé la cote moyenne du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée.

42.2. Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (clochers, équipement public...) ou sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, dans le respect des sites urbains et naturels.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

42.3. 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.

42.4. La hauteur maximale des constructions ne comportant pas d'étage, 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

43.1. Les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de l'alignement des voies.

43.2. 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, quelque soit la distance par rapport à l'alignement de la voie, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

43.3. Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par celui-ci.

43.4. Ces règles s'appliquent également le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.

4.4 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

44.2. Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif 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. 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.

ARTICLE UE5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 - REGLES VOLUMETRIQUES ALTERNATIVES DES BATIMENTS CONTIGUS

51.1. Il n'est pas fixé de règles.

5.2 - CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

DISPOSITIONS GENERALES

52.0. Toutes les règles ci-dessous s'appliquent à chaque lot issu d'un lotissement ou d'un permis groupé.

52.1. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

52.2. Toute architecture typique d'une autre région ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite. (Exemple : mas provençal, chalet savoyard...)

FAÇADES ET ASPECT GENERAL DES CONSTRUCTIONS

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

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.

52.5. 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.

52.6. 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.

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

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

52.10. 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

52.11. Les toitures doivent être à deux ou plusieurs pans.

52.12. 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.

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

Les tons des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions existantes dans le secteur.

CLOTURES

52.14. 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 mètre.
- Cette hauteur peut être ramenée à 1 mètre dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.

52.15. Les brises-vues (tels que bambous, canisses, toile épaisse, ...) sont interdits.

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

52.17. Dans tous les cas :

- Dans la zone bleue délimitée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), voir règlement du P.P.R.I.
- Les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont interdits.
- Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé, sont interdits.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc.).
- Ces règles s'appliquent également à chaque lot issu d'un lotissement ou d'un permis groupé.

INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF.

52.18. Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).

5.3 - PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER IDENTIFIE

53.1. Il n'est pas fixé de règles.

5.4 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

54.1. Toutes les constructions et installations ainsi que tous les aménagements autorisés devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE UE6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

61.1. Dans toute opération d'aménagement, 5 % au minimum de la surface du terrain d'assiette doivent être aménagés en espace verts communs plantés d'arbres et d'arbustes. Les 2/3 au moins de ces espaces verts communs doivent être réalisés d'un seul tenant et aménagés en aire de jeux ou de repos. Il conviendra de ne pas reléguer cet aménagement sur les délaissés inutilisables pour la construction mais au contraire d'en faire un élément déterminant de la composition urbaine.

61.2. 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. Dans la zone bleue délimitée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), voir règlement du P.P.R.I.

62.3. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.3 - MAINTIEN ET REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

63.1. Il n'est pas fixé de règles.

6.4 - ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

64.1. Il n'est pas fixé de règles.

6.5 - INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

65.1. L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

65.2. Les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et/ou infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné et à la charge du constructeur.

En cas d'impossibilité technique ou de trop-plein, les eaux pluviales doivent être recueillies séparément en l'absence de réseau unitaire (réseau d'eaux pluviales distinct du réseau d'assainissement).

65.3. Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.

65.4. Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative, soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.

ARTICLE UE7 : STATIONNEMENT

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.

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.

71.4. Le nombre de places de stationnement pour les vélos est égal à la moitié du nombre de stationnement demandé pour les véhicules motorisés.

7.2 - MUTUALISATION DES STATIONNEMENTS PAR DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

72.1. En cas de plusieurs destinations ou sous-destinations, le plus grand nombre de stationnement demandé au regard de l'article 71.1 fera office de minimum exigé lors de l'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE UE8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

8.0 - DISPOSITIONS GENERALES

80.1. Les règles prévues ci-dessous ne s'appliquent pas

- aux aménagements et extensions des constructions existantes, aux annexes (remises et abris de jardin)
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

8.1 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

81.1. Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

81.2. En cas de création de voie nouvelle, celle-ci doit avoir une emprise minimum de 10 mètres.

81.3. Lorsqu'elles sont autorisées, les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie ou de ramassage des ordures, de tourner.

81.4. De surcroît, dans toute opération d'aménagement, en cas de création d'une desserte interne, celle-ci doit correspondre à l'importance de ladite opération et permettre notamment aux services de secours et de lutte contre l'incendie un accès suffisant à toute construction.

81.5. En cas d'aménagement partiel, la conception de la voirie ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

8.2 - ACCES AUX TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES AU PUBLIC

82.1. L'inconstructibilité due à l'enclavement ne peut être levée que par la production d'une servitude de passage en tout point au moins égale à 4 mètres de largeur instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

82.2. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle (s) de ces voies, qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE UE9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

9.0 - DISPOSITIONS GENERALES

90.1. Les réseaux devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux, notamment lors d'opération d'aménagement.

90.2. En cas d'aménagement partiel, la conception des réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

90.3. Les constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées.

9.1 - RESEAUX PUBLICS D'EAU

91.1. Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable par branchement au réseau public de distribution.

91.2. Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

9.2 - RESEAUX PUBLICS D'ENERGIE ET D'ELECTRICITE

92.1. Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en électricité par branchement au réseau public de distribution.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'électricité, le pétitionnaire devra justifier de sa capacité à fournir l'énergie requise par la construction par des techniques renouvelables ou par extension de réseau à sa charge.

92.2. Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés ou dissimulés sous gouttière. Il en va de même pour les branchements et la desserte interne au terrain.

9.3 - RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF

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

93.2. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés et conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé.

93.3. Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées assainies domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.

93.4. Les effluents d'origine non domestiques peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés.

9.4 - IMPERMEABILISATION DU SOL, EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

94.1. Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et infiltrées sur le terrain d'assise de la construction.

94.2. Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative, soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.

9.5 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

95.1. Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée (fourreau supplémentaire pour la fibre optique notamment).

LA ZONE « UL »

La zone UL est principalement destinée aux activités de sports, loisirs, tourisme et aux équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE UL1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

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'ACTIVITE DE SERVICE

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

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

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

1.4. Les dépôts de déchets de toute nature

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

1.6. Les carrières

ARTICLE UL2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

TOUTES DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

2.1. Les occupations et utilisations qui ne sont pas interdites à l'article 1 sont admises à la condition qu'elles s'intègrent dans une organisation cohérente de la zone.

HABITATION

2.2. Les constructions d'habitation et leurs annexes, sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées.

COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE

2.3. Les constructions sont autorisées à condition qu'elles soient liées aux activités de sport, loisirs, tourisme autorisées et aux équipements d'intérêt collectif.

2.4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.5. 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.

2.6. Dans la zone inondable correspondant aux remontées de nappe phréatique, sources ou eaux de ruissellement... telle que délimitée sur le règlement graphique, les constructions sont autorisées à condition que leur conception technique prenne en compte ces risques. Les sous-sols sont interdits.

ARTICLE UL3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1. Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE UL4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.0 - REGLES GENERALES

40.1. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

40.2. Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.1 - EMPRISE AU SOL

41.1. Il n'est pas fixé de règles.

4.2 - HAUTEUR

42.1. Il n'est pas fixé de règles.

4.3 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

IMPLANTATION DES FAÇADES PRINCIPALES

43.1. Les façades principales des constructions et installations privées ou publiques doivent être implantées en retrait d'au moins 5 de la limite d'emprise des voies

IMPLANTATION AUX INTERSECTIONS DES VOIES

43.2. Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

4.4 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

44.1. Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de leur 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, cette distance ne pouvant être inférieure à 4,00 mètres (lorsque la construction comporte des éléments d'architecture traditionnelle -lucarnes, petites croupes, etc.-l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte pour le calcul de cette hauteur).

44.2. Toutefois, les constructions, 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 4,00 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).

44.3. De surcroît, lorsque la zone 1AUL est limitrophe d'une zone d'habitation, les constructions doivent être éloignées du périmètre de la zone d'une distance au moins égale à 15 mètres.

44.4. De plus, les constructions doivent être implantées à au moins 10 mètres des berges des plans d'eau.

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

45.1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UL5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 - REGLES VOLUMETRIQUES ALTERNATIVES DES BATIMENTS CONTIGUS

51.1. Il n'est pas fixé de règles.

5.2 - CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

FAÇADES ET ASPECT GENERAL DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

52.5. 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.

CLOTURES

52.6. En bordure des emprises publiques :

- La hauteur totale des clôtures, ne peut excéder 2 mètres.
- Les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont interdites.

52.7. Sur les limites séparatives : Les clôtures pleines ou non, doivent avoir une hauteur maximum de 2 mètres.

52.8. Dans tous les cas :

- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc.)
- Lorsqu'elles sont implantées à moins de 4,00 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau, les clôtures doivent être démontables.

INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF.

52.7. Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).

5.3 - PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER IDENTIFIE

53.1. Il n'est pas fixé de règles.

5.4 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

54.1. Toutes les constructions et installations ainsi que tous les aménagements autorisés devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE UL6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

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

61.2. 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 aires de stationnement doivent être accompagnées d'un aménagement végétal comportant des arbres de haute tige.

62.6. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.3 - MAINTIEN ET REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

63.1. Il n'est pas fixé de règles.

6.4 - ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

64.1. Il n'est pas fixé de règles.

6.5 - INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

65.1. L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

65.2. Les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et/ou infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné et à la charge du constructeur.

Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

ARTICLE UL7 : STATIONNEMENT

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. Le nombre de places de stationnement pour les vélos est égal à la moitié du nombre de stationnement demandé pour les véhicules motorisés.

7.2 - MUTUALISATION DES STATIONNEMENTS PAR DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

72.1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UL8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

8.0 - DISPOSITIONS GENERALES

80.1. Les règles prévues ci-dessous ne s'appliquent pas

- aux aménagements et extensions des constructions existantes, aux annexes (remises et abris de jardin)
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

8.1 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

81.1. Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

8.2 - ACCES AUX TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES AU PUBLIC

82.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

82.2. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle (s) de ces voies, qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE UL9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

9.0 - DISPOSITIONS GENERALES

90.1. Les réseaux devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux, notamment lors d'opération d'aménagement.

90.2. En cas d'aménagement partiel, la conception des réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

90.3. Les constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées.

9.1 - RESEAUX PUBLICS D'EAU

91.1. Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable par branchement au réseau public de distribution.

91.2. Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

9.2 - RESEAUX PUBLICS D'ENERGIE ET D'ELECTRICITE

92.1. Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en électricité par branchement au réseau public de distribution.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'électricité, le pétitionnaire devra justifier de sa capacité à fournir l'énergie requise par la construction par des techniques renouvelables ou par extension de réseau à sa charge.

92.2. Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés ou dissimulés sous gouttière. Il en va de même pour les branchements et la desserte interne au terrain.

9.3 - RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF

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

93.3. Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées assainies domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.

93.4. Les effluents d'origine non domestiques peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés.

9.4 - IMPERMEABILISATION DU SOL, EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

94.1. L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

94.2. Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et infiltrées sur le terrain d'assise de la construction.

94.3. Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative, soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté. En l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau collecteur insuffisant, la voirie de toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eaux pluviales récupérées dans un dispositif adapté.

9.5 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

95.1. Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée (fourreau supplémentaire pour la fibre optique notamment).

LA ZONE « UYAR »

La zone UYAR correspond à la partie urbanisée de la commune où sont installées les activités économiques et présentant des risques naturels et des risques technologiques tels que délimités sur le règlement graphique. C'est une zone dans laquelle les activités économiques soumises à autorisation au titre des installations classées sont interdites, lorsque le rayon d'affichage est supérieur à 3000,00 mètres.

Une partie de la zone est située dans la zone rouge et dans la zone bleue délimitée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) annexé au Plan Local d'Urbanisme. Il est rappelé qu'en cas de disposition contraire entre le règlement du P.P.R.I et le règlement de P.L.U., c'est le règlement du P.P.R.I. qui s'impose.

Une partie de la zone est située en zone inondable correspondant aux débordements de cours d'eau, remontées de nappe phréatique, sources ou eaux de ruissellement... telle que délimitée sur le règlement graphique.

Une partie de la zone est exposée au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes telles qu'elles figurent dans l'annexe Bruit.

Une partie de la zone est concernée par un périmètre d'isolement lié à un risque technologique.

Une partie de la zone est identifiée au titre des éléments de paysage tels que délimités sur le règlement graphique.

ARTICLE UYAR1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

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 FORESTIERE

1.2. Les constructions à usage agricole.

1.3. Les élevages d'animaux

HABITATION

1.4. Les opérations d'aménagement destinées principalement aux habitations.

COMMERCE ET D'ACTIVITE DE SERVICE

1.5. Les interdictions ci-dessous ne concernent pas les extensions des activités existantes dont le rayon d'affichage est supérieur.

1.6. Les activités économiques qui engendrent des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel des zones voisines.

1.7. Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et dont leur rayon d'affichage est supérieur à 3000 mètres.

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

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

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

1.10. Les aires de jeux et de sports ouverts au public.

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

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

1.12. Les dépôts de stockage non liés au fonctionnement autoroutier

1.13. Les carrières

1.14. Les étangs

ARTICLE UYAR2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

TOUTES DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

- 2.1. 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.
- 2.2. Les occupations et utilisations du sol telles que définies dans le règlement de la zone rouge du P.P.R.I. joint en annexe du P.L.U., sous réserve qu'elles respectent les dispositions dudit règlement.
- 2.3. Dans la zone bleue délimitée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), les constructions sont autorisées à condition de respecter les normes prescrites par le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.
- 2.4. Dans la zone inondable correspondant aux remontées de nappe phréatique, sources ou eaux de ruissellement... telle que délimitée sur le règlement graphique, les constructions sont autorisées à condition de respecter les côtes de seuil suffisantes fixées par les services compétents.
- 2.5. Dans la zone inondable correspondant aux remontées de nappe phréatique, sources ou eaux de ruissellement... telle que délimitée sur le règlement graphique, les constructions sont autorisées à condition que leur conception technique prenne en compte ces risques. Les sous-sols sont interdits à l'exception des sous-sols cuvelés.
- 2.6. Les travaux d'extension ou d'aménagement sur les constructions à protéger tels qu'elles sont repérées sur le règlement graphique sont admis à condition qu'ils préservent les caractéristiques esthétiques ou historiques des dites constructions.

COMMERCE, ACTIVITE DE SERVICE ET AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

- 2.7. Dans les périmètres d'isolement tels que délimités sur le règlement graphique, les seules constructions autorisées sont celles liées aux activités concernées, sous réserve qu'elles respectent les normes prescrites par la législation en vigueur.
- 2.8. En dehors des périmètres d'isolement, les constructions sont admises à condition qu'elles soient liées aux activités autorisées.

HABITATION

- 2.9. Les constructions d'habitation et leurs annexes, sont admises à condition qu'elles soient nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées, si celles-ci sont installées préalablement.
- 2.10. Aux abords des voies bruyantes telles qu'elles figurent dans l'annexe Bruit, les constructions d'habitation sont autorisées à condition de respecter les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

- 2.11. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UYAR3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- 3.1. Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE UYAR4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.0 - REGLES GENERALES

40.1. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

40.2. Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.1 - EMPRISE AU SOL

41.1. L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 70 % de la surface du terrain.

41.2. Dans la zone bleue délimitée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), voir règlement du P.P.R.I.

4.2 - HAUTEUR

42.0. Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant.

CALCUL DE LA HAUTEUR

42.1. La hauteur de la construction est mesurée à partir du sol existant avant tout affouillement et exhaussement liés à la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Le point de référence de la hauteur ne peut être pris que dans le périmètre d'emprise au sol de la construction et non sur l'ensemble de la parcelle. En cas de terrain en pente, il sera calculé la cote moyenne du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée.

42.2. Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (clochers, équipement public...) ou sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, dans le respect des sites urbains et naturels.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

42.3. 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 15 mètres.

4.3 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

43.1. Les constructions et installations doivent être implantées à au moins :

- 5 mètres de l'alignement des voies
- 10 mètres de la limite du domaine ferroviaire, à l'exception des constructions raccordées à une voie ferrée.
- 75 mètres de l'axe des routes classées à grande circulation

Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un recul supplémentaire peut être imposé pour des raisons de sécurité de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

43.2. 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, quelque soit la distance par rapport à l'alignement de la voie, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

43.4. Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.
- aux bâtiments d'exploitation agricole.
- aux réseaux d'intérêt public.
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

4.4 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 44.1. Les constructions doivent être implantées à au moins 4 mètres des limites séparatives.
- 44.2. Toutefois, lorsque la limite séparative ne constitue pas une limite avec une zone d'habitat, les constructions peuvent être implantées en limite(s) séparative(s) moyennant des mesures indispensables pour lutter contre les incendies (murs coupe-feu, accès périphériques des services incendie, etc.).
- 44.3. De surcroît, lorsque la zone UYAR est limitrophe d'une zone d'habitation, les constructions d'activités doivent être éloignées du périmètre de la zone d'une distance au moins égale à 20 mètres.
- 44.4. 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, quelque soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- 44.5. Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif 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, quelque soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- 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.

ARTICLE UYAR5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 - REGLES VOLUMETRIQUES ALTERNATIVES DES BATIMENTS CONTIGUS

- 51.1. Il n'est pas fixé de règles.

5.2 - CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

DISPOSITIONS GENERALES

- 52.0. Toutes les règles ci-dessous s'appliquent à chaque lot issu d'un lotissement ou d'un permis groupé.
- 52.1. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.
- 52.2. Toute architecture typique d'une autre région ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite. (exemple : mas provençal, chalet savoyard...)

FAÇADES ET ASPECT GENERAL DES CONSTRUCTIONS

- 52.3. Les constructions d'habitation nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées doivent être intégrées dans le volume des constructions d'activités.
- 52.4. Toute extension d'une construction doit s'intégrer à la composition existante.
- 52.5. 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. 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.
- 52.7. Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.
- 52.8. Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- 52.9. Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites.
- 52.10. Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.

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

52.12. 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.

En cas de réalisation d'acrotères, ceux-ci doivent couronner la totalité du bâtiment.

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

Les tons des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions environnantes.

CLOTURES

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

- Les clôtures doivent être constituées de grilles ou de grillage en mailles soudées de couleur verte, d'une hauteur maximum de 2,50 mètres.
- Les murs pleins sont autorisés uniquement pour recevoir les éléments techniques (coffret EDF, boîte aux lettres, enseigne...).
- Cette hauteur peut être ramenée à 1 mètre dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.

52.15. Les brises-vues (tels que bambous, cannisses, toile épaisse, ...) sont interdits.

52.16. En limites séparatives, les clôtures pleines ou non, doivent avoir une hauteur maximum mesurée à partir du sol naturel de 2,50 mètres.

52.17. Dans tous les cas :

- Dans la zone rouge et la zone bleue délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), voir règlement du P.P.R.I.
- Les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont interdits.
- Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé, sont interdits.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc.).
- Ces règles s'appliquent également à chaque lot issu d'un lotissement ou d'un permis groupé.

INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF.

52.18. Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).

5.3 - PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER IDENTIFIE

53.1. Il n'est pas fixé de règles.

5.4 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

54.1. Toutes les constructions et installations ainsi que tous les aménagements autorisés devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE UYAR6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

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

Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

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 constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres.
- 62.3. Les aires résiduelles (non utilisée par l'activité) doivent être au moins engazonnées.
- 62.4. Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives.
- 62.5. Dans la zone rouge et dans la zone bleue délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), voir le règlement du P.P.R.I.
- 62.6. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.3 - MAINTIEN ET REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

- 63.1. Il n'est pas fixé de règles.

6.4 - ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

- 64.1. Il n'est pas fixé de règles.

6.5 - INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

- 65.1. L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
- 65.2. Les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et/ou infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné et à la charge du constructeur.
- En cas d'impossibilité technique ou de trop-plein, les eaux pluviales doivent être recueillies séparément en l'absence de réseau unitaire (réseau d'eaux pluviales distinct du réseau d'assainissement).
- 65.3. Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.
- 65.4. Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative, soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.

ARTICLE UYAR7 : STATIONNEMENT

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. 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.

71.3. 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.

71.5. Le nombre de places de stationnement pour les vélos est égal à la moitié du nombre de stationnement demandé pour les véhicules motorisés.

7.2 - MUTUALISATION DES STATIONNEMENTS PAR DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

72.1. En cas de plusieurs destinations ou sous-destinations, le plus grand nombre de stationnement demandé au regard de l'article 71.1 fera office de minimum exigé lors de l'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE UYAR8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

8.0 - DISPOSITIONS GENERALES

80.1. Les règles prévues ci-dessous ne s'appliquent pas

- aux aménagements et extensions des constructions existantes, aux annexes (remises et abris de jardin)
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

8.1 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

81.1. Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

81.2. En cas de création de voie nouvelle, celle-ci doit avoir une emprise minimum de 10 mètres. Toutefois en cas de voie à sens unique l'emprise de cette voie peut être réduite à 8 mètres.

81.3. Lorsqu'elles sont autorisées, les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie ou de ramassage des ordures, de tourner.

81.4. De surcroît, dans toute opération d'aménagement, en cas de création d'une desserte interne, celle-ci doit correspondre à l'importance de ladite opération et permettre notamment aux services de secours et de lutte contre l'incendie un accès suffisant à toute construction.

81.5. En cas d'aménagement partiel, la conception de la voirie ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

8.2 - ACCES AUX TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES AU PUBLIC

82.1. Le passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 6 mètres.

82.2. L'inconstructibilité due à l'enclavement ne peut être levée que par la production d'une servitude de passage en tout point au moins égale à 6 mètres de largeur instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

82.2. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle (s) de ces voies, qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE UYAR9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

9.0 - DISPOSITIONS GENERALES

90.1. Les réseaux devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux, notamment lors d'opération d'aménagement.

90.2. En cas d'aménagement partiel, la conception des réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

90.3. Les constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées.

9.1 - RESEAUX PUBLICS D'EAU

91.1. Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable par branchement au réseau public de distribution.

91.2. Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

9.2 - RESEAUX PUBLICS D'ENERGIE ET D'ELECTRICITE

92.1. Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en électricité par branchement au réseau public de distribution.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'électricité, le pétitionnaire devra justifier de sa capacité à fournir l'énergie requise par la construction par des techniques renouvelables ou par extension de réseau à sa charge.

92.2. Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés ou dissimulés sous gouttière. Il en va de même pour les branchements et la desserte interne au terrain.

9.3 - RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF

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

93.2. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés et conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé.

93.3. Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées assainies domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.

93.4. Les effluents d'origine non domestiques peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés.

9.4 - IMPERMEABILISATION DU SOL, EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

94.1. Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et infiltrées sur le terrain d'assise de la construction. Toutefois, cette règle ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique.

94.2. Les eaux pluviales des installations classées pour la protection de l'environnement doivent être traitées puis stockées dans un bassin étanche afin de pouvoir contrôler leur qualité avant infiltration.

94.2. Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative, soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.

9.5 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

95.1. Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée (fourreau supplémentaire pour la fibre optique notamment).

LA ZONE « UYB »

La zone UYB correspond à la partie urbanisée de la commune où sont installées les activités économiques. C'est une zone dans laquelle les activités économiques soumises à autorisation au titre des installations classées sont interdites, lorsque le rayon d'affichage est supérieur à 1000,00 mètres.

ARTICLE UYB1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

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 FORESTIERE

1.2. Les constructions à usage agricole.

1.3. Les élevages d'animaux

1.4. Les silos de stockage liés à une exploitation agricole et les silos à vocation commerciale

HABITATION

1.5. Les opérations d'aménagement destinées principalement aux habitations

COMMERCE ET D'ACTIVITE DE SERVICE

1.6. Les activités économiques qui engendrent des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel des zones voisines

1.7. Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et dont leur rayon d'affichage est supérieur à 1000 mètres

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

1.9. Les terrains d'accueil de campeurs, le stationnement des caravanes, habitations légères de loisirs et mobil-homes

1.10. Les aires de jeux et de sports ouverts au public.

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

1.10. Les aires de jeux et de sports ouverts au public.

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

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

1.12. Les dépôts de déchets de toute nature.

1.13. Les carrières

1.14. Les étangs

1.15. Les dancings et boîtes de nuit.

ARTICLE UYB2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

TOUTES DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

2.1. 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.

2.2. Les occupations et utilisations du sol telles que définies dans le règlement de la zone rouge du P.P.R.I. joint en annexe du P.L.U., sous réserve qu'elles respectent les dispositions dudit règlement.

2.3. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.

COMMERCE, ACTIVITE DE SERVICE ET AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

2.4. Les constructions sont admises à condition qu'elles soient liées aux activités économiques autorisées.

HABITATION

2.5. Les constructions d'habitation et leurs annexes, sont admises à condition qu'elles soient nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées, si celles-ci sont installées préalablement.

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

2.6. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UYB3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1. Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE UYB4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.0 - REGLES GENERALES

40.1. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

40.2. Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.1 - EMPRISE AU SOL

41.1. L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 70 % de la surface du terrain.

4.2 - HAUTEUR

42.0. Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant.

CALCUL DE LA HAUTEUR

42.1. La hauteur de la construction est mesurée à partir du sol existant avant tout affouillement et exhaussement liés à la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Le point de référence de la hauteur ne peut être pris que dans le périmètre d'emprise au sol de la construction et non sur l'ensemble de la parcelle. En cas de terrain en pente, il sera calculé la cote moyenne du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée.

42.2. Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (clochers, équipement public...) ou sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, dans le respect des sites urbains et naturels.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

42.3. 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 15 mètres.

4.4. - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

43.1. Les constructions et installations doivent être implantées à au moins 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un recul supplémentaire peut être imposé pour des raisons de sécurité de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

43.2. 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, quelque soit la distance par rapport à l'alignement de la voie, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

4.4 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 44.1. Les constructions doivent être implantées à au moins 4 mètres des limites séparatives.
- 44.2. Toutefois, lorsque la limite séparative ne constitue pas une limite avec une zone d'habitat, les constructions peuvent être implantées en limite(s) séparative(s) moyennant des mesures indispensables pour lutter contre les incendies (murs coupe-feu, accès périphériques des services incendie, etc.).
- 44.3. De surcroît, lorsque la zone UYB est limitrophe d'une zone d'habitation, les constructions d'activités doivent être éloignées du périmètre de la zone d'une distance au moins égale à 20 mètres.
- 44.4. 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, quelque soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- 44.5. Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif 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, quelque soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- 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 publiques ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UYB5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 - REGLES VOLUMETRIQUES ALTERNATIVES DES BATIMENTS CONTIGUS

- 51.1. Il n'est pas fixé de règles.

5.2 - CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

DISPOSITIONS GENERALES

- 52.0. Toutes les règles ci-dessous s'appliquent à chaque lot issu d'un lotissement ou d'un permis groupé.
- 52.1. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.
- 52.2. Toute architecture typique d'une autre région ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite. (exemple : mas provençal, chalet savoyard....)

FAÇADES ET ASPECT GENERAL DES CONSTRUCTIONS

- 52.3. Les constructions d'habitation nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées doivent être intégrées dans le volume des constructions d'activités.
- 52.4. Toute extension d'une construction doit s'intégrer à la composition existante.
- 52.5. 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.
- 52.8. Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites.
- 52.9. Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.
- 52.10. 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

52.11. 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.

En cas de réalisation d'acrotères, ceux-ci doivent couronner la totalité du bâtiment.

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

Les tons des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions environnantes.

CLOTURES

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

- Les clôtures doivent être constituées de grilles ou de grillage en mailles soudées de couleur verte, d'une hauteur maximum de 2,50 mètres.
- Les murs pleins sont autorisés uniquement pour recevoir les éléments techniques (coffret EDF, boîte aux lettres, enseigne...).
- Cette hauteur peut être ramenée à 1 mètre dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
- Les brises-vues (tels que bambous, cannisses, toile épaisse, ...) et les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont interdits.

52.14. En limites séparatives, les clôtures pleines ou non, doivent avoir une hauteur maximum mesurée à partir du sol naturel de 2,50 mètres.

52.15. Dans tous les cas :

- Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé, sont interdits.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc.).
- Ces règles s'appliquent également à chaque lot issu d'un lotissement ou d'un permis groupé.

INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF.

52.16. Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).

5.3 - PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER IDENTIFIE

53.1. Il n'est pas fixé de règles.

5.4 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

54.1. Toutes les constructions et installations ainsi que tous les aménagements autorisés devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE UYB6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

61.2. 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 constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres.

62.3. Les aires résiduelles (non utilisée par l'activité) doivent être au moins engazonnées.

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

62.5. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.3 - MAINTIEN ET REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

63.1. Il n'est pas fixé de règles.

6.4 - ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

64.1. Il n'est pas fixé de règles.

6.5 - INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

65.1. L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

ARTICLE UYB7 : STATIONNEMENT

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. 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.

71.3. 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 nombre de places de stationnement pour les vélos est égal à la moitié du nombre de stationnement demandé pour les véhicules motorisés.

7.2 - MUTUALISATION DES STATIONNEMENTS PAR DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

72.1. En cas de plusieurs destinations ou sous-destinations, le plus grand nombre de stationnement demandé au regard de l'article 71.1 fera office de minimum exigé lors de l'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE UYB8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

8.0 - DISPOSITIONS GENERALES

80.1. Les règles prévues ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

8.1 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

81.1. Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

81.2. En cas de création de voie nouvelle, celle-ci doit avoir une emprise minimum de 10 mètres. Toutefois en cas de voie à sens unique l'emprise de cette voie peut être réduite à 8 mètres.

81.3. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie ou de ramassage des ordures, de tourner.

81.4. De surcroît, dans toute opération d'aménagement, en cas de création d'une desserte interne, celle-ci doit correspondre à l'importance de ladite opération et permettre notamment aux services de secours et de lutte contre l'incendie un accès suffisant à toute construction.

81.5. En cas d'aménagement partiel, la conception de la voirie ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

8.2 - ACCES AUX TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES AU PUBLIC

82.1. Le passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 6 mètres.

82.2. L'inconstructibilité due à l'enclavement ne peut être levée que par la production d'une servitude de passage en tout point au moins égale à 6 mètres de largeur instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

82.2. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle (s) de ces voies, qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE UYB9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

9.0 - DISPOSITIONS GENERALES

90.1. Les réseaux devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux, notamment lors d'opération d'aménagement.

90.2. En cas d'aménagement partiel, la conception des réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

90.3. Les constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées.

9.1 - RESEAUX PUBLICS D'EAU

91.1. Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable par branchement au réseau public de distribution.

91.2. Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

9.2 - RESEAUX PUBLICS D'ENERGIE ET D'ELECTRICITE

92.1. Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en électricité par branchement au réseau public de distribution.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'électricité, le pétitionnaire devra justifier de sa capacité à fournir l'énergie requise par la construction par des techniques renouvelables ou par extension de réseau à sa charge.

92.2. Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés ou dissimulés sous gouttière. Il en va de même pour les branchements et la desserte interne au terrain.

9.3 - RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF

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

93.2. Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées assainies domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.

93.3. Les effluents d'origine non domestiques peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés.

9.4 - IMPERMEABILISATION DU SOL, EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

94.1. L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

94.2. Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et infiltrées sur le terrain d'assise de la construction. Toutefois, cette règle ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique.

94.2. Les eaux pluviales des installations classées pour la protection de l'environnement doivent être traitées puis stockées dans un bassin étanche afin de pouvoir contrôler leur qualité avant infiltration.

94.2. Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative, soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.

9.5 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

95.1. Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée (fourreau supplémentaire pour la fibre optique notamment).

LA ZONE « UYZ »

La zone UYZ est une zone urbaine délimitée sur la zone d'activités du Parc Sud Champagne. Elle est destinée à recevoir principalement des activités économiques et des activités liées à la formation.

La totalité de la zone est située en zone inondable correspondant aux remontées de nappe phréatique, sources ou eaux de ruissellement... telle que délimitée sur le règlement graphique.

Une partie de la zone est exposée au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes telles qu'elles figurent dans l'annexe Bruit.

Une partie de la zone est concernée par un périmètre de protection lié à un risque technologique.

ARTICLE UYZ1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

TOUTES DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

1.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature, y compris les dépôts et stockages permanents de matériaux à l'air libre, à l'exception de celles visées à l'article 2 du présent règlement.

1.2. Dans la zone inondable correspondant aux remontées de nappe phréatique, sources ou eaux de ruissellement... telle que délimitée sur le règlement graphique, les constructions sont autorisées à condition que leur conception technique prenne en compte ces risques. Les sous-sols sont interdits.

1.3. Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles figurent dans l'annexe Bruit, les constructions d'habitations qui ne respectent pas les normes d'isolation acoustique définies par la réglementation en vigueur sont interdites.

ARTICLE UYZ2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

TOUTES DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

2.1. 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.

COMMERCE, ACTIVITE DE SERVICE ET AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

2.2. Les constructions et occupations du sol liées aux activités économiques et/ou de formation.

2.3. Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, sous réserve que leur rayon d'enquête publique ne soit pas supérieur à 3 000 mètres.

2.4. Les dépôts de déchets provisoires liés à une activité autorisée dans la zone, sous réserve que leur surface soit inférieure à 100,00 mètres carrés et qu'il ne s'agisse pas de dépôts d'épaves.

HABITATION

2.5. Les constructions d'habitation et leurs annexes si elles sont justifiées par la nature de l'activité principale d'un établissement, ou nécessaires à l'hébergement des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la direction, le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations autorisées.

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

2.6. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UYZ3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1. Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE UY24 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.0 - REGLES GENERALES

40.1. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

40.2. Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.1 - EMPRISE AU SOL

41.1. L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 60% de la surface du terrain, la surface au sol imperméabilisée étant limitée à 80%.

4.2 - HAUTEUR

42.0. Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant.

CALCUL DE LA HAUTEUR

42.1. La hauteur de la construction est mesurée à partir du sol existant avant tout affouillement et exhaussement liés à la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Le point de référence de la hauteur ne peut être pris que dans le périmètre d'emprise au sol de la construction et non sur l'ensemble de la parcelle. En cas de terrain en pente, il sera calculé la cote moyenne du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée.

42.2. Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (clochers, équipement public...) ou sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, dans le respect des sites urbains et naturels.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

42.3. Les constructions à usage d'habitation sont limitées à un rez-de-chaussée plus un étage, plus un niveau de combles.

42.4. La hauteur de toutes les autres constructions (bureaux, hôtels, halls industriels,...) est limitée à 16,00 mètres, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction. Cette hauteur limite ne prend pas en compte les éléments techniques (antennes, gaines, conduits, édicules,...), architecturaux (mâts, éléments décoratifs), ou publicitaires (enseignes, logos).

4.5 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

43.1. Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées à au moins :

- 10,00 mètres de la limite de l'emprise de la portion de voie comprise entre les guichets du péage et le giratoire pour les constructions à usage autre qu'habitation.
- 15,00 mètres de la limite de l'emprise de la portion de voie comprise entre les guichets du péage et le giratoire pour les constructions d'habitation.
- 10,00 mètres par rapport à la limite de l'emprise de la RD671 pour les constructions à usage autre qu'habitation.
- 15,00 mètres de la limite de l'emprise de la RD671 pour les constructions à usage d'habitation.
- 12,00 mètres par rapport à la limite de l'emprise de la voie.

Le long de la voirie interne, la façade sur rue des constructions doit être parallèle à l'axe de la voirie.

Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un recul supplémentaire peut être imposé pour des raisons de sécurité de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

4.4 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

44.1. Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à leur demi-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, cette distance ne pouvant être inférieure à 5,00 mètres (lorsque la construction comporte des éléments d'architecture traditionnelle -lucarnes, petites croupes, etc- l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte pour le calcul de cette hauteur).

44.2. Cependant, les constructions 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 4,00 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) si des mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu, etc...) sont prévues.

44.3. Les constructions jouxtant des constructions situées sur le terrain voisin peuvent être de la même hauteur que ces dernières, moyennant des mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu, etc...).

44.4. 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 par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

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

45.1. Les constructions non contiguës doivent être éloignées l'une de l'autre d'une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée, cette distance ne pouvant être inférieure à 4,00 mètres.

45.2. Toutefois, si les deux façades qui se font face ne sont pas percées d'ouvertures, cette distance est réduite à 4,00 mètres, quelle que soit la hauteur des constructions.

45.3. Néanmoins, lorsqu'elles ne sont pas incorporées aux bâtiments industriels, les constructions à usage de bureaux ou d'équipements destinés au personnel doivent en être éloignées d'au moins 6,00 mètres.

ARTICLE UYZ5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 - REGLES VOLUMETRIQUES ALTERNATIVES DES BATIMENTS CONTIGUS

51.1. Il n'est pas fixé de règles.

5.2 - CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

DISPOSITIONS GENERALES

52.0. Toutes les règles ci-dessous s'appliquent à chaque lot issu d'un lotissement ou d'un permis groupé.

52.1. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

52.2. Toute architecture typique d'une autre région ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite. (Exemple : mas provençal, chalet savoyard...)

FAÇADES ET ASPECT GENERAL DES CONSTRUCTIONS

52.3. La volumétrie générale des constructions doit être simple. La toiture des constructions doit être de préférence en terrasse ou à faible pente. Les acrotères doivent être horizontaux sur tout le périmètre des constructions. Toutefois, les constructions d'habitation et les constructions liées à une activité de restauration ou d'hôtellerie peuvent présenter des toitures à deux ou plusieurs pans.

52.4. Afin de limiter l'impression de volume, toutes les façades des constructions doivent comporter :

- Soit de contrastes entre des parties pleines et des parties vitrées
- Soit des jeux de décrochement de volume.

52.5. Les façades doivent être composées d'au moins deux matériaux, tels que le verre et/ou l'acier et/ou l'aluminium et/ou la brique, ou accessoirement le béton brut ou lasuré.

52.6. Les grandes parois en parpaings enduits doivent être évitées.

CLOTURES

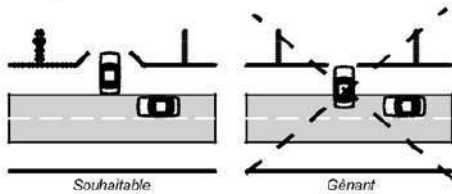
52.7. Les clôtures doivent être constituées de panneaux de treillis soudés. Les portails doivent être métalliques.

52.8. Les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 2,50 mètres.

52.9. Sur chaque parcelle, l'ensemble des armoires de branchements doit être regroupé sur un muret technique.

52.10. Les portails et autres systèmes de fermeture peuvent être implantés en retrait de l'alignement de la voie.

Exemple



INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF.

52.11. Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).

5.3 - PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER IDENTIFIE

53.1. Il n'est pas fixé de règles.

5.4 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

54.1. Toutes les constructions et installations ainsi que tous les aménagements autorisés devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE UYZ6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

61.1. Tous les espaces qui ne sont ni bâtis, ni revêtus (cour et stationnement) doivent être engazonnés.

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

62.1. En limite séparative, et autour des cours et dépôts, des haies champêtres doivent être réalisées.

62.2. Les aires de stationnement doivent disposer d'un aménagement végétal planté d'arbres à haute tige, à raison d'un arbre pour six places.

62.3. Les voies de desserte doivent être plantées d'arbres d'alignement.

62.4. Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives ou haies arbustives.

6.3 - MAINTIEN ET REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

63.1. Il n'est pas fixé de règles.

6.4 - ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

64.1. Il n'est pas fixé de règles.

6.5 - INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

65.1. L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

65.2. Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.

Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

ARTICLE UYZ7 : STATIONNEMENT

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. Le stationnement est autorisé dans une bande située entre l'alignement de la voirie et le bâtiment.

71.3. Si cette superficie est trop vaste, le surplus doit être traité en espace planté ou engazonné.

71.4. Enfin, si pour des raisons techniques, rayon de braquage de poids lourd ou semi-remorque, la surface en façade sur rue s'avère insuffisante, le stationnement est autorisé dans les cours.

7.2 - MUTUALISATION DES STATIONNEMENTS PAR DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

72.1. En cas de plusieurs destinations ou sous-destinations, le plus grand nombre de stationnement demandé au regard de l'article 71.1 fera office de minimum exigé lors de l'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE UYZ8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

8.0 - DISPOSITIONS GENERALES

80.1. Les règles prévues ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

8.1 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

81.1. Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

81.2. Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, destinées ou non à être incluses ultérieurement dans la voirie publique doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 7 mètres
- largeur minimale de plate-forme : 14 mètres

81.3. Lorsqu'elles sont autorisées, les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie ou de ramassage des ordures, de tourner.

81.4. De surcroît, dans toute opération d'aménagement, en cas de création d'une desserte interne, celle-ci doit correspondre à l'importance de ladite opération et permettre notamment aux services de secours et de lutte contre l'incendie un accès suffisant à toute construction.

81.5. En cas d'aménagement partiel, la conception de la voirie ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

8.2 - ACCES AUX TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES AU PUBLIC

82.1. L'inconstructibilité due à l'enclavement ne peut être levée que par la production d'une servitude de passage en tout point au moins égale à 6 mètres de largeur instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

82.2. Aucun projet ne peut prendre accès sur la bretelle d'accès à l'autoroute, ou sur la RD 671.

82.3. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle (s) de ces voies, qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE UY29 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

9.0 - DISPOSITIONS GENERALES

90.1. Les réseaux devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux, notamment lors d'opération d'aménagement.

90.2. En cas d'aménagement partiel, la conception des réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

90.3. Les constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées.

9.1 - RESEAUX PUBLICS D'EAU

91.1. Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable par branchement au réseau public de distribution.

91.2. Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

9.2 - RESEAUX PUBLICS D'ENERGIE ET D'ELECTRICITE

92.1. Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en électricité par branchement au réseau public de distribution.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'électricité, le pétitionnaire devra justifier de sa capacité à fournir l'énergie requise par la construction par des techniques renouvelables ou par extension de réseau à sa charge.

92.2. Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés ou dissimulés sous gouttière. Il en va de même pour les branchements et la desserte interne au terrain.

9.3 - RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF

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

93.2. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés et conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé.

93.3. Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées assainies domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.

93.4. Les effluents d'origine non domestiques peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés.

9.4 - IMPERMEABILISATION DU SOL, EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

94.1. Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et infiltrées sur le terrain d'assise de la construction. Toutefois, cette règle ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique.

94.2. Toute construction doit comporter un réseau d'eaux pluviales qui doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur. Ces eaux pluviales doivent être récupérées dans un puisard installé sur le domaine privé. De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eaux pluviales public pour les parties communes.

94.3. Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.

9.5 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

95.1. Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée (fourreau supplémentaire pour la fibre optique notamment).

LA ZONE « 1AUA »

La zone 1AUA est une zone destinée à être urbanisée dans les conditions du présent règlement. Elle présente une vocation principale d'habitat mais elle peut également accueillir des activités économiques.

La réalisation des équipements nécessaires se fera avec la participation des constructeurs, déterminée selon les textes en vigueur.

Une partie de la zone est située en zone inondable correspondant aux remontées de nappe phréatique, sources ou eaux de ruissellement... telle que délimitée sur le règlement graphique.

La zone 1AUA comporte 2 secteurs afin de définir un échéancier d'urbanisation à court et moyen terme. Le secteur 1AUA1 a vocation à être urbanisé rapidement, soit avant 2020 et le secteur 1AUA2 a vocation à être urbanisé après 2020.

ARTICLE 1AUA1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

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 FORESTIERE

1.2. Les constructions à usage agricole, à l'exception des conditions définies dans l'article 2.

1.3. Les silos à vocation commerciale ou de stockage liés à une exploitation agricole.

1.4. Les élevages d'animaux

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'ACTIVITE DE SERVICE

1.6. Les surfaces commerciales supérieures à 200 mètres carrés de surface de plancher, sauf au lieu-dit Les Vaucelles, dans l'espace réservé à l'activité tel que défini dans l'orientation d'aménagement.

1.7. Les entrepôts supérieurs à 500 mètres carrés de surface de plancher au lieu-dit et Les Vaucelles, dans l'espace réservé à l'activité tel que défini dans l'orientation d'aménagement

1.8. Les entrepôts supérieurs à 100 mètres carrés de surface de plancher.

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.

1.10. Les dancings et boîtes de nuit

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

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

AUTRES ACTIVITES 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

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

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

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

1.17. Les carrières

1.18. Les étangs

ARTICLE 1AUA2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

TOUTES DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

- 2.1. Les occupations et utilisations qui ne sont pas interdites à l'article 1 sont admises à la condition qu'elles s'intègrent dans une organisation cohérente de la zone.
- 2.2. Dans la zone inondable correspondant aux débordements de cours d'eau, remontées de nappe phréatique, sources ou eaux de ruissellement... telle que délimitée sur le règlement graphique, les constructions sont autorisées à condition que leur conception technique prenne en compte ces risques. Les sous-sols sont interdits.
- 2.3. Les constructions ne sont autorisées qu'au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE

- 2.4. Uniquement dans le secteur « Le Haut de Courgerennes », les bâtiments agricoles sont autorisés.

HABITATION

- 2.5. Les constructions à usage d'habitat collectif sont autorisées à condition de comporter un local destiné aux containers nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères.
- 2.6. Les travaux d'extension ou d'aménagement sur les constructions à protéger tels qu'elles sont repérées sur le règlement graphique sont admis à condition qu'ils préservent les caractéristiques esthétiques ou historiques des dites constructions.
- 2.7. Le stationnement d'une caravane au maximum, durant plus de trois mois, en dehors des terrains aménagés à cet effet, est autorisé, à condition qu'il soit effectué sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

COMMERCES ET ACTIVITES 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 ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

- 2.9. 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.

ARTICLE 1AUA3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- 3.1. Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE 1AUA4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.0 - REGLES GENERALES

40.1. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

40.2. Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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 40 % dans le cas de constructions à usage d'activités et dans le cas de construction mixte comportant de l'activité et du logement.

41.2. Au lieu-dit les Vaucelles, dans les secteurs réservés à l'activité économique tels que définis dans l'orientation d'aménagement, l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 70% de la surface du terrain,

4.2 - HAUTEUR

42.0. Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

CALCUL DE LA HAUTEUR

42.1. La hauteur de la construction est mesurée à partir du sol existant avant tout affouillement et exhaussement liés à la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Le point de référence de la hauteur ne peut être pris que dans le périmètre d'emprise au sol de la construction et non sur l'ensemble de la parcelle. En cas de terrain en pente, il sera calculé la cote moyenne du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée.

42.2. Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (clochers, équipement public...) ou sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, dans le respect des sites urbains et naturels.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

42.3. La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel 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 FAÇADES PRINCIPALES

43.1. Les façades principales des constructions et installations privées ou publiques doivent être implantées :

- à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique
- en retrait d'au moins 5 de la limite d'emprise des voies

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

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

IMPLANTATION AUX INTERSECTIONS DES VOIES

43.3. Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

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 peuvent être autorisées en limite séparative, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3,00 mètres à l'égout du toit le plus haut avec une tolérance de 2,00 mètres pour les pointes de pignon, cheminées Toutefois, en aucun cas ces annexes ne peuvent être implantées de limite à limite opposée.
- 44.3. 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, quelque soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- 44.4. De plus, les constructions doivent être implantées à au moins 10 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.

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.
- 45.2. 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

ARTICLE 1AUA5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 - REGLES VOLUMETRIQUES ALTERNATIVES DES BATIMENTS CONTIGUS

- 51.1. Il n'est pas fixé de règles.

5.2 - CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

DISPOSITIONS GENERALES

- 52.0. Toutes les règles ci-dessous s'appliquent à chaque lot issu d'un lotissement ou d'un permis groupé.
- 52.1. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.
- Toute architecture typique d'une autre région ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite. (exemple : mas provençal, chalet savoyard...)
- Les créations architecturales contemporaines sont autorisées, sauf dans le lieu-dit Le Village, sous réserve de s'insérer dans le milieu environnant et d'utiliser des formes et matériaux s'inspirant de l'architecture régionale.

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.
- 52.9. Les bardages métalliques en façade sur rue sont interdits.

52.10. 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

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

52.12. 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.

52.13. 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.

52.14. 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

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

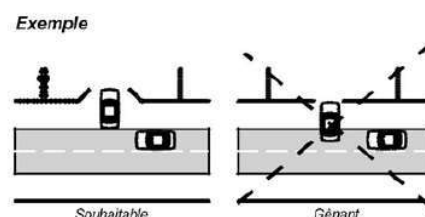
- soit de grilles, d'éléments en bois, en plastique ou de grillage reposant ou non sur un mur bahut, d'une hauteur maximum de 0,60 mètre. La hauteur des clôtures mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 2,00 mètre.
- soit de murs pleins, d'une hauteur maximum de 1,80 mètre, comportant des éléments 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.

52.16. Dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours, les clôtures doivent être ajourées

52.17. Les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont interdites.

52.18. Les brises-vues (tels que bambous, cannisses, toile épaisse, ...) sont interdits.

52.19. Les portails et autres systèmes de fermeture peuvent être implantés en retrait de l'alignement de la voie.



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

52.21. Dans tous les cas :

- Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé, sont interdits.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc.).
- Lorsqu'elles sont implantées à moins de 4,00 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau, les clôtures doivent être démontables.
- Ces règles s'appliquent également à chaque lot issu d'un lotissement ou d'un permis groupé.

INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF.

52.22. Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).

5.3 - PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER IDENTIFIE

53.1. Il n'est pas fixé de règles.

5.4 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

54.1. Toutes les constructions et installations ainsi que tous les aménagements autorisés devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE 1AUA6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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.

61.2. 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. Dans l'éventualité de création de voies ou d'espaces communs lors de la réalisation de plus de 4 constructions à usage d'habitation ou d'activité, 5 % au minimum de la surface du terrain d'assiette doivent être aménagés en espace verts communs plantés d'arbres et d'arbustes. Les 2/3 au moins de ces espaces verts communs doivent être réalisés d'un seul tenant et aménagés en aire de jeux ou de repos. Il conviendra de ne pas reléguer cet aménagement sur les délaissés inutilisables pour la construction mais au contraire d'en faire un élément déterminant de la composition urbaine.

62.6. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.3 - MAINTIEN ET REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

63.1. Il n'est pas fixé de règles.

6.4 - ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

64.1. Il n'est pas fixé de règles.

6.5 - INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

65.1. L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

65.2. Les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et/ou infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné et à la charge du constructeur.

En cas d'impossibilité technique ou de trop-plein, les eaux pluviales doivent être recueillies séparément en l'absence de réseau unitaire (réseau d'eaux pluviales distinct du réseau d'assainissement).

65.3. Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.

65.4. Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative, soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.

ARTICLE 1AUA7 : STATIONNEMENT

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.

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.

71.4. Le nombre de places de stationnement pour les vélos est égal à la moitié du nombre de stationnement demandé pour les véhicules motorisés.

7.2 - MUTUALISATION DES STATIONNEMENTS PAR DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

72.1. En cas de plusieurs destinations ou sous-destinations, le plus grand nombre de stationnement demandé au regard de l'article 71.1 fera office de minimum exigé lors de l'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE 1AUA8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

8.0 - DISPOSITIONS GENERALES

80.1. Les règles prévues ci-dessous ne s'appliquent pas

- aux aménagements et extensions des constructions existantes, aux annexes (remises et abris de jardin)
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

8.1 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

81.1. Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

81.2. En cas de création de voie nouvelle, celle-ci doit avoir une emprise minimum de 10 mètres. Toutefois en cas de voie à sens unique l'emprise de cette voie peut être réduite à 8 mètres.

81.3. Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future.

Lorsqu'elles sont autorisées, les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie ou de ramassage des ordures, de tourner.

81.4. De surcroît, dans toute opération d'aménagement, en cas de création d'une desserte interne, celle-ci doit correspondre à l'importance de ladite opération et permettre notamment aux services de secours et de lutte contre l'incendie un accès suffisant à toute construction.

81.5. En cas d'aménagement partiel, la conception de la voirie ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

8.2 - ACCES AUX TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES AU PUBLIC

82.1. L'accès conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4 mètres de largeur.

82.2. L'inconstructibilité due à l'enclavement ne peut être levée que par la production d'une servitude de passage en tout point au moins égale à 4 mètres de largeur instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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...)

82.4. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle (s) de ces voies, qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE 1AUA9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

9.0 - DISPOSITIONS GENERALES

90.1. Les réseaux devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux, notamment lors d'opération d'aménagement.

90.2. En cas d'aménagement partiel, la conception des réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

90.3. Les constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées.

9.1 - RESEAUX PUBLICS D'EAU

91.1. Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable par branchement au réseau public de distribution.

91.2. Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

9.2 - RESEAUX PUBLICS D'ENERGIE ET D'ELECTRICITE

92.1. Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en électricité par branchement au réseau public de distribution.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'électricité, le pétitionnaire devra justifier de sa capacité à fournir l'énergie requise par la construction par des techniques renouvelables ou par extension de réseau à sa charge.

92.2. Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés ou dissimulés sous gouttière. Il en va de même pour les branchements et la desserte interne au terrain.

9.3 - RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF

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

93.2. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés et conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé.

93.3. Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées assainies domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.

93.4. Les effluents d'origine non domestiques peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés.

9.4 - IMPERMEABILISATION DU SOL, EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

94.1. Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et infiltrées sur le terrain d'assise de la construction.

94.2. Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative, soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.

9.5 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

95.1. Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée (fourreau supplémentaire pour la fibre optique notamment).

LA ZONE « 1AUC »

La zone 1AUC est une zone destinée à être urbanisée dans les conditions du présent règlement. Elle est destinée principalement aux constructions à vocation d'habitat présentant des éléments nouveaux et modernes d'architecture.

Une partie de la zone est exposée au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes telles qu'elles figurent dans l'annexe Bruit.

ARTICLE 1AUC1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

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 FORESTIERE

1.2. Les élevages d'animaux

COMMERCE ET D'ACTIVITE DE SERVICE

1.3. Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles utiles à la vie de la zone (ex : pressing, chaufferie d'immeuble ...).

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

1.5. Les dancings et boîtes de nuit

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

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

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

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

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

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

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

1.12. Les carrières et les étangs

ARTICLE 1AUC2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

TOUTES DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

2.1. Les occupations et utilisations qui ne sont pas interdites à l'article 1 sont admises à la condition qu'elles s'intègrent dans une organisation cohérente de la zone.

HABITATION

2.2. Les constructions d'habitation présentant une architecture de type contemporain et leurs annexes sont admises à la condition qu'elles s'insèrent dans une opération d'aménagement.

COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE

2.3. Les constructions liées aux activités de commerces et de services autorisées sont admises à la condition qu'elles s'insèrent dans une opération d'aménagement.

2.4. Aux abords des voies bruyantes telles qu'elles figurent dans l'annexe Bruit, les constructions d'habitation sont autorisées à condition de respecter les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.

2.5. Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUC3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1. Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE 1AUC4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.0 - REGLES GENERALES

40.1. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

40.2. Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.1 - EMPRISE AU SOL

41.1. L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 50 % de la surface du terrain. Cette emprise est portée à 80 % dans le cas de constructions à usage d'activités.

4.2 - HAUTEUR

42.0. Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

CALCUL DE LA HAUTEUR

42.1. La hauteur de la construction est mesurée à partir du sol existant avant tout affouillement et exhaussement liés à la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Le point de référence de la hauteur ne peut être pris que dans le périmètre d'emprise au sol de la construction et non sur l'ensemble de la parcelle. En cas de terrain en pente, il sera calculé la cote moyenne du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée.

42.2. Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (clochers, équipement public...) ou sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, dans le respect des sites urbains et naturels.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

42.3. La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel 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 FAÇADES PRINCIPALES

43.1. Les façades principales des constructions et installations privées ou publiques doivent être implantées soit :

- à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique
- en retrait d'au moins 5 de la limite d'emprise des voies

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

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

IMPLANTATION AUX INTERSECTIONS DES VOIES

43.3. Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

4.4 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

IMPLANTATION DES PISCINES

44.2. 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. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1AUC5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 - REGLES VOLUMETRIQUES ALTERNATIVES DES BATIMENTS CONTIGUS

51.1. Il n'est pas fixé de règles.

5.2 - CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

DISPOSITIONS GENERALES

52.0. Toutes les règles ci-dessous s'appliquent à chaque lot issu d'un lotissement ou d'un permis groupé.

52.1. Les constructions doivent présenter les caractéristiques d'une architecture contemporaine, laissant place à la créativité.

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 tons des murs et des couvertures doivent participer à l'aspect contemporain de la construction.

52.4. 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.

CLOTURES

52.5. Seules les clôtures ajourées constituées d'un modèle unique, d'une hauteur maximale de 2,00 mètres, sont autorisées.

INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF.

52.6. Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).

5.3 - PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER IDENTIFIE

53.1. Il n'est pas fixé de règles.

5.4 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

54.1. Toutes les constructions et installations ainsi que tous les aménagements autorisés devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE 1AUC6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

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 aires de stationnement doivent être accompagnées d'un aménagement végétal comportant des arbres de haute tige.

62.6. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.3 - MAINTIEN ET REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

63.1. Il n'est pas fixé de règles.

6.4 - ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

64.1. Il n'est pas fixé de règles.

6.5 - INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

65.1. L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

65.2. Les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et/ou infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné et à la charge du constructeur.

ARTICLE 1AUC7 : STATIONNEMENT

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 des 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.

71.4. Le nombre de places de stationnement pour les vélos est égal à la moitié du nombre de stationnement demandé pour les véhicules motorisés.

7.2 - MUTUALISATION DES STATIONNEMENTS PAR DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

72.1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1AUC8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

8.0 - DISPOSITIONS GENERALES

80.1. Les règles prévues ci-dessous ne s'appliquent pas

- aux aménagements et extensions des constructions existantes, aux annexes (remises et abris de jardin)
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

8.1 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

81.1. Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

8.2 - ACCES AUX TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES AU PUBLIC

82.1. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle (s) de ces voies, qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE 1AUC9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

9.0 - DISPOSITIONS GENERALES

90.1. Les réseaux devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux, notamment lors d'opération d'aménagement.

90.2. En cas d'aménagement partiel, la conception des réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

90.3. Les constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées.

9.1 - RESEAUX PUBLICS D'EAU

91.1. Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable par branchement au réseau public de distribution.

91.2. Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

9.2 - RESEAUX PUBLICS D'ENERGIE ET D'ELECTRICITE

92.1. Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en électricité par branchement au réseau public de distribution.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'électricité, le pétitionnaire devra justifier de sa capacité à fournir l'énergie requise par la construction par des techniques renouvelables ou par extension de réseau à sa charge.

92.2. Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés ou dissimulés sous gouttière. Il en va de même pour les branchements et la desserte interne au terrain.

9.3 - RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF

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

93.3. Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées assainies domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.

93.4. Les effluents d'origine non domestiques peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés.

9.4 - IMPERMEABILISATION DU SOL, EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

94.1. L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

94.2. Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et infiltrées sur le terrain d'assise de la construction.

94.3. Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative, soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.

9.5 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

95.1. Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée (fourreau supplémentaire pour la fibre optique notamment).

LA ZONE « 1AUL »

La zone 1AUL est principalement destinée aux activités de sports, loisirs, tourisme et aux équipements d'intérêt collectif.

Une partie de la zone est située dans la zone rouge délimitée par le

Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) annexé au Plan Local d'Urbanisme. Il est rappelé qu'en cas de disposition contraire entre le règlement du P.P.R.I et le règlement de P.L.U., c'est le règlement du P.P.R.I. qui s'impose.

Une partie de la zone est située en zone inondable correspondant aux remontées de nappe phréatique, source ou eaux de ruissellement... telle que délimitée sur le règlement graphique.

Une partie de la zone est exposée aux bruits consécutifs au trafic des voies bruyantes telles qu'elles figurent dans l'annexe Bruit.

ARTICLE 1AUL1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

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'ACTIVITE DE SERVICE

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

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

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

1.4. Les dépôts de déchets de toute nature

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

1.6. Les carrières

ARTICLE 1AUL2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

TOUTES DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

2.1. Les occupations et utilisations qui ne sont pas interdites à l'article 1 sont admises à la condition qu'elles s'intègrent dans une organisation cohérente de la zone.

HABITATION

2.2. Les constructions d'habitation et leurs annexes, sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées.

COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE

2.3. Les constructions sont autorisées à condition qu'elles soient liées aux activités de sport, loisirs, tourisme autorisées et aux équipements d'intérêt collectif.

2.4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.5. 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.

2.6. Dans la zone inondable correspondant aux remontées de nappe phréatique, sources ou eaux de ruissellement... telle que délimitée sur le règlement graphique, les constructions sont autorisées à condition que leur conception technique prenne en compte ces risques. Les sous-sols sont interdits.

2.7. Dans la zone rouge délimitée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), les constructions qui ne respectent pas respectant les normes prescrites par le règlement du Plan de Prévention aux Risques d'Inondation.

2.8. Aux abords des voies bruyantes telles qu'elles figurent dans l'annexe Bruit, les constructions d'habitation sont autorisées à condition de respecter les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.

ARTICLE 1AUL3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1. Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE 1AUL4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.0 - REGLES GENERALES

40.1. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

40.2. Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.1 - EMPRISE AU SOL

41.1. Il n'est pas fixé de règles.

4.2 - HAUTEUR

42.1. Il n'est pas fixé de règles.

4.3 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

IMPLANTATION DES FAÇADES PRINCIPALES

43.1. Les façades principales des constructions et installations privées ou publiques doivent être implantées en retrait d'au moins 5 de la limite d'emprise des voies

IMPLANTATION AUX INTERSECTIONS DES VOIES

43.2. Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

4.4 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

44.1. Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de leur 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, cette distance ne pouvant être inférieure à 4,00 mètres (lorsque la construction comporte des éléments d'architecture traditionnelle - lucarnes, petites croupes, etc - l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte pour le calcul de cette hauteur).

44.2. Toutefois, les constructions, 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 4,00 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).

44.3. De surcroît, lorsque la zone 1AUL est limitrophe d'une zone d'habitation, les constructions doivent être éloignées du périmètre de la zone d'une distance au moins égale à 15 mètres.

44.4. De plus, les constructions doivent être implantées à au moins 10 mètres des berges des plans d'eau.

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

45.1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1AUL5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 - REGLES VOLUMETRIQUES ALTERNATIVES DES BATIMENTS CONTIGUS

51.1. Il n'est pas fixé de règles.

5.2 - CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

FAÇADES ET ASPECT GENERAL DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

52.5. 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.

CLOTURES

52.6. En bordure des emprises publiques :

- La hauteur totale des clôtures, ne peut excéder 2 mètres.
- Les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont interdites.

52.7. Sur les limites séparatives : Les clôtures pleines ou non, doivent avoir une hauteur maximum de 2 mètres.

52.8. Dans tous les cas :

- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc.)
- Lorsqu'elles sont implantées à moins de 4,00 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau, les clôtures doivent être démontables.

INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF.

52.7. Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).

5.3 - PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER IDENTIFIE

53.1. Il n'est pas fixé de règles.

5.4 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

54.1. Toutes les constructions et installations ainsi que tous les aménagements autorisés devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE 1AUL6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

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

61.2. 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 aires de stationnement doivent être accompagnées d'un aménagement végétal comportant des arbres de haute tige.

62.6. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.3 - MAINTIEN ET REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

63.1. Il n'est pas fixé de règles.

6.4 - ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

64.1. Il n'est pas fixé de règles.

6.5 - INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

65.1. L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

65.2. Les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et/ou infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné et à la charge du constructeur.

ARTICLE 1AUL7 : STATIONNEMENT

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. Le nombre de places de stationnement pour les vélos est égal à la moitié du nombre de stationnement demandé pour les véhicules motorisés.

7.2 - MUTUALISATION DES STATIONNEMENTS PAR DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

72.1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1AUL8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

8.0 - DISPOSITIONS GENERALES

80.1. Les règles prévues ci-dessous ne s'appliquent pas

- aux aménagements et extensions des constructions existantes, aux annexes (remises et abris de jardin)
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

8.1 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

81.1. Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

8.2 - ACCES AUX TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES AU PUBLIC

82.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

82.2. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle (s) de ces voies, qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE 1AUL9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

9.0 - DISPOSITIONS GENERALES

90.1. Les réseaux devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux, notamment lors d'opération d'aménagement.

90.2. En cas d'aménagement partiel, la conception des réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

90.3. Les constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées.

9.1 - RESEAUX PUBLICS D'EAU

91.1. Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable par branchement au réseau public de distribution.

91.2. Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

9.2 - RESEAUX PUBLICS D'ENERGIE ET D'ELECTRICITE

92.1. Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en électricité par branchement au réseau public de distribution.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'électricité, le pétitionnaire devra justifier de sa capacité à fournir l'énergie requise par la construction par des techniques renouvelables ou par extension de réseau à sa charge.

92.2. Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés ou dissimulés sous gouttière. Il en va de même pour les branchements et la desserte interne au terrain.

9.3 - RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF

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

93.3. Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées assainies domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.

93.4. Les effluents d'origine non domestiques peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés.

9.4 - IMPERMEABILISATION DU SOL, EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

94.1. L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

94.2. Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et infiltrées sur le terrain d'assise de la construction.

94.3. Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative, soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté. En l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau collecteur insuffisant, la voirie de toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eaux pluviales récupérées dans un dispositif adapté.

9.5 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

95.1. Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée (fourreau supplémentaire pour la fibre optique notamment).

LA ZONE « 1AUS »

La zone 1AUS est une zone destinée à être urbanisée dans les conditions du présent règlement. Elle présente une vocation principale d'habitat, collectif et individuel dont une partie adaptée aux personnes âgées mais elle peut également accueillir des activités économiques.

La réalisation des équipements nécessaires se fera avec la participation des constructeurs, déterminée selon les textes en vigueur.

ARTICLE 1AUS1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

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 FORESTIERE

1.2. Les constructions à usage agricole

1.3. Les silos à vocation commerciale ou de stockage liés à une exploitation agricole.

HABITATION

1.4. Il n'est pas fixé de règles.

COMMERCE ET D'ACTIVITE DE SERVICE

1.5. Les surfaces commerciales supérieures à 200 mètres carrés de surface de plancher.

1.6. Les entrepôts supérieurs à 100 mètres carrés de surface de plancher.

1.7. 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.

1.8. Les dancings et boîtes de nuit

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

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

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

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

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

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

1.14. Les carrières

1.15. Les étangs

ARTICLE 1AUS2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

TOUTES DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

2.1. Les occupations et utilisations qui ne sont pas interdites à l'article 1 sont admises à la condition qu'elles s'intègrent dans une organisation cohérente de la zone.

2.2. Les constructions, y compris celles liées aux activités autorisées, ne sont autorisées qu'au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE

2.3. Il n'est pas fixé de règles.

HABITATION

2.4. Les constructions à usage d'habitat collectif sont autorisées à condition de comporter un local destiné aux containers nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères.

COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE

2.5. 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 ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

2.6. 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.

ARTICLE 1AUS3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1. Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE 1AUS4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.0 - REGLES GENERALES

40.1. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

40.2. Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.1 – EMPRISE AU SOL

4.1 - L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 35 % de la surface du terrain. Cette emprise est portée à 40 % 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

42.0. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

CALCUL DE LA HAUTEUR

42.1. La hauteur de la construction est mesurée à partir du sol existant avant tout affouillement et exhaussement liés à la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Le point de référence de la hauteur ne peut être pris que dans le périmètre d'emprise au sol de la construction et non sur l'ensemble de la parcelle. En cas de terrain en pente, il sera calculé la cote moyenne du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée.

42.2. Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (clochers, équipement public...) ou sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, dans le respect des sites urbains et naturels.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

42.3. La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel 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 FAÇADES PRINCIPALES

43.1. Les façades principales des constructions et installations privées doivent être implantées soit :

- à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique
- en retrait d'au moins 5 de la limite d'emprise des voies

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

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

IMPLANTATION AUX INTERSECTIONS DES VOIES

43.3. Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

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 peuvent être autorisées en limite séparative, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3,00 mètres à l'égout du toit le plus haut avec une tolérance de 2,00 mètres pour les pointes de pignon, cheminées Toutefois, en aucun cas ces annexes ne peuvent être implantées de limite à limite opposée.

44.3. 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, quelque soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

IMPLANTATION DES PISCINES

44.4. 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. 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

ARTICLE 1AUS5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 - REGLES VOLUMETRIQUES ALTERNATIVES DES BATIMENTS CONTIGUS

51.1. Il n'est pas fixé de règles.

5.2 - CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

DISPOSITIONS GENERALES

52.0. Toutes les règles ci-dessous s'appliquent à chaque lot issu d'un lotissement ou d'un permis groupé.

52.1. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Toute architecture typique d'une autre région ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite. (exemple : mas provençal, chalet savoyard...)

52.2. Les créations architecturales contemporaines sont autorisées, sauf dans le lieu-dit Le Village, sous réserve de s'insérer dans le milieu environnant et d'utiliser des formes et matériaux s'inspirant de l'architecture régionale.

FAÇADES ET ASPECT GENERAL DES CONSTRUCTIONS

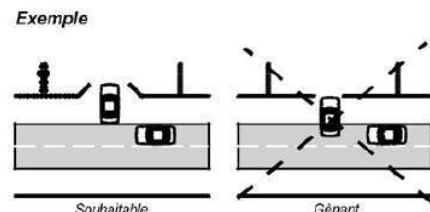
- 52.3. Toute extension doit s'intégrer à la composition existante en adoptant les proportions concernant le bâti et la toiture.
- 52.4. Les planchers bas du rez-de-chaussée doivent être à une altitude inférieure à 0,80 mètre au-dessus du sol naturel. Toutefois, lorsque le terrain est situé en contrebas 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.
- 52.5. 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.
- 52.6. 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.
- 52.8. Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites.
- 52.9. 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

- 52.12. Les toitures doivent être à deux ou plusieurs pans et la pente des couvertures doit s'harmoniser avec celles du patrimoine traditionnel local.
- 52.13. 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.
- 52.14. 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.
- 52.15. 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

- 52.16. 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 mètre.
 - 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.
- 52.17. Dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours, les clôtures doivent être ajourées
- 52.18. Les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont interdites.
- 52.19. Les brises-vues (tels que bambous, cannisses, toile épaisse, ...) sont interdits.
- 52.20. Les portails et autres systèmes de fermeture peuvent être implantés en retrait de l'alignement de la voie.



- 52.21. En limites séparatives, les clôtures pleines ou non, doivent avoir une hauteur maximum mesurée à partir du sol naturel de 2,00 mètres.
- 52.22. Dans tous les cas :

- Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé, sont interdits.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc.).

- Lorsqu'elles sont implantées à moins de 4,00 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau, les clôtures doivent être démontables.
- Ces règles s'appliquent également à chaque lot issu d'un lotissement ou d'un permis groupé.

INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF.

52.23. Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).

5.3 - PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER IDENTIFIE

53.1. Il n'est pas fixé de règles.

5.4 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

54.1. Toutes les constructions et installations ainsi que tous les aménagements autorisés devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE 1AUS6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

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

61.2. 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. Dans l'éventualité de création de voies ou d'espaces communs lors de la réalisation de plus de 4 constructions à usage d'habitation ou d'activité, 5 % au minimum de la surface du terrain d'assiette doivent être aménagés en espace verts communs plantés d'arbres et d'arbustes. Les 2/3 au moins de ces espaces verts communs doivent être réalisés d'un seul tenant et aménagés en aire de jeux ou de repos. Il conviendra de ne pas reléguer cet aménagement sur les délaissés inutilisables pour la construction mais au contraire d'en faire un élément déterminant de la composition urbaine.

62.6. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.3 - MAINTIEN ET REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

63.1. Il n'est pas fixé de règles.

6.4 - ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

64.1. Il n'est pas fixé de règles.

6.5 - INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

65.1. L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

65.2. Les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et/ou infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné et à la charge du constructeur.

65.3. Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.

65.4. Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative, soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.

ARTICLE 1AUS7 : STATIONNEMENT

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.

71.3. Le nombre de places de stationnement pour les vélos est égal à la moitié du nombre de stationnement demandé pour les véhicules motorisés.

7.2 - MUTUALISATION DES STATIONNEMENTS PAR DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

72.1. En cas de plusieurs destinations ou sous-destinations, le plus grand nombre de stationnement demandé au regard de l'article 71.1 fera office de minimum exigé lors de l'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE 1AUS8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

8.0 - DISPOSITIONS GENERALES

80.1. Les règles prévues ci-dessous ne s'appliquent pas

- aux aménagements et extensions des constructions existantes, aux annexes (remises et abris de jardin)
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

8.1 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

81.1. Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

81.2. En cas de création de voie nouvelle, celle-ci doit avoir une emprise minimum de 10 mètres. Toutefois en cas de voie à sens unique l'emprise de cette voie peut être réduite à 8 mètres et à l'intérieur du secteur d'habitat collectif défini page 6 du document n° présentant les Orientation d'Aménagement, l'emprise pourra être réduite à 6,5 mètres.

81.3. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie ou de ramassage des ordures, de tourner.

81.4. De surcroît, dans toute opération d'aménagement, en cas de création d'une desserte interne, celle-ci doit correspondre à l'importance de ladite opération et permettre notamment aux services de secours et de lutte contre l'incendie un accès suffisant à toute construction.

81.5. En cas d'aménagement partiel, la conception de la voirie ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

8.2 - ACCES AUX TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES AU PUBLIC

82.1. L'accès conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4 mètres de largeur.

82.2. L'inconstructibilité due à l'enclavement ne peut être levée que par la production d'une servitude de passage en tout point au moins égale à 4 mètres de largeur instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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...)

82.4. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle (s) de ces voies, qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE 1AUS9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

9.0 - DISPOSITIONS GENERALES

90.1. Les réseaux devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux, notamment lors d'opération d'aménagement.

90.2. En cas d'aménagement partiel, la conception des réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

90.3. Les constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées.

9.1 - RESEAUX PUBLICS D'EAU

91.1. Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable par branchement au réseau public de distribution.

91.2. Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

9.2 - RESEAUX PUBLICS D'ENERGIE ET D'ELECTRICITE

92.1. Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en électricité par branchement au réseau public de distribution.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'électricité, le pétitionnaire devra justifier de sa capacité à fournir l'énergie requise par la construction par des techniques renouvelables ou par extension de réseau à sa charge.

92.2. Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés ou dissimulés sous gouttière. Il en va de même pour les branchements et la desserte interne au terrain.

9.3 - RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF

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

93.2. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés et conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé.

93.3. Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées assainies domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.

93.4. Les effluents d'origine non domestiques peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés.

9.4 - IMPERMEABILISATION DU SOL, EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

94.1. Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et infiltrées sur le terrain d'assise de la construction.

94.2. Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative, soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.

9.5 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

95.1. Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée (fourreau supplémentaire pour la fibre optique notamment).

LA ZONE « 1AUW »

La zone 1AUW est une zone destinée à l'accueil des activités éco-nomiques liées à la vocation logistique du Parc logistique de l'Aube

Une partie de la zone est classée en espace boisé à conserver ou à créer.

ARTICLE 1AUW : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

1.0. Les constructions non autorisées à l'article 2 sont interdites.

COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE

1.2. L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs.

1.3. Le stationnement des caravanes.

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

1.4. Les traitements et transformations des produits pétroliers et chimiques.

1.5. Les stockages et traitements des matériels et matériaux hors d'usage, le recyclage et le stockage de déchets de toute nature.

1.6. Dans une bande 60 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A5, dans une bande de 100 mètres par rapport à l'axe de la voie ferrée Troyes/Saint-Florentin, dans une bande de 75 mètres par rapport à l'axe, de la route départementale n°444, de la route départementale n°85 et du chemin de Chaource, les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement. Toutefois cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations annexes qui ne comportent pas de risques de nuisances (exemple : constructions de gardiennage, de bureaux, parking, bassin d'eaux pluviales...).

1.7. 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.

ARTICLE 1AUW : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-dessous sous réserve qu'elles respectent les conditions suivantes :

HABITATION

2.1. Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et des services généraux de la zone.

COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE

2.2. Les constructions à usage hôtelier et de restauration et leurs annexes.

2.3. Les constructions à usage de services et de commerces et leurs annexes venant en appui du fonctionnement de la zone.

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

2.4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

2.5. Les constructions liées à des activités logistiques, entrepôts et aires de stockage ou de traitement de marchandises liés à ces activités et leurs annexes.

2.6. Les stations-services et les ateliers de mécanique et leurs annexes.

2.7. Les constructions à usage de production correspondant à des activités de fabrication retardée (conditionnement, assemblage ...) et leurs annexes.

2.8. Les constructions et installations liées à des activités de transport de marchandises et leurs annexes.

2.9. Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles sont repérées dans le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, les constructions doivent respecter les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.

2.10. Au-delà d'une bande de 60 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A5, au-delà d'une bande de 100 mètres par rapport à l'axe de la voie ferrée Troyes/Saint-Florentin, au-delà d'une bande de 75 mètres par rapport à l'axe : de la route départementale n°444, de la route départementale n°85 et du chemin de Chaource, les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles correspondent à la vocation de la zone.

ARTICLE 1AUW : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1AUW4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.0 - REGLES GENERALES

40.1. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

40.2. Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.1 – EMPRISE AU SOL

41.1. L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 70 % de la surface du terrain.

4.2 - HAUTEUR

42.0. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

CALCUL DE LA HAUTEUR

42.1. La hauteur de la construction est mesurée à partir du sol existant avant tout affouillement et exhaussement liés à la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Le point de référence de la hauteur ne peut être pris que dans le périmètre d'emprise au sol de la construction et non sur l'ensemble de la parcelle. En cas de terrain en pente, il sera calculé la cote moyenne du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée.

42.2. Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (clochers, équipement public...) ou sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, dans le respect des sites urbains et naturels.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

42.3. La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse, y compris la hauteur des murs coupe-feu, est limitée à 40,00 mètres.

4.3 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

IMPLANTATION DES FAÇADES PRINCIPALES

43.1. Les façades principales des constructions et installations privées doivent être implantées à au moins :

- 60,00 mètres de l'axe de l'autoroute (A5).
- 75,00 mètres de l'axe des autres routes classées à grande circulation (RD 444).
- 50,00 mètres de l'axe de la RD 85, du chemin de Chaource et de l'avenue André Morel, à l'exception des activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement qui doivent s'implanter à au moins 75 mètres de l'axe de la voie. Toutefois cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations annexes qui ne comportent pas de risques de nuisances (exemple : constructions de gardiennage, de bureaux, parking, bassin d'eaux pluviales...)
- 5,00 mètres de l'alignement des voies. Toutefois cette distance est portée à 10,00 mètres pour les constructions d'une hauteur supérieure à 10,00 mètres, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse.
- 10,00 mètres de la limite du domaine ferroviaire, à l'exception des constructions raccordées à une voie ferrée.

43.2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci.

43.3. Ces règles s'appliquent également le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.

IMPLANTATION AUX INTERSECTIONS DES VOIES

43.4. Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

4.4 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

44.1. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse, cette distance ne pouvant être inférieure à 5,00 mètres des limites séparatives par rapport au terrain remblayé.

44.2. En bordure de la zone 1AUA2 à proximité du Château d'Eau, les constructions doivent être implantées à au moins 40 mètres de la limite de la zone.

44.3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent 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 5 mètres.

ARTICLE 1AUW5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 - REGLES VOLUMETRIQUES ALTERNATIVES DES BATIMENTS CONTIGUS

51.1. Il n'est pas fixé de règles.

5.2 - CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

DISPOSITIONS GENERALES

52.1. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

FAÇADES ET ASPECT GENERAL DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

52.5. 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

52.6. Les toitures doivent être des toitures terrasses ou à faible pente. Elles doivent être masquées par des acrotères couronnant la périphérie totale du bâtiment.

52.7. Les constructions doivent présenter des volumes simples de préférence composés de plusieurs blocs.

52.8. 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.

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

52.10. Les tons des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions environnantes.

CLOTURES

52.11. Les clôtures doivent être constituées de grillages en mailles soudées de couleur verte, dans un seul plan vertical.

52.12. La hauteur maximale des clôtures ne peut excéder 3 mètres.

INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF.

52.13. Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).

5.3 - PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER IDENTIFIE

53.1. Il n'est pas fixé de règles.

5.4 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

54.1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1AUW6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

60.0. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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 composés pour partie d'arbres et d'arbustes.

61.2. De surcroît, toute opération d'aménagement doit comprendre un ou plusieurs espaces verts communs, plantés d'arbres et d'arbustes correspondant à au moins 10 % de la superficie du terrain d'assiette de l'opération.

61.3. 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 doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

62.2. Chaque terrain fera l'objet d'un projet d'aménagement paysager des espaces extérieurs aux bâtiments. Leur conception, le choix des matériaux et des plantations seront précisés lors de la demande de permis de construire.

62.3. Doivent notamment être prévus les aménagements suivants :

- les marges de recul et espaces paysagés figurant au plan devront être engazonnés et plantés conformément aux indications graphiques.
- des dispositifs de rétention des eaux pluviales pourront être inclus dans ces espaces à condition de faire l'objet d'un traitement paysager, s'intégrant dans une composition d'ensemble.
- un espace engazonné et planté d'une largeur de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement sera prévu en limite des voies et de l'espace public. Cette bande ne pourra en aucun cas être affectée au stationnement ou dépôts.
- toutes les surfaces non bâties et non aménagées en voies de circulation, aires de service ou de stationnement seront aménagées en espaces verts.
- les aires de dépôts extérieures seront interdites dans les parties comprises entre le bâtiment et l'alignement des voies. Elles seront regroupées en un seul point de la parcelle. Elles seront protégées par un écran constitué soit d'un élément plein établi en continuité et en cohérence avec le bâtiment, soit d'un écran végétal.

6.3 - MAINTIEN ET REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

63.1. Il n'est pas fixé de règles.

6.4 - ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

64.1. Il n'est pas fixé de règles.

6.5 - INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

65.1. L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

65.3. Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.

65.4. Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative, soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.

ARTICLE 1AUW7 : STATIONNEMENT

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) :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

- Pour les constructions à usage d'activités, le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de li-vraison et de service et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs. Seront prévues :
 - 1 place pour 30 mètres carrés de surface de plancher de bureaux
 - 1 place pour 500 mètres carrés de surface de plancher d'entrepôt
- Les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement doivent être assurées en dehors du domaine public.
- Les aires de stationnement et d'évolution des poids lourds doivent être prévues à l'intérieur des parcelles en fonction des activités.

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 nombre de places de stationnement pour les vélos est égal à la moitié du nombre de stationnement demandé pour les véhicules motorisés.

7.2 - MUTUALISATION DES STATIONNEMENTS PAR DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

72.1. En cas de plusieurs destinations ou sous-destinations, le plus grand nombre de stationnement demandé au regard de l'article 71.1 fera office de minimum exigé lors de l'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE 1AUW8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

8.0 - DISPOSITIONS GENERALES

80.1. Les règles prévues ci-dessous ne s'appliquent pas

- aux aménagements et extensions des constructions existantes, aux annexes (remises et abris de jardin)
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

8.1 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

81.1. Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

81.2. Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie ou de ramassage des ordures, de tourner.

81.3. De surcroît, en cas de création d'une voie nouvelle, celle-ci doit correspondre à l'importance de l'opération et permettre notamment aux services de secours et de lutte contre l'incendie un accès suffisant à toute construction.

81.4. En cas d'aménagement partiel, la conception de la voirie ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

8.2 - ACCES AUX TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES AU PUBLIC

82.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte au-thentique ou par voie judiciaire

82.2. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle (s) de ces voies, qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE 1AUW9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

9.0 - DISPOSITIONS GENERALES

90.1. Les réseaux devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux, notamment lors d'opération d'aménagement.

90.2. En cas d'aménagement partiel, la conception des réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

90.3. Les constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées.

9.1 - RESEAUX PUBLICS D'EAU

91.1. Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable par branchement au réseau public de distribution.

91.2. Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

9.2 - RESEAUX PUBLICS D'ENERGIE ET D'ELECTRICITE

92.1. Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en électricité par branchement au réseau public de distribution.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'électricité, le pétitionnaire devra justifier de sa capacité à fournir l'énergie requise par la construction par des techniques renouvelables ou par extension de réseau à sa charge.

92.2. Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés ou dissimulés sous gouttière. Il en va de même pour les branchements et la desserte interne au terrain.

9.3 - RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF

93.1. L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur (voir le zonage d'assainissement figurant dans les annexes sanitaires).

93.2. Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans le réseau public d'assainissement.

93.3. Les installations industrielles ne doivent rejeter dans le réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

93.4. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de traitement peuvent être rejetées dans le réseau collectif dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

9.4 - IMPERMEABILISATION DU SOL, EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

94.1. L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

94.2. Les eaux pluviales des toitures, espaces verts et zones piétonnes doivent être récupérées et infiltrées sur le terrain d'assise de la construction.

94.3. Les eaux pluviales des surfaces consacrées au stationnement et aux circulations autres que piétonnes, et des aires imperméabilisées, doivent faire l'objet d'un pré-traitement avant rejet. Sauf impossibilité technique, elles doivent être récupérées et infiltrées sur le terrain d'assise de la construction.

94.4. Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative, soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.

9.5 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

95.1. Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée (fourreau supplémentaire pour la fibre optique notamment).

LA ZONE « 1AUYC »

La zone 1AUYC est une zone à urbaniser destinée principalement à l'accueil des activités commerciales et de services. Elle est destinée à être urbanisée dans les conditions du présent règlement.

Une partie de la zone est exposée au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes telles que définies dans l'annexe Bruit. La réalisation des équipements nécessaires se fera avec la participation des constructeurs, déterminée selon les textes en vigueur.

ARTICLE 1AUYC1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

1.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 du présent règlement.

1.2. Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles que définies dans l'annexe Bruit, les constructions d'habitation devront respecter les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.

ARTICLE 1AUYC2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

TOUTES DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

2.1. Les constructions et utilisations du sol ne peuvent être autorisées qu'au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Elles doivent en outre s'intégrer dans le schéma d'organisation défini dans les orientations d'aménagement et de programmation.

2.2. Les constructions et occupations du sol liées aux activités commerciales et de services sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent aucune nuisance les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel des zones voisines.

2.3. Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles que définies dans l'annexe Bruit, les constructions d'habitation devront respecter les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.

HABITATION

2.4. Les constructions d'habitation et leurs annexes nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées, à condition qu'elles soient comprises dans le volume d'une construction d'activités ou qu'elles lui soient accolées, et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.

COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE

2.5. L Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

2.6. Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles n'engendrent aucune nuisance les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel des zones voisines, et qu'elles n'entraînent aucun périmètre d'isolement.

2.7. Les affouillements et exhaussements du sol liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.

ARTICLE 1AUYC3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1. Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE 1AUYC4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.0 - REGLES GENERALES

40.1. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

40.2. Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.1 – EMPRISE AU SOL

41.1. L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 70 % de la surface du terrain.

4.2 - HAUTEUR

42.0. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

CALCUL DE LA HAUTEUR

42.1. La hauteur de la construction est mesurée à partir du sol existant avant tout affouillement et exhaussement liés à la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Le point de référence de la hauteur ne peut être pris que dans le périmètre d'emprise au sol de la construction et non sur l'ensemble de la parcelle. En cas de terrain en pente, il sera calculé la cote moyenne du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée.

42.2. Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (clochers, équipement public...) ou sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, dans le respect des sites urbains et naturels.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

42.3. La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), est limitée à 15,00 mètres.

4.3 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

IMPLANTATION DES FAÇADES PRINCIPALES

43.1. Les façades principales des constructions et installations privées doivent être implantées en retrait d'au moins 5 de la limite d'emprise des voies

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

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

IMPLANTATION AUX INTERSECTIONS DES VOIES

43.3. Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

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, lorsque la limite séparative ne constitue pas une limite avec une zone d'habitat, les constructions peuvent être implantées en limite(s) séparative(s) moyennant des mesures indispensables pour lutter contre les incendies (murs coupe-feu, accès périphériques des services incendie, etc.).

44.3. De surcroît, lorsque la zone 1AUYC est limitrophe d'une zone d'habitation, les constructions d'activités doivent être éloignées du périmètre de la zone d'une distance au moins égale à 20 mètres.

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.

ARTICLE 1AUYC5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 - REGLES VOLUMETRIQUES ALTERNATIVES DES BATIMENTS CONTIGUS

51.1. Il n'est pas fixé de règles.

5.2 - CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

DISPOSITIONS GENERALES

52.1. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Toute architecture typique d'une autre région ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite. (exemple : mas provençal, chalet savoyard...)

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. Les constructions d'habitation nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées doivent être intégrées dans le volume des constructions d'activité ou lui être accolées.

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.

52.9. 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

52.10. Les toitures terrasses ou à une pente sont autorisées si elles accompagnent la forme architecturale de la construction et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.

52.11. En cas de réalisation d'acrotères, ceux-ci doivent couronner la totalité du bâtiment.

52.12. 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.

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

52.14. Les tons des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions environnantes.

CLOTURES

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

- soit de grilles ou de grillage en mailles soudées de couleur verte, d'une hauteur maximum de 2,50 mètres.
- Les murs pleins sont autorisés uniquement pour recevoir les éléments techniques (coffret EDF, boîte aux lettres, enseigne...).

52.16. Cette hauteur peut être ramenée à 1 mètre, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.

52.17. Les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont interdites.

52.18. Les brises-vues (tels que bambous, cannisses, toile épaisse, ...) sont interdits.

52.19. Les clôtures pleines ou non, doivent avoir une hauteur maximum mesurée à partir du sol naturel de 2,50 mètres.

52.20. Dans tous les cas :

- Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé, sont interdits.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.

INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF.

52.21. Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).

5.3 - PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER IDENTIFIE

53.1. Il n'est pas fixé de règles.

5.4 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

54.1. Toutes les constructions et installations ainsi que tous les aménagements autorisés devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE 1AUYC6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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.

61.2. 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 constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres.

62.3. Les aires résiduelles (non utilisées par l'activité) doivent être au moins engazonnées.

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

62.6. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.3 - MAINTIEN ET REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

63.1. Il n'est pas fixé de règles.

6.4 - ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

64.1. Il n'est pas fixé de règles.

6.5 - INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

65.1. L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

65.2. Les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et/ou infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné et à la charge du constructeur.

65.3. Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.

65.4. Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative, soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.

ARTICLE 1AUYC7 : STATIONNEMENT

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.

71.3. Le nombre de places de stationnement pour les vélos est égal à la moitié du nombre de stationnement demandé pour les véhicules motorisés.

7.2 - MUTUALISATION DES STATIONNEMENTS PAR DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

72.1. En cas de plusieurs destinations ou sous-destinations, le plus grand nombre de stationnement demandé au regard de l'article 71.1 fera office de minimum exigé lors de l'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE 1AUYC8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

8.0 - DISPOSITIONS GENERALES

80.1. Les règles prévues ci-dessous ne s'appliquent pas

- aux aménagements et extensions des constructions existantes, aux annexes (remises et abris de jardin)
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

8.1 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

81.1. Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

81.2. En cas de création de voie nouvelle, celle-ci doit avoir une emprise minimum de 10 mètres.

81.3. De surcroît, dans toute opération d'aménagement, en cas de création d'une desserte interne, celle-ci doit correspondre à l'importance de ladite opération et permettre notamment aux services de secours et de lutte contre l'incendie un accès suffisant à toute construction.

81.4. En cas d'aménagement partiel, la conception de la voirie ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

8.2 - ACCES AUX TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES AU PUBLIC

82.1. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle (s) de ces voies, qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE 1AUYC9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

9.0 - DISPOSITIONS GENERALES

90.1. Les réseaux devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux, notamment lors d'opération d'aménagement.

90.2. En cas d'aménagement partiel, la conception des réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

90.3. Les constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées.

9.1 - RESEAUX PUBLICS D'EAU

91.1. Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable par branchement au réseau public de distribution.

91.2. Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

9.2 - RESEAUX PUBLICS D'ENERGIE ET D'ELECTRICITE

92.1. Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en électricité par branchement au réseau public de distribution.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'électricité, le pétitionnaire devra justifier de sa capacité à fournir l'énergie requise par la construction par des techniques renouvelables ou par extension de réseau à sa charge.

92.2. Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés ou dissimulés sous gouttière. Il en va de même pour les branchements et la desserte interne au terrain.

9.3 - RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF

93.0. La gestion des eaux usées et des eaux pluviales est encadrée par le règlement du service de l'assainissement de Troyes Champagne Métropole.

93.1. L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur (voir le zonage d'assainissement figurant dans les annexes sanitaires).

93.2. Cet assainissement interne doit être raccordable au futur réseau public, dès sa réalisation.

93.3. Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées assainies domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.

93.4. Les effluents d'origine non domestiques peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés.

9.4 - IMPERMEABILISATION DU SOL, EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

94.1. L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

94.2. Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et infiltrées sur le terrain d'assise de la construction.

94.3. Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative, soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.

9.5 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

95.1. Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée (fourreau supplémentaire pour la fibre optique notamment).

LA ZONE « 2AUA »

La zone 2AU correspond à des espaces de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'habitat après modification du document d'urbanisme.

ARTICLE 2AU1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

1.1. Les occupations et utilisations du sol de toute nature sont interdites à l'exception de celles visées à l'article 2 du présent règlement

ARTICLE 2AU2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.

2.2. 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.

ARTICLE 2AU3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 2AU4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 2AU5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1. Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).

ARTICLE 2AU6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 2AU7 : STATIONNEMENT

7.1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 2AU8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

8.1. Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

ARTICLE 2AU9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

9.1. Il n'est pas fixé de règles.

LA ZONE « A »

La zone A est une zone économiquement productive, à protéger en raison de la richesse de son sol favorable à l'agriculture.

ARTICLE A1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

1.0. Les opérations d'aménagement de toute nature

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE

1.1. Non concerné

HABITATION

1.2. Le stationnement des caravanes.

COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE

1.3. Les activités économiques de toutes nature, à l'exception de celles liées aux activités agricoles

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

1.4. Non concerné

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

1.5. Les carrières et gravières

1.6. Les parcs d'attractions

1.7. Les aires de jeux et de sports ouverts au public.

1.8. Les aires de stationnement

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

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

1.11. Les étangs

1.12. L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs.

ARTICLE A2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE

2.1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

2.2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

2.3. 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.

ARTICLE A3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1. Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE A4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.0 - REGLES GENERALES

40.1. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

40.2. Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.1 - EMPRISE AU SOL

41.1. Il n'est pas fixé de règles.

4.2 - HAUTEUR

CALCUL DE LA HAUTEUR

42.1. La hauteur de la construction est mesurée à partir du sol existant avant tout affouillement et exhaussement liés à la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Le point de référence de la hauteur ne peut être pris que dans le périmètre d'emprise au sol de la construction et non sur l'ensemble de la parcelle. En cas de terrain en pente, il sera calculé la cote moyenne du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée.

42.2. Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (clochers, équipement public...), dans le respect des sites urbains et naturels.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

42.3. La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), est limitée à 9 mètres.

HAUTEUR DES AUTRES CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS

42.4. Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant.
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux éoliennes

4.3 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

IMPLANTATION DES FAÇADES PRINCIPALES

43.1. Les constructions seront implantées avec une marge minimale de 10m par rapport à l'emprise publique ou privée dans le cas général

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS D'INTERET GENERAL

43.2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

4.4 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

44.1. Les constructions doivent être éloignées des limite(s) séparative(s) d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse, cette distance ne pouvant être inférieure à 4,00 mètres (lorsque la construction comporte des éléments d'architecture traditionnelle -lucarnes, petites croupes, etc. l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte pour le calcul de cette hauteur).

44.2. De surcroît, lorsque la zone A est limitrophe d'une zone UC, 1AUA et 2AUA, les constructions nécessaires à l'exploitation agricole doivent être éloignées du périmètre de la zone d'une distance au moins égale à 100 mètres.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS D'INTERET GENERAL

44.2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

45.1. Il n'est pas fixé de règles.

4.6 - CONTINUITÉ VISUELLE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

46.1. Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature).

ARTICLE A5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

5.1 - RÈGLES VOLUMÉTRIQUES ALTERNATIVES DES BATIMENTS CONTIGUS

51.1. Il n'est pas fixé de règles.

5.2 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

52.1. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

52.2. Toute architecture typique d'une autre région ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite. (exemple : mas provençal, chalet savoyard...)

FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

52.3. 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.

52.4. 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 de ladite voie.

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.

52.9. 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

52.11. Les toitures des constructions d'habitation doivent être à deux ou plusieurs pans et la pente des couvertures doit s'harmoniser avec celles des constructions environnantes.

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

52.13. Les tons des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions traditionnelles locales.

52.14. Les couvertures de tons gris, gris-bleu sont interdites.

CLOTURES

52.18. En front de rue :

- Les clôtures doivent être constituées soit de grilles, de grillage ou d'éléments en bois.
- La hauteur totale des clôtures, ne peut excéder 2 mètres.
- Les brises vue (tels que bambou, film plastique...) sont interdits.
- Les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont interdites.

52.19. Sur les limites séparatives, les clôtures doivent être grillagées et avoir une hauteur maximum de 2 mètres.

52.20. Dans tous les cas :

- Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé, sont interdits.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.

5.3 - PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER IDENTIFIE

53.1. Il n'est pas fixé de règles.

5.4 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

54.1. Il n'est pas fixé de règles.

5.5 - PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION / SUBMERSION

55.1. Il n'a pas été fixé de règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs.

ARTICLE A6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

61.1. Il n'est pas fixé de règles.

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

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

6.3 - MAINTIEN ET REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

63.1. Il n'est pas fixé de règles.

6.4 - ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

64.1. Il n'est pas fixé de règles.

6.5 - INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

65.1. Il n'est pas fixé de règles.

6.6 - CONTINUITES ECOLOGIQUES ET HYDROLOGIQUES DES CLOTURES

66.1. Les plantations utilisées pour les clôtures ne seront pas mono-spécifiques.

ARTICLE A7 – STATIONNEMENT

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

71.1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol devront être réalisées en dehors des voies publiques.

7.2 - MUTUALISATION DES STATIONNEMENTS PAR DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

72.1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE A8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

8.0 - DISPOSITIONS GENERALES

80.1. Les règles prévues ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux aménagements et extensions des constructions existantes, aux annexes (remises et abris de jardin)
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

8.1 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

81.1. Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

8.2 - ACCES AUX TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES AU PUBLIC

82.1. L'accès conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4 mètres de largeur.

82.2. L'inconstructibilité due à l'enclavement ne peut être levée que par la production d'une servitude de passage en tout point au moins égale à 4 mètres de largeur instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

82.3. Les accès sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'emprise de la voie.

82.4. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, à l'une de ces voies, présentant une gêne ou un danger pour la circulation sera interdit.

ARTICLE A9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

9.0 - DISPOSITIONS GENERALES

90.1. Les réseaux devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux, notamment lors d'opération d'aménagement.

90.2. Les constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées.

9.1 - RESEAUX PUBLICS D'EAU

91.1. En présence du réseau public d'alimentation en eau potable, toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit y être raccordée.

En l'absence du réseau public d'alimentation en eau potable, l'alimentation en eau est réalisée par les soins de l'exploitant, par captage, forage ou puits particuliers. Ces dispositifs sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dès sa réalisation ou son renforcement.

91.2. Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

9.2 - RESEAUX PUBLICS D'ENERGIE ET D'ELECTRICITE

92.1. Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés ou dissimulés sous gouttière. Il en va de même pour les branchements et la desserte interne au terrain.

9.3 - RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF

93.1. L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément au zonage d'assainissement et aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

93.2. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés et conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé.

93.3. Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées assainies domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.

93.4. Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation).

93.5. Les eaux usées non domestiques doivent être traitées individuellement avant rejet dans le réseau collectif.

9.4 - IMPERMEABILISATION DU SOL, EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

94.1. L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

94.2. Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et infiltrées sur le terrain d'assise de la construction..

94.3. Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative, soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.

94.4. En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

9.5 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

95.1. Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée (fourreau supplémentaire pour la fibre optique notamment)

LA ZONE « N »

La zone N est une zone naturelle à protéger en raison de la qualité des milieux naturels et des paysages, ainsi qu'en raison de ses ressources en eau.

Une partie de la zone est située dans la zone rouge et dans la zone bleue délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) annexé au Plan Local d'Urbanisme. Il est rappelé qu'en cas de disposition contraire entre le règlement du P.P.R.I. et le règlement de P.L.U., c'est le règlement du P.P.R.I. qui s'impose.

Une partie de la zone est classée en espace boisé à conserver ou à créer.

ARTICLE N1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

- 1.1. Les activités économiques de toute nature, à l'exception de celles liées aux activités agricoles ou forestières.
- 1.2. Les opérations d'aménagement de toute nature.
- 1.3. Les aires de jeux et de sports ouverts au public.
- 1.4. Les parcs d'attractions.
- 1.5. Les aires de stationnement.
- 1.6. Les dépôts collectifs de véhicules et de caravanes à l'air libre.
- 1.7. Les dépôts de déchets de toute nature.
- 1.8. Les étangs.
- 1.9. L'édification des clôtures qui a pour conséquence de fermer les sentiers piétonniers. Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas aux projets de clôture qui sauvegardent le sentier, même si son parcours est allongé.
- 1.10. L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs.
- 1.11. Le stationnement des caravanes.
- 1.12. 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.

ARTICLE N2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

SONT AUTORISES,

- 2.1. Les occupations et utilisations du sol telles que définies dans le règlement de la zone rouge du P.P.R.I. joint en annexe du P.L.U., sous réserve qu'elles respectent les dispositions dudit règlement.
- 2.2. Les aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes, ainsi que de leurs annexes.
- 2.3. Les abris pour animaux sont autorisés à condition d'être implantés à au moins 50 mètres des constructions d'habitation.
- 2.4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.5. 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.

ARTICLE N3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- 3.1. Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE N4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 - EMPRISE AU SOL

41.1. Il n'est pas fixé de règles.

4.2 - HAUTEUR

CALCUL DE LA HAUTEUR

42.1. La hauteur de la construction est mesurée à partir du sol existant avant tout affouillement et exhaussement liés à la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Le point de référence de la hauteur ne peut être pris que dans le périmètre d'emprise au sol de la construction et non sur l'ensemble de la parcelle. En cas de terrain en pente, il sera calculé la cote moyenne du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée.

42.2. Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (clochers, équipement public...), dans le respect des sites urbains et naturels.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

42.3. La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), est limitée à 5,00 mètres.

42.4. Cet article ne concerne pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.3 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

IMPLANTATION DES FAÇADES PRINCIPALES

43.1. Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées à au moins :

- 10m de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des limites du domaine ferroviaire
- 100m de l'axe des autoroutes, routes express et déviations
- 75m de l'axe des autres routes classées à grande circulation

EXCEPTIONS

43.3. Cet article ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux bâtiments d'exploitation agricole
- aux réseaux d'intérêt public.
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

4.4 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

44.1. Les constructions doivent être implantées à au moins 4,00 mètres des limites séparatives.

44.2. De plus, les constructions doivent être implantées à au moins 10,00 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.

IMPLANTATION DES PISCINES

44.2. Les piscines liées aux constructions à usage d'habitation doivent être implantées à au moins 3m des limites séparatives (margelle comprise)

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS D'INTERET GENERAL

44.3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

45.1. Il n'est pas fixé de règles.

4.6 - CONTINUITÉ VISUELLE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

46.1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

5.1 - RÈGLES VOLUMÉTRIQUES ALTERNATIVES DES BÂTIMENTS CONTIGUS

51.1. Il n'est pas fixé de règles.

5.2 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

52.1. Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif techniques d'intérêt général, ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).

5.3 - PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER IDENTIFIÉ

53.1. 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 plan de zonage (Voir annexe espaces boisés classés en fin de règlement).

5.4 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

54.1. Il n'est pas fixé de règles.

5.5 - PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION / SUBMERSION

55.1. Il n'a pas été fixé de règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs.

ARTICLE N6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1 - PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISÉES OU ECO-AMÉNAGEABLES

61.1. Il n'est pas fixé de règles.

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

62.1. Il n'est pas fixé de règles.

6.3 - MAINTIEN ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

63.1. Les continuités écologiques prévues dans les aménagements routiers doivent être préservées (type passage de faune).

6.4 - ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER

64.1. Les ripisylves de cours d'eau, les haies de bocage ainsi que tout élément naturel présent sur le site avant construction devront être préservés pour contribuer à l'intégration des bâtiments dans leur environnement. En cas d'impossibilité, ils seront recréés à proximité immédiate.

6.5 - INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

65.1. L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

6.6 - CONTINUITES ECOLOGIQUES ET HYDROLOGIQUES DES CLOTURES

66.1. Les plantations utilisées pour les clôtures ne seront pas mono-spécifiques.

ARTICLE N7 – STATIONNEMENT

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

71.1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

8.0 - DISPOSITIONS GENERALES

80.1. Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

ARTICLE N9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

9.0 - DISPOSITIONS GENERALES

90.1. Les réseaux devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

90.2. Les constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées.

9.1 - RESEAUX PUBLICS D'EAU

91.1. L'alimentation en eau potable de toute construction doit être réalisée conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

91.2. En l'absence du réseau public d'alimentation en eau potable, l'alimentation en eau est réalisée par les soins de l'exploitant, par captage, forage ou puits particuliers. Ces dispositifs sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dès sa réalisation ou son renforcement.

9.2 - RESEAUX PUBLICS D'ENERGIE ET D'ELECTRICITE

92.1. Il n'est pas fixé de règles.

9.3 - RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF

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

9.4 - IMPERMEABILISATION DU SOL, EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

94.1. L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

9.5 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

95.1. Il n'est pas fixé de règles.

LA ZONE « NH »

La zone NH correspond à une zone d'habitat isolée.

ARTICLE NH1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

1.1. Les occupations et utilisations du sol de toute nature sont interdites à l'exception de celles visées à l'article 2 du présent règlement.

ARTICLE NH2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

SONT AUTORISES,

- 2.1. Les aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes, ainsi que de leurs annexes.
- 2.2. Les constructions annexes aux constructions existantes.
- 2.3. Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE NH3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1. Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE NH4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 - EMPRISE AU SOL

41.1. L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 30 % de la surface du terrain.

4.2 - HAUTEUR

CALCUL DE LA HAUTEUR

42.1. La hauteur de la construction est mesurée à partir du sol existant avant tout affouillement et exhaussement liés à la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Le point de référence de la hauteur ne peut être pris que dans le périmètre d'emprise au sol de la construction et non sur l'ensemble de la parcelle. En cas de terrain en pente, il sera calculé la cote moyenne du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée.

42.2. Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (clochers, équipement public...), dans le respect des sites urbains et naturels.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

42.3. La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), est limitée à 9 mètres.

42.4. Cet article ne concerne pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.3 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

43.1. Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait des voies.

4.4 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

44.2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

45.1. Il n'est pas fixé de règles.

4.6 - CONTINUITÉ VISUELLE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

46.1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE NH5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

5.1 - RÈGLES VOLUMÉTRIQUES ALTERNATIVES DES BATIMENTS CONTIGUS

51.1. Il n'est pas fixé de règles.

5.2 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

52.1. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

52.2. Toute architecture typique d'une autre région ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite.

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

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

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

52.5. 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

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

52.7. Les tons des couvertures doivent s'intégrer dans l'environnement.

CLOTURES

52.8. 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 doublés ou non de haies vives.

52.8. Dans tous les cas, Les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont interdites.

INSTALLATIONS TECHNIQUES NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF :

52.9. Les installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).

5.3 - PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER IDENTIFIÉ

53.1. Il n'est pas fixé de règles.

5.4 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

54.1. Il n'est pas fixé de règles.

5.5 - PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION / SUBMERSION

55.1. Il n'a pas été fixé de règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs.

ARTICLE NH6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

61.1. Il n'est pas fixé de règles.

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

62.1. Il n'est pas fixé de règles.

6.3 - MAINTIEN ET REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

63.1. Les continuités écologiques prévues dans les aménagements routiers doivent être préservées (type passage de faune).

6.4 - ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

64.1. Il n'est pas fixé de règles.

6.5 - INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

65.1. L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

6.6 - CONTINUITES ECOLOGIQUES ET HYDROLOGIQUES DES CLOTURES

66.1. Les plantations utilisées pour les clôtures ne seront pas mono-spécifiques.

ARTICLE NH7 – STATIONNEMENT

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).

ARTICLE NH8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

8.0 - DISPOSITIONS GENERALES

80.1. Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

ARTICLE NH9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

9.0 - DISPOSITIONS GENERALES

90.1. Les réseaux devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

90.2. Les constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées.

9.1 - RESEAUX PUBLICS D'EAU

91.1. L'alimentation en eau potable de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

91.2. En l'absence du réseau public d'alimentation en eau potable, l'alimentation en eau est réalisée par les soins de l'exploitant, par captage, forage ou puits particuliers. Ces dispositifs sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dès sa réalisation ou son renforcement.

9.2 - RESEAUX PUBLICS D'ENERGIE ET D'ELECTRICITE

92.1. Il n'est pas fixé de règles.

9.3 - RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF

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

9.4 - IMPERMEABILISATION DU SOL, EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

94.1. L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

9.5 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

95.1. Il n'est pas fixé de règles.

LA ZONE « NL »

La zone NL est une zone naturelle à préserver en raison de la qualité des milieux naturels et des paysages. Toutefois elle peut accueillir des activités de loisirs et de sport de plein air.

L'ensemble de la zone est située dans la zone rouge délimitée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) annexé au Plan Local d'Urbanisme. Il est rappelé qu'en cas de disposition contraire entre le règlement du P.P.R.I et le règlement de P.L.U., c'est le règlement du P.P.R.I. qui s'impose.

ARTICLE NL1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

1.1. Sont interdits toutes constructions, tous remblais, travaux et installations de quelque nature qu'ils soient à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2.

1.2. Sont également interdits les terrains de campings et le stationnement des caravanes.

ARTICLE NL2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Sont admises les occupations et utilisations du sol telles que définit dans le règlement du P.P.R.I. annexé au Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE NL3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1. Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE NL4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 - EMPRISE AU SOL

41.1. Il n'est pas fixé de règles

4.2 - HAUTEUR

42.1. Il n'est pas fixé de règles

4.3 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

43.1. Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci.

4.4 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

44.1. Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif 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. Il n'est pas fixé de règles.

4.6 - CONTINUITÉ VISUELLE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

46.1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE NL5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

5.1 - REGLES VOLUMETRIQUES ALTERNATIVES DES BATIMENTS CONTIGUS

51.1. Il n'est pas fixé de règles.

5.2 - CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

52.1. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

52.2. Les installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).

5.3 - PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER IDENTIFIE

53.1. Il n'est pas fixé de règles.

5.4 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

54.1. Il n'est pas fixé de règles.

5.5 - PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION / SUBMERSION

55.1. Il n'a pas été fixé de règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs.

ARTICLE NL6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

61.1. Il n'est pas fixé de règles.

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

62.1. Il n'est pas fixé de règles.

6.3 - MAINTIEN ET REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

63.1. Il n'est pas fixé de règles.

6.4 - ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

64.1. Il n'est pas fixé de règles.

6.5 - INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

65.1. Il n'est pas fixé de règles.

6.6 - CONTINUITES ECOLOGIQUES ET HYDROLOGIQUES DES CLOTURES

66.1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE NL7 – STATIONNEMENT

71.1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE NL8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

80.1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE NL9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

90.1. Il n'est pas fixé de règles.