3A

Département de l'Aube

COMMUNE D'AVANT-LES-RAMERUPT

Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT – DOCUMENT ECRIT

Vu pour être annexé à
la délibération du 16 mars 2011
approuvant la modification n°1
du P.L.U.

Cachet de la Mairie et
signature du Maire :

MAIRIE D'AVANT-LES-RAMERUPT 10 (Aube)

P.L.U. approuvé le 21 décembre 2004

Perspectives
URBANISME & AMENAGEMENT

63, rue des sources
10 150 CHARMONT s/B.
Tél : 03.25.40.05.90.
Fax : 03.25.40.05.89.
Mail : perspectives@perspectives-urba.com

Révisé le :		Modifié le :		Mis à jour le :	

SOMMAIRE

PREAMBULE 1

I. DISPOSITIONS GENERALES 2

II. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE 6

III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 12

- zone 1AUa 12

IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (zone A) 18

V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (zone N) 22

VI. TERRAINS CLASSES EN ESPACES BOISES A CONSERVER, A CREER OU A PROTEGER 26

VII. EMPLACEMENTS RESERVES 28

VIII. ANNEXES : 29

PREAMBULE

Nouveautés principales apportées par la loi S.R.U. :

1. Le règlement regroupe les documents graphiques (plans de zonage) et le règlement écrit : *Art R.123-4 et R.123-9.*

2. La destination principale des zones constructibles n'est plus obligatoire, l'objectif poursuivi étant de favoriser la diversité urbaine.

3. Inversion des articles 1 et 2 du règlement :

   - article 1 : Occupation et utilisation de sol interdites
   - article 2 : Occupation et utilisation soumises à conditions particulières

4. **Réglementation obligatoire** concernant uniquement les règles d'implantation, à savoir :

   - article 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques
   - article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

5. Possibilité de déterminer **une superficie minimale de terrains constructibles** (article 5) en cas de contraintes techniques liées à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, ou si cette superficie est « justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ».

6. Le C.O.S. peut être toujours fixé dans les zones urbaines, et à urbaniser, ainsi que dans les zones naturelles où s'appliquent les transferts.
   Suppression de l'article 15 concernant le dépassement de C.O.S., car contraire au principe de renouvellement urbain.

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire d'**AVANT-LES-RAMERUPT**, délimitée aux documents graphiques intitulés "zonage", par un tireté épais.

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

2.1. Règles générales d'urbanisme demeurant applicables au territoire

Le chapitre Ier du titre Ier du livre Ier de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme est ainsi modifié : l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes : les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code. Toutefois :

a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

b) Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

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

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

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

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

Art. R.111-15 du Code de l'Urbanisme :

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme :

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

2.2. - Dispositions diverses – législations spécifiques

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

A) Les servitudes d'utilité publique :

Créées en application de législations particulières, conformément à l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol sont reportées sur le plan des servitudes annexé au Plan Local d'Urbanisme.
Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit, s'il s'agit d'une servitude nouvelle de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

B) Les clôtures :

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

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

a) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;

b) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

D) Le camping et le stationnement des caravanes

Le camping et le stationnement de caravanes sont **réglementés** par les articles R.111-37 à R.111-43 ainsi que R.443-1 à R.443-12 pour les dispositions propres aux terrains de camping et autres terrains aménagés pour l'hébergement touristique du Code de l'Urbanisme.

E) Les habitations légères de loisirs (H.L.L.)

L'implantation d'habitations légères de loisirs est soumise à conditions prévues par les articles R.111-31 à R.111-36 et R.480-7 du Code de l'Urbanisme.

F) Les coupes et abattages d'arbres :

Les coupes et abattages d'arbres doivent se conformer aux dispositions des articles R.130-1, R.130-2, R.130-16 à R.130-21, R.130-23 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé **en quatre zones délimitées sur les documents graphiques du P.L.U.** (cf. pièces 3B et 3C du dossier de P.L.U.) : zones urbaines « U » (*Art R.123-5*) et en zones à urbaniser « AU » (*Art .R.123-6*), zones agricoles « A » (*Art R.123-7*), zones naturelle et forestière « N » (*Art.R.123-8*).

Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chaque zone dans les conditions prévues à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

Les plans comportent aussi les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à protéger, à conserver ou à créer. Y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

3.1 - LES ZONES URBAINES (dites « zones U »)

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres au titre. Elles sont délimitées aux documents graphiques n° 3B et 3C par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre U. Ce sont :

- La zone **UA**, qui correspond à la partie déjà urbanisée du bourg. Elle est destinée aux constructions à usage d'habitations, de commerces, d'artisanat non nuisant.

  Elle comprend un **secteur UAh** qui correspond au hameau de La Harmande pouvant accueillir des constructions à vocation d'habitat et agricole.

3.2. – LES ZONES A URBANISER (dites « zones AU »)

Les terrains destinés à être urbanisés et non équipés, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont délimités aux documents graphiques n° 3B par un tireté épais. Il s'agit de :

- La zone **1AUa** Cette zone a une vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'artisanat compatible avec la vocation résidentielle, destinée à être ouverts à l'urbanisation,

3.3. – LES ZONES AGRICOLES (dites « zones A »)

Les terrains destinés à l'activité agricole, équipés ou non, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV, sont délimités aux documents graphiques n° 3B et 3C par un tireté épais. Il s'agit des **zones A.**

3.4. – LES ZONES NATURELLES (dites « zones N »)

Les terrains naturels auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V sont délimités aux documents graphiques n°3B et 3C par un tireté épais.

Elle comprend **un secteur Nl** qui correspond à un équipement de loisirs et sportif.

3.5 – ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains classés par le plan comme **espaces boisés** à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent des dispositions spéciales rappelées au titre VI, sont figurés aux documents graphiques par un quadrillage de lignes verticales et horizontales et un rond.

3.6 - EMPLACEMENTS RESERVES

Les **emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont énumérés au titre VII.

La liste de ces emplacements réservés figure sur les documents graphiques, avec leur destinataire et leur superficie approchée.

Ils sont repérés aux documents graphiques par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Le service chargé de l'instruction de la demande instruit, au besoin d'office, les adaptations mineures au Plan Local d'Urbanisme.

Les règles et servitudes définies par le P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucunes dérogations, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond à la partie urbanisée d'AVANT-LES-RAMERUPT. Elle prend en compte le centre-bourg où la vocation d'habitat prédomine tout en permettant le maintien de l'activité agricole.
Elle comprend également un **secteur UAh** comprenant le hameau de **La Harmande**, délimitant la zone urbanisée mais à vocation principale agricole.

ARTICLE UA 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits

- Les lotissements à usage d'activités,
- Les caravanes isolées,
- Les terrains de camping et de caravaning hors terrain aménagé, *(voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2)*, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement de caravanes,
- Les habitations légères de loisirs *(voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2.2),*
- Les caravanes isolées.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS ADMISES

2.1. Rappel

Les démolitions sont soumises à permis de démolir (article L. 441-1 du Code de l'urbanisme), à l'intérieur du périmètre de monument historique.

2.2. Nonobstant les dispositions de l'article UA 1, sont autorisées sous conditions :

- La reconstruction après sinistre de toute construction est admise,
- Les modifications et les extensions limitées des bâtiments existants ainsi que le changement d'affectation des constructions existantes si la vocation est compatible avec le reste de la zone,

Dans toute la zone y compris le secteur UAh :

- Les constructions, aménagements, transformations et extensions de bâtiments agricoles dès lors qu'ils n'entraînent aucune aggravation des risques et nuisances.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration lorsqu'elles ne sont pas susceptibles de créer des inconvénients pour le voisinage.
- Les activités artisanales et commerciales compatibles avec la vocation résidentielle de la zone sans création de risques ou de nuisances,
- Les équipements publics et les équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et aux services d'intérêts collectifs.

En plus, dans le secteur UAh :

- Les nouvelles constructions ainsi que les transformations et extensions de bâtiments agricoles sont autorisées dès lors qu'elles n'entraînent aucune aggravation des risques et nuisances,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune gêne, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

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

3.1. Accès

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

3.2. Voirie

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...
Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, sauf si elles sont destinées à être prolongées rapidement.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Généralités

Les dispositions légales applicables dans la commune aux participations éventuelles à la construction des réseaux sont rappelées par l'article 2 du titre 1er (dispositions générales) du présent règlement.

4.2. Dispositions techniques

4.2.1.- Alimentation en eau potable

- ***Eau potable*** : Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.
- ***Eau à usage non domestique*** : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2.2.- Assainissement

* L'assainissement individuel est obligatoire, soumis à une étude de faisabilité préalable et doit être conforme au schéma d'assainissement.

* Les dispositions adoptées devront être conformes à l'arrêté du 7 septembre 2009, fixant les principes techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectifs.
* La commune doit s'assurer de la conformité réglementaire de l'installation.

- ***Eaux résiduaires industrielles :***
  Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

- ***Eaux pluviales :***
  Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.
  Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant. Le rejet des eaux pluviales est pris en charge par le propriétaire.

4.2.3. - Electricité et téléphone

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation seront demandés en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur, ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain devra présenter une superficie suffisante pour réaliser la filière d'assainissement préconisée par la réglementation ou par le schéma d'assainissement.

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

6.1. Les constructions doivent être édifiées :

a) Soit à l'alignement,
b) Soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 5 mètres,
c) Soit dans le prolongement de la façade existante dans le cas d'une extension.

6.2. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

a) pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs,
b) en cas de reconstruction à l'identique après sinistre, d'aménagement ou d'extension en cohérence avec l'implantation existante

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

7.1. Les constructions principales peuvent s'implanter soit sur les limites séparatives soit en retrait de celle-ci.

7.2. En cas de retrait par rapport à la limite séparative : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.3. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles pour les équipements publics et les équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et aux services d'intérêts collectifs.

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

Article non réglementé

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial jusqu'à l'égout des toitures. Celle des bâtiments agricoles est mesurée au point le plus haut.
La ligne d'égout d'une construction nouvelle doit être sensiblement équivalente à celle d'au moins une des constructions voisines.

10.2. La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 1 étage au-dessus du rez-de-chaussée avec combles aménageables avec ou sans sous-sol. Toutefois si cette hauteur n'est pas exprimable en niveaux, cette dernière est limitée à 9 mètres.

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

10.4. La hauteur des constructions à usage agricole au point le plus haut du bâtiment est limitée à 12 mètres.

10.5. Il n'est pas fixé de hauteur pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs.

ARTICLE UA 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.1 Dispositions Générales

- Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.
- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.
- Les façades doivent être en matériaux et de teintes homogènes sur toute la longueur.
- Est interdite toute architecture étrangère à la région.
- Sont interdites les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage ainsi que le blanc.
- Tous les matériaux d'aspect brillant sont interdits.

11.2. Toitures

- Les constructions à usages d'habitation seront obligatoirement couvertes par une toiture à deux pans minimum, de pente traditionnelle.
- Les toitures à une pente pourront être autorisées pour les constructions suivantes : ateliers, hangars, garages, abris de jardin, vérandas, ainsi que pour les adjonctions attenantes à des immeubles existants.
- Les couvertures seront réalisées de préférence en matériaux d'aspect tuiles terre cuite ou vieillies, dans les tons rouges à bruns.

11.3. Murs / revêtements extérieurs

Sont interdits :

- les imitations de matériaux naturels, par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois…,
- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings…,
- les bardages d'aspect tôle non peinte ou ciment ajourés.

11.4. Ouverture / Menuiserie

Sont interdits :

- les couleurs violentes apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.
- la pose de volets roulants à caisson apparent ou proéminant sur le bâti traditionnel et de la reconstruction car elle dénature l'esprit architectural des façades.

11.5. Clôtures sur voie publique

- L'alignement pourra être matérialisé par une clôture continue de limite séparative à limite séparative.
- Les clôtures seront d'un modèle simple, sans décoration inutile ni ornementation fantaisiste.
- La hauteur maximale de la clôture est fixée à 1,50 m, dans le cas de construction de murs bahuts, la hauteur maximale de ce dernier est fixée à 0,50 m. En cas de problème de visibilité au niveau des carrefours, la hauteur totale est ramenée à 1 mètre.
- Les clôtures en grillage devront être doublées d'une haie vive, composée d'essences locales.
- Les éléments de clôture pleins, ajourés, préfabriqués d'aspect ciment béton sont interdits.

11.6. Antennes paraboliques

- Les antennes paraboliques seront de préférence situées sur les parties non visibles des espaces publics ou en toiture et leur couleur intégrée à l'environnement immédiat.

11.7. Extension des constructions, garages, annexes et abris de jardin

Les garages, annexes et abris de jardin ne devront pas créer de distorsion architecturale avec le bâti attenant. Ils devront être traités en harmonie avec la construction principale et les constructions avoisinantes, tant par leur volume, leur pente de toiture, que par la nature des matériaux utilisés et leurs ouvertures.

ARTICLE UA 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

Pour les constructions à usage d'habitation 1 place de stationnement en plus du garage devra être matérialisée sur la parcelle.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus.
- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, hormis pour les résineux ou la replantation à l'identique n'est pas imposée.
- L'utilisation d'essences locales est imposée en cas de plantations de haies vives, doublées ou non d'un grillage, elle est préconisée dans tous les autres cas.

ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Article non réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - ZONE 1AUa

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone a une vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'artisanat compatibles avec la vocation résidentielle. Elle correspond aux terrains à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Conformément aux dispositions de l'article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme:

- *Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone 1AUa ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable - P.A.D.D. - et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.*

  Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévu par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable - P.A.D.D. - et le règlement.

ARTICLE 1AUa 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à usage agricole,
- Les activités industrielles,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement et les installations à nuisances, non compatibles avec une zone habitée,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les dépôts d'ordures ménagères,
- Les terrains de camping et de caravaning hors terrain aménagé, *(voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2)*, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement de caravanes,
- Les habitations légères de loisirs *(voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2.2),*

ARTICLE 1AUa 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Rappel

Les démolitions sont soumises à permis de démolir (article L. 441-1 du Code de l'urbanisme), à l'intérieur du périmètre de monument historique.

2.2. Nonobstant les dispositions de l'article 1AUa , sont autorisées sous conditions :

- Les activités artisanales et commerciales compatibles avec la vocation résidentielle de la zone sans création de risques ou de nuisances,
- Toute construction à usage d'habitation et les bâtiments qui y sont liés faisant ou non partie d'une opération d'ensemble. Les opérations d'aménagement d'ensemble sont admises à condition qu'elles comportent au minimum trois lots et qu'elles ne viennent pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste de la zone.
- Les modifications et les extensions limitées des bâtiments existants sans changement de vocation,
- La reconstruction des bâtiments après sinistre,
- Les équipements publics et les équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et aux services d'intérêts collectifs.

ARTICLE 1AUa 3 - ACCES ET VOIRIE

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

3.1. Accès

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

3.2. Voirie

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

ARTICLE 1AUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Généralités

Les dispositions légales applicables dans la commune aux participations éventuelles à la construction des réseaux sont rappelées par l'article 2 du titre 1er (dispositions générales) du présent règlement.

En cas d'aménagement partiel, la conception du réseau ne devra pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste de la zone.

4.2. Dispositions techniques

4.2.1.- Alimentation en eau potable

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

- ***Eau à usage non domestique*** : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2.2.- Assainissement

* L'assainissement individuel est obligatoire, soumis à une étude de faisabilité préalable et doit être conforme au schéma d'assainissement,
* Les dispositions adoptées devront être conformes à l'arrêté du 7 septembre 2009, fixant les principes techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectifs.
* La commune doit s'assurer de la conformité réglementaire de l'installation.

- ***Eaux résiduaires industrielles :***

  Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Les effluents industriels devront subir un pré-traitement avant d'être rejetés dans le réseau.

- ***Eaux pluviales :***

  Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.
  Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant. Le rejet des eaux pluviales est pris en charge par le propriétaire.

4.2.3. - Electricité et téléphone

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation seront demandés en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur, ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

ARTICLE 1AUa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain devra présenter une superficie suffisante pour réaliser la filière d'assainissement préconisée par la réglementation ou par le schéma d'assainissement.

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

6.1. Les constructions doivent être édifiées :

a) Soit à l'alignement,
b) Soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 5 mètres,
c) Soit dans le prolongement de la façade existante dans le cas d'une extension.

6.2. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

a) pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs,
b) en cas de reconstruction à l'identique après sinistre, d'aménagement ou d'extension en cohérence avec l'implantation existante.

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

7.1. Les constructions principales peuvent s'implanter soit sur les limites séparatives soit en retrait de celle-ci.

7.2. En cas de retrait par rapport à la limite séparative : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.3. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs.

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

Article non réglementé

ARTICLE 1AUa 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé

ARTICLE 1AUa 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial jusqu'à l'égout des toitures.
La ligne d'égout d'une construction nouvelle doit être sensiblement équivalente à celle d'au moins une des constructions voisines.

10.2. La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 1 étage au-dessus du rez-de-chaussée avec combles aménageables avec ou sans sous-sol.

10.3. Toutefois pour les constructions dont la hauteur n'est pas exprimable en niveaux, cette dernière est limitée à 9 mètres avec ou sans sous-sol.

10.4. Il n'est pas fixé de hauteur pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs.

ARTICLE 1AUa 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.1 Dispositions Générales

- Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.
- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.
- Les façades doivent être en matériaux et de teintes homogènes sur toute la longueur.

- Est interdite toute architecture étrangère à la région.

- Sont interdites les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage ainsi que le blanc.

- Tous les matériaux d'aspect brillant sont interdits.

11.2. Toitures

- Les constructions seront obligatoirement couvertes par une toiture à deux ou plusieurs versants, de pente traditionnelle.

- Les toitures à une pente pourront être autorisées pour les constructions suivantes: ateliers, hangars, garages, abris de jardin, vérandas, ainsi que pour les adjonctions attenantes à des immeubles existants.

- Les couvertures seront réalisées de préférence en matériaux d'aspect tuiles terre cuite ou vieillies, dans les tons rouges à bruns.

11.3. Murs / revêtements extérieurs

Sont interdits :

- les imitations de matériaux naturels, par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois…,
- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings…,
- les bardages d'aspect tôle non peinte ou ciment ajourés.

11.4. Ouverture / Menuiserie

Sont interdits :

- les couleurs violentes apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.
- la pose de volets roulants à caisson apparent ou proéminant sur le bâti traditionnel et de la reconstruction car elle dénature l'esprit architectural des façades.

11.5. Clôtures sur voie publique

- L'alignement pourra être matérialisé par une clôture continue de limite séparative à limite séparative.
- Les clôtures seront d'un modèle simple, sans décoration inutile ni ornementation fantaisiste.
- La hauteur maximale de la clôture est fixée à 1,50 m, dans le cas de construction de murs bahuts, la hauteur maximale de ce dernier est fixée à 0,50 m. En cas de problème de visibilité au niveau des carrefours, la hauteur totale est ramenée à 1 mètre.

- Les clôtures en grillage devront être doublées d'une haie vive, composée d'essences locales.
- Les éléments de clôture pleins, ajourés, préfabriqués d'aspect ciment béton sont interdits.

11.6. Antennes paraboliques

- Les antennes paraboliques seront de préférence situées sur les parties non visibles des espaces publics ou en toiture et leur couleur intégrée à l'environnement immédiat.

11.7. Extension des constructions, garages, annexes et abris de jardin

Les garages, annexes et abris de jardin ne devront pas créer de distorsion architecturale avec le bâti attenant. Ils devront être traités en harmonie avec la construction principale et les constructions avoisinantes, tant par leur volume, leur pente de toiture, que par la nature des matériaux utilisés et leurs ouvertures.

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

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

Pour les constructions à usage d'habitation 1 place de stationnement en plus du garage devra être matérialisée sur la parcelle.

ARTICLE 1AUa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus.
- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, hormis pour les résineux ou la replantation à l'identique n'est pas imposée.
- L'utilisation d'essences locales est imposée en cas de plantations de haies vives, doublées ou non d'un grillage, elle est préconisée dans tous les autres cas.

ARTICLE 1AUa 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Article non réglementé

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

La **zone A** concerne les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

ARTICLE A 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- Dans toute la zone, les constructions de toute nature à l'exception de celles visées à l'article A2,
- Les installations classées non agricoles soumises à autorisation pour la protection de l'environnement,
- Les dépôts d'ordures ménagères,
- Les terrains de camping et de caravaning hors terrain aménagé, (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2), les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement de caravanes,
- Les habitations légères de loisirs (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2.2),
- Toute implantation de tiers dans le rayon de danger de 33 mètres autour du silo.

ARTICLE A 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Rappel

Les démolitions sont soumises à permis de démolir (article L. 441-1 du Code de l'urbanisme), à l'intérieur du périmètre de monument historique.

2.2. Nonobstant les dispositions de l'article A 1, sont autorisées sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes liées à une exploitation agricole.
- Les extensions limitées, modifications et réhabilitation des bâtiments existants dont la vocation est compatible avec le reste de la zone.
- La reconstruction des bâtiments après sinistre affectés à la même destination.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement liées aux activités agricoles, lorsqu'elles ne sont pas susceptibles de créer des inconvénients pour le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- Les activités économiques (bureaux, services, artisanat, commerces) et de tourisme liées à une exploitation agricole.
- Les aménagements et équipements, les extensions limitées et modifications des bâtiments existants liés à l'hébergement ou à la restauration sous réserve qu'ils soient liés à l'exploitation agricole.
- Les aires de dépôts et de stockage sont autorisées à condition qu'elles soient liées à une activité autorisée.
- Les équipements publics et les équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et aux services d'intérêts collectifs.
- Les éoliennes, ainsi que les constructions et installations qui y sont liées.

ARTICLE A 3 – VOIRIE ET ACCES

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Généralités

Les dispositions légales applicables dans la commune aux participations éventuelles à la construction des réseaux sont rappelées par l'article 2 du titre 1er (dispositions générales) du présent règlement.

4.2. Dispositions techniques

4.2.1.- Alimentation en eau potable

- ***Eau potable*** : Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable s'il existe est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur
- ***Eau à usage non domestique*** : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2.2.- Assainissement

- L'assainissement se fera selon les normes législatives et réglementaires en vigueur.

- ***Eaux pluviales :***
  Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.
  Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant. Le rejet des eaux pluviales est pris en charge par le propriétaire.

4.2.3. - Electricité et téléphone

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandée.
Tout transformateur, ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé

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

6.1. Les constructions doivent observées un recul de 10 mètres au moins de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, ou de la limite effective des voies privées déjà construites.

6.2 Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

a) pour les constructions à usage d'habitation, les installations de contrôle des accès et les équipements techniques publics (transformateurs électriques par exemple),
b) pour les annexes, garages et abris de jardin liés aux habitations autorisées sur la zone
c) pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs

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

7.1. Sur toute la longueur des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction (y compris marches et perrons en saillie de plus de 0,60 m) au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ce dernier point et le point le plus haut de la construction projetée, **sans être inférieure à 5 mètres**.

7.2. Toutefois, des implantations joignant la limite séparative sont possibles :

* pour les annexes dépendant d'habitations existantes, d'une hauteur inférieure en tout point à 4 m.
* pour des raisons de fonctionnement de l'exploitation agricole, hormis en limite des zones urbaines existantes ou à urbaniser
* pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs

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

Article non réglementé

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

10.1. La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 1 étage au-dessus du rez-de-chaussée avec combles aménageables, toutefois, si la hauteur n'est pas exprimable en niveaux, cette dernière est limitée à 9 mètres.

10.2. Il n'est pas fixé de hauteur pour les autres bâtiments, les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs, et les éoliennes.

ARTICLE A 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.1. Dispositions Générales :

- Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.
- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.
- Les agrandissements des constructions existantes doivent être réalisés dans le même style que la construction principale,
- Est interdite :
  * Toute imitation d'une architecture étrangère à la région,
  * Les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage,
  * Les matériaux d'aspect brillant.

11.2. Toitures :

- Les constructions seront couvertes par une toiture à deux pans minimum, de pente traditionnelle,
- Les toitures de tous types de bâtiments implantés dans la zone doivent respecter les tons rouges vieillis,
- Les toitures "terrasse" pourront être autorisées pour les constructions à usage spécial, telles que réservoirs, silos ...ou pour les autres constructions si cet élément est justifié par le parti architectural retenu,
- La toiture des annexes, garage et abris doit être semblable à celle du bâtiment principal tant par la forme, que la pente de toit et la couleur de la couverture.

ARTICLE A 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les établissements agricoles entraînant des nuisances (bruits, odeurs, aspect...) et les aires de stockage seront obligatoirement entourés par un rideau de verdure composé de haies champêtres et d'arbres de haute tige.

13.2. Les nouvelles plantations et les rideaux de verdure seront effectués de préférence par la réalisation de haies vives à base d'essences locales.

ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

La **zone N** concerne les terrains d'AVANT-LES-RAMERUPT équipés ou non, à protéger en raison :

- de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles, ni à la préservation des sites, milieux naturels et paysages.

La zone N comprend **un secteur Nl** de loisirs et de sports.

ARTICLE N 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdites dans toute la zone :

- Les dépôts de toute nature,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les installations et travaux divers suivants :
  - Parcs d'attraction,
  - Dépôts de véhicules,
  - Exhaussement et affouillement du sol.
- Les terrains de camping et de caravaning hors terrain aménagé, (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2), les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement de caravanes,
- Les habitations légères de loisirs (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2.2).

ARTICLE N 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Rappel

1 - Les démolitions sont soumises à permis de démolir (article L. 441-1 du Code de l'urbanisme), à l'intérieur du périmètre de monument historique.

2 - Les coupes et abattages sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

2.2. Sont autorisées sous conditions :

- Le confortement, les modifications et les extensions limitées des bâtiments existants sans changements de vocation,
- Les constructions nécessaires pour abriter les chevaux, moutons, ... ayant au maximum 3 côtés fermés,
- La reconstruction des bâtiments après sinistre affectés à la même destination,
- Les constructions liées à l'économie forestière ou à la chasse,

- Les équipements publics et les équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et aux services d'intérêts collectifs,

- Les éoliennes, ainsi que les constructions et installations qui y sont liées,

- Le stationnement des résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage au sens de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Dans le secteur Nl :

- Les constructions à usage de sports et de loisirs,
- Les affouillements et exhaussement de sols,
- Les équipements publics et les équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et aux services d'intérêts collectifs.

ARTICLE N 3 – VOIRIE ET ACCES

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

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Généralités

Les dispositions légales applicables dans la commune aux participations éventuelles à la construction des réseaux sont rappelées par l'article 2 du titre 1er (dispositions générales) du présent règlement.

4.2. Dispositions techniques

4.2.1.- Alimentation en eau potable

- ***Eau potable*** : Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable s'il existe est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur
- ***Eau à usage non domestique*** : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2.2.- Assainissement

L'assainissement se fera selon les normes législatives et réglementaires en vigueur.

4.2.3. - Electricité et téléphone

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandée.
Tout transformateur, ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain devra présenter une superficie suffisante pour réaliser la filière d'assainissement préconisée par la réglementation ou par le schéma d'assainissement.

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

6.1. Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 15 m de l'axe des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation. Un recul plus important peut être imposé à l'angle de deux voies lorsque la visibilité est insuffisante.

6.2. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs.

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

7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite parcellaire, ne doit pas **être inférieure à 5 mètres**.

7.2. Toutefois, des implantations joignant la limite séparative sont possibles pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs.

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

Article non réglementé

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nécessaires pour abriter les animaux (chevaux, moutons, ...) ne pourra dépasser 30 m^2 par unité foncière.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial jusqu'au point le plus du bâtiment.

10.2. La hauteur des constructions à usage d'abris pour les animaux (chevaux, moutons, ...) ne pourra dépasser 3,50 mètres au point le plus haut.

10.3. Il n'est pas fixé de hauteur pour les autres bâtiments, les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs, et les éoliennes.

ARTICLE N 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.1. Dispositions Générales :

- Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront,

- Les éléments en tôle sont interdits,

- Les constructions à usage agricole, de chasse, d'abris pour les animaux... devront être de couleur sombre s'accordant avec l'environnement. Les matériaux de couverture seront de ton rouge foncé à brun. Les bardages bois seront utilisés chaque fois que cela est possible.

ARTICLE N 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'urbanisme.

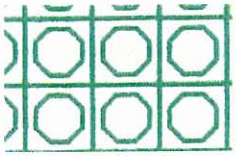
13.2. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent.

ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé

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

CARACTERE DES TERRAINS



Il s'agit de boisement qu'il importe de sauvegarder en les soumettant aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 et R 130.1 à R 130.16 du Code de l'Urbanisme. Ces terrains sont figurés aux documents graphiques par un quadrillage de lignes verticales et horizontales et des ronds.

Article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme :

1 - *(Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, art. 202-VIII)* Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. « Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies et réseaux de haies, des plantations d'alignement. »

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

3 - Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue « aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code forestier »..

4 - *(Loi n°76-1285 du 31 décembre 1976)* « Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 Juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date.

Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation au vu de l'étude d'impact ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'exploitation du présent alinéa. »

5 - Dans les bois, forêts ou parcs situés « sur le territoire des communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit », ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- « S'il est fait application des dispositions des livres I et II du Code Forestier » ;
- « S'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, *(Loi n°2001-602 du 9 juillet 2001, art. 29-1)* « conformément à l'article L. 222-1 du Code forestier » ;
- « Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre Régional de la propriété forestière ».

6 - *(Loi n°2001-602 du 9 juillet 2001, art. 29-1)* « La décision prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à l'autorisation préalable prévue aux quatre alinéas précédents, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement. »

7 - *(Loi n°83-8 du 7 janvier 1983, art. 68-VII ; Loi n°83-663 du 22 juillet 1983, art. 105)* « L'autorisation de coupes et d'abattages d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par Décret en Conseil d'Etat » :

« a) Dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L 421-2-1. à L 421-2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 Mars 1982, modifiée, relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions, et à l'article L 421-2-4, la décision ne devient exécutoire que 15 jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L 421-9 sont alors applicables » ;

« b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat. »

Article L. 130-2 du Code de l'Urbanisme :

1 - Pour sauvegarder les bois et parcs, et, en général, tous les espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un plan d'occupation des sols rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins ».

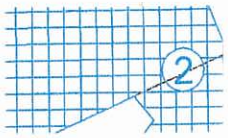
2 - Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie de terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins.

3 - Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, ne peut être donnée par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'Urbanisme, du ministre de l'Intérieur et du ministre de l'Agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans les conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L 130-6.

4 - La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain à céder à la collectivité.

TITRE VII - EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

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



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

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

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

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

TITRE VIII - ANNEXES

1 / PLACES DE STATIONNEMENT

Article L111-6-1

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

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

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

Article L332-7-1

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

ZONE URBAINE (U)	
CONTENU PLAN LOCAL D'URBANISME	**JUSTIFICATIONS ET MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES**
ARTICLE 3: ACCES ET VOIRIE	
Dispositions générales sur l'accessibilité des terrains. Les accès et voies nouvelles doivent permettre se satisfaire aux besoins minimaux de desserte.	Adaptation aux réalités urbaines. Règles minimales adaptées à la vocation de la zone et aux normes de sécurité.
ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	
Eau potable / Eaux usées : Toute construction doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable et d'assainissement. L'évacuation des eaux industrielles est soumise aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. ***Assainissement*** - L'assainissement individuel est obligatoire, soumis à une étude de faisabilité préalable et doit être conforme au schéma d'assainissement, - Les dispositions adoptées devront être conformes à l'arrêté du 7 septembre 2009, fixant les principes techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectifs. - La commune doit s'assurer de la conformité réglementaire de l'installation.	Prise en compte des dispositions générales du P.A.D.D. à savoir : - Préserver l'environnement et la richesse du patrimoine naturel local, - Préserver et mettre en valeur le paysage urbain et la qualité architecturale locale, - Prise en compte du diagnostic socio-économique et de l'état initial de l'environnement.
ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS	
Pour être constructible, un terrain devra présenter une superficie suffisante pour réaliser la filière d'assainissement préconisée par la réglementation ou par le schéma d'assainissement.	Mise en conformité de l'article avec les dispositions de la loi S.R.U. (cf. avant-propos).
ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES	
Les constructions doivent être édifiées : - Soit à l'alignement, - Soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 5 mètres, - Soit dans le prolongement de la façade existante dans le cas d'une extension. ***Autres implantations possibles :*** - pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs, - en cas de reconstruction à l'identique après sinistre, d'aménagement ou d'extension en cohérence avec l'implantation existante.	Préserver l'homogénéité du bâti en fonction des projets et de leur environnement urbain immédiat. Favoriser l'intégration des habitations dans tissu rural traditionnel. Le retrait permet une mise en sécurité des constructions par rapport aux voies.

Vu pour être annexé à la délibération du 16 mars 2011 approuvant la modification n°1 du P.L.U