TROYES CHAMPAGNE MÉTROPOLE

3.

Département de : **l'Aube**

Commune de : **CRENEY-PRES-TROYES**

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT – DOCUMENT ECRIT

Vu pour être annexé à la délibération du
23.09.2026
approuvant
la modification n°3 du PLU

PLU approuvé le 18 décembre 2013
Modification n°1 du PLU approuvée le 24 septembre 2020
Modification n°2 du PLU approuvée le 07 février 2023

Modification n°3 du PLU réalisée par :

Perspectives

30 Bis, rue Charles Delaunay
10 000 TROYES
Tél : 03.25.40.05.90
Mail : perspectives@perspectives-urba.com

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES 2
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN 2
ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS 2
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES 6
ARTICLE 4 - DEROGATIONS AU PLU 7
ARTICLE 5 - DEFINITIONS 8

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 9
ZONE UC 9
ZONE UD 20
ZONE UG 30
ZONE UI 37
ZONE UY 43

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER 50
ZONE 1AUL 50
ZONE 1AUY 56

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 63
ZONE A 63
ZONE AHY 69

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 73
ZONE N 73
ZONE NL 77
ZONE NP 79

TITRE VI – TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER 82

TITRE VII – ELEMENTS DE PAYSAGE - ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME 83

TITRE VIII NORMES DE STATIONNEMENT 84

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire, délimité aux documents graphiques intitulés « zonage », par un trait épais.

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

2.1. - REGLES GENERALES D'URBANISME APPLICABLES AU TERRITOIRE

Article R111-1 du Code de l'Urbanisme :

Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements 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 :
1° Les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;
2° Les dispositions de l'article R.111-27 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur de l'architecture et 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.
Les termes utilisés par le règlement national d'urbanisme peuvent être définis par un lexique national d'urbanisme, pris par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Article 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.

Article 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.

Article R.111-26 du Code de l'Urbanisme :
(ancien article Art. R.111-15)

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.

Article R.111-27 du Code de l'Urbanisme :
(ancien article Art. R.111-21)

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 DU CODE DE L'URBANISME

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

Conformément à l'article L.151-43 du code de l'urbanisme, le PLU présente en annexe les servitudes d'utilité publique notifiées selon l'article L.151-43. Conformément à l'article L.152-7 du code de l'urbanisme, après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme soit, s'il s'agit d'une servitude d'utilité publique nouvelle définie à l'article L.151-43, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.
Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste mentionnée à l'article L.151-43, le délai d'un an court à compter de cette publication.

B) Les clôtures

L'édification des clôtures doit respecter les articles R.421-1, R.421-2 et R.421-12 du code de l'urbanisme.
Ainsi, l'édification des clôtures n'est pas soumise à déclaration préalable à l'exception de l'édification d'une clôture située :

- Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L.631-1 du code du patrimoine ou dans les abords des monuments historiques définis à l'article L.621-30 du code du patrimoine ;
- Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement ;
- Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23 ;
- Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

La commune a décidé de soumettre à déclaration préalable l'édification de TOUTES les clôtures du territoire par délibération du 14 septembre 2007.

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) Camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes

Article R.111-31 du code de l'urbanisme
Les dispositions de la présente section ne sont applicables ni sur les foires, marchés, voies et places publiques, ni sur les aires de stationnement créées en application de la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.

D.1. Camping
Le camping est règlementé par les articles R.111-32 à R.111-35 du Code de l'Urbanisme.

D.2. Parcs résidentiels de loisirs
Les Parcs résidentiels de loisirs sont règlementés par l'article R.111-36 du Code de l'Urbanisme.

D.3. Les habitations légères de loisirs (H.L.L.)
La définition et l'implantation des HLL - habitations légères de loisirs sont définies par les articles R.111-37 et R.111-38 à R.111-40 du Code de l'Urbanisme.

D.4. Les résidences mobiles de loisirs
La définition et l'implantation des résidences mobiles de loisirs sont définies par les articles R.111-41 à R.111-46 du Code de l'Urbanisme.

D.5. Caravanes
La définition et l'implantation des caravanes sont définies par les articles R.111-47 à R.111-50 du Code de l'Urbanisme.

E) Dispositions relatives aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs sont définies par l'article R.111-51 du Code de l'Urbanisme.

F) Permis de démolir

Les démolitions sont soumises au permis de démolir par application des articles R.421-27 et R.421-28 du code de l'urbanisme.

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- Située dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L.631-1 du code du patrimoine ;
- Située dans les abords des monuments historiques définis à l'article L.621-30 du code du patrimoine ou inscrite au titre des monuments historiques ;
- Située dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière définie à l'article L.313-4 ;
- Située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement en application des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement ;
- Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23, ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L.111-22, par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article.

H) Archéologie préventive

En application des articles L.531-14 et R.531-18 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent impérativement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

L'article R.523-1 du code du patrimoine prévoit que : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que par des demandes de modifications de la consistance des opérations ».

Conformément à l'article R.523-8 du code du même code : « En dehors des cas prévus au 1° de l'article R.523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le Préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

I) Réseaux

Les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation notamment à l'occasion du phénomène de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution (article R.1321-57 du Code de la santé publique).

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R.151-28 du même Code). A ce titre, ces ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB faisant l'objet d'un report sur le plan des servitudes.

J) Loi sur l'eau

Dès lors qu'un projet se trouve dans une zone humide modélisée incluse au référentiel régional de la DREAL, il convient de réaliser un diagnostic réglementaire de zone humide sur l'intégralité de la zone concernée par ce projet d'aménagement afin de confirmer ou d'infirmer le caractère de zone humide.

En cas de zone humide avérée, le dépôt d'un dossier loi sur l'eau serait nécessaire au titre de la rubrique 3.3.1.0. de la nomenclature, définie à l'article R.214-1 du code de l'environnement, pour : « Assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou mise en eau pouvant être :

- 1. Supérieure à 1 ha : (A) : projet soumis à Autorisation
- 2. Supérieure à 0,1 ha, mais inférieure à 1 ha : (D) : projet soumis à Déclaration

Ce dossier de déclaration nécessiterait alors la mise en ceuvre de mesures de compensation des zones humides impactées à niveau de fonctionnalité au moins équivalentes (avec mise en oeuvre des séquences ERC et déclinaison de la méthode < ONEMA > d'évaluation des fonctionnalités de zones humides).

Par ailleurs, tout projet d'une surface de plus de 1 ha, mais inférieure à 20 ha nécessite le dépôt d'un dossier de déclaration au titre de la rubrique 2.1.5.0. de la loi sur l'eau : (rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet ; pour tout projet d'aménagement, la doctrine régionale de gestion intégrée des eaux pluviales doit être appliquée ; cette mention peut être précisée dans le règlement, avec l'intégration d'une réflexion globale à l'échelle de la commune.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Article R.151-17 du code de l'urbanisme

Le règlement délimite, sur le ou les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières.
Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues par la section 3, sous-section 2 : « Délimitation et règlementation des zones urbaines, à urbaniser, agricole, naturelle et forestière ».

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 » (Article R.151-18),
- zones à urbaniser « AU » (Article R.151-21),
- zones agricoles « A » (Articles R.151-22 et R.151-23),
- zones naturelles et forestières « N » (Articles R.151-24 et R.151-25).

Le contenu du règlement, des règles et des documents graphiques sont définies par les articles R.151-9 à R.151-49.

3.1. - LES ZONES URBAINES (DITES « ZONES U »)

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

- **La zone UC** : zone urbaine mixte correspondant au centre-bourg et au hameau dit « Le Paradis »
- La **zone UD** : zone urbaine correspondant au hameau d'Argentolle.
- **La zone UG** : zone destinée aux constructions médico-sociales.
- **La zone UI** zone urbaine destinée au poste RTE et aux équipements nécessaires à son fonctionnement.
- **La zone UY** est une zone urbaine qui a vocation à accueillir des activités économiques.

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 (plan de zonage).

La **zone 1AUL** est zone d'urbanisation future à vocation de loisirs et d'activités sportives.

La **zone 1AUY** est une zone d'urbanisation future à vocation d'activités économiques.

3.3. - LES ZONES AGRICOLES (DITES « ZONES A »)

Elles correspondent aux terrains destinés à l'activité agricole, équipés ou non, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV. Ces zones sont délimitées aux documents graphiques n°3B et 3C et repérées par un indice commençant par la lettre A.

La **zone A correspond aux secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles**. Le confortement des constructions

existantes et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

La **zone AHY** est une zone destinée au regroupement de bâtiments et équipements agricoles.

Le **secteur An** est un secteur agricole inconstructible en raison des enjeux paysagers qui le caractérisent.

3.4. - LES ZONES NATURELLES (DITES « ZONES N »)

Elles correspondent aux terrains naturels et forestiers à protéger, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V. Ces zones sont délimitées aux documents graphiques n°3B et 3C et repérées par un indice commençant par la lettre N.
Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la préservation des sites, milieux naturels et paysages conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.

La zone N correspond aux terrains naturels et forestiers de la commune 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 et de leur caractère d'espaces naturels.

La **zone NP** est une zone naturelle dédiée à al protection des zones humides.

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.

3.6. - ELEMENTS DU PATRIMOINE ET DU PAYSAGE A PROTEGER

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet l'identification et la protection des éléments du patrimoine et du paysage figurés au plan par un numéro d'ordre.
En cas de projet de démolition, un permis de démolir est nécessaire conformément à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

3.7. - CHEMINS A PROTEGER

L'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme permet l'identification de chemins à préserver.

ARTICLE 4 - DEROGATIONS AU PLU

Article L.152-3 du code de l'urbanisme

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme :
1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

Article L.152-4 du code de l'urbanisme

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre :
1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

Article L.152-5 du code de l'urbanisme

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des Plans Locaux d'Urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :
1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.
La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

ARTICLE 5 - DEFINITIONS

- La construction principale est la construction la plus importante en termes de destination sur l'unité foncière. Elle peut être dédiée à de l'habitat ou à une activité économique.

- Une extension est une construction accolée à la construction principale constituant ou non une pièce de vie. Elle correspond à l'augmentation des surfaces ou du volume d'une construction existante.

- Une annexe est une construction détachée de la construction principale, présente sur la même unité foncière. Peut être considérée comme une annexe : un garage, un cabanon de jardin, une piscine (couverte ou non), un local technique….

- Le **commerce** : sont désignés sous le terme générique « commerces » dans les dispositions ci-après, les activités commerciales concernées par le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) et le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) du SCoT des territoire de l'Aube.

  Ces activités sont détaillées au sein du tableau suivant extrait du DOO du SCoT des territoires de l'Aube.

Source : DOO – SCoT des Territoires de l'Aube

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

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

Activités commerciales concernées par le DOO et le DAAC	Activités non concernées
• Commerce de détail[1] • Commerce de gros[2] si activité significative de commerce de détail • Points de vente au détail liés à une activité de production (artisanale, agricole, artistique, industrielle…) déconnectés géographiquement des lieux de production • Cinéma	• Artisanat avec activité commerciale de vente de biens ou de services[3] • Activité artisanale avec showroom[4] • Restauration, débit de boisson • Commerce de gros[2] sans activité significative de commerce de détail • Activité de service avec accueil de clientèle[5] • Hébergement hôtelier et touristique • Commerce automobile, motocycles, bateaux, machinisme agri-vini-viticole et forestier… • Pharmacies • Points de vente liés à une activité de production située sur le lieu de production

1 Magasins où s'effectue la vente de marchandises neuves à des consommateurs pour un usage domestique : les épiceries, supermarchés, hypermarchés…, ainsi que les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile (drives)
2 Vente entre professionnels
3 Activité artisanale comportant la vente d'une production ou d'un service dont l'élaboration ou la prestation est effectuée sur place : boulangerie, charcuterie, poissonnerie…, cordonnerie, réparation, salon de coiffure….
4 Est considérée comme activité artisanale avec showroom toute activité artisanale dont la surface de vente ne dépasse pas 30% de la surface plancher
5 Espace où s'exerce une profession libérale (avocat, architecte, médecin…), ou espace permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers (assurances, banques, agences immobilières, laveries, agences destinées à la location de véhicules ou de matériel, « showrooms », magasins de téléphonie mobile, salles de sport privées, spa…)

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UC

La zone UC est une zone urbaine à usage principal d'habitat. Elle peut accueillir également les commerces, services et activités non nuisantes.

Une partie de la zone UC est concernée par :
- les zones humides par diagnostic définies par la DREAL Grand Est.
- l'exposition au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes telles qu'elles figurent dans les annexes.

Des éléments de paysage à protéger sont identifiés dans cette zone tels que délimités sur le règlement graphique.
Des chemins sont identifiés au titre de l'article L.151-38 CU ; les prescriptions relatives à cette identification sont présentées au titre VIII du présent règlement.

Cette zone est concernée par des secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation dont l'urbanisation est différée au 1er janvier 2036. Il s'agit des OAP « Croisement d'Onjon et Chemin Neuf » / « Entre Chemin Neuf et la rue des Grands Plants » et « Rue Chaumard ».

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)

Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

Sont interdits les changements de destination et les constructions et installations à destination :
- de commerce (selon définition page 8), sauf cas visé à l'article I-2,
- d'entrepôt.

Dans les espaces identifiés comme zones humides par diagnostic de la DREAL, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdits les sous-sols.

Dans les espaces jardins tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdites toutes constructions, à l'exception de celles autorisées à l'article I-2.6 suivant.

Sont par ailleurs, interdits :
- Les antennes relais de téléphonie mobile.
- Les activités économiques qui engendrent des nuisances (bruits, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affections des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)

Sont autorisés, les changements de destination et les constructions et installations à destination :

- d'industrie qui n'engendre pas de nuisance (bruits, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Sont autorisés, les usages et affectations des sols suivants :

- les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont autorisées, sous réserve de n'entrainer pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité dans leur fonctionnement.

Dans les espaces identifiés comme zone à dominante humide par diagnostic de la DREAL et zones humides, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont autorisés les changements de destination et les constructions et installations dans la limite d'une emprise au sol totale de 30% de la surface de l'unité foncière et sous condition de réalisation d'un vide-sanitaire.

Dans l'espace de centralité commerciale tel qu'il est délimité sur le règlement graphique, sont autorisés les changements de destination et les constructions et installations à destination de commerces (selon définition page 8) et activités de service, dans la limite de 300m² de surface de vente.
En dehors de l'espace de centralité commerciale tel qu'il est délimité sur le règlement graphique, sont autorisées les extensions de 10% de la surface de plancher des commerces existants (selon définition du SCoT) ou les activités de type « vente directe ».

Dans les espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 CU tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont uniquement autorisés les annexes, (abris de jardins, piscines, garages, etc).

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)

- La hauteur des constructions 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 ne doit pas excéder 7,00 mètres.
- Lorsque le toit comporte des éléments d'architecture traditionnelle ou contemporaine (lucarne, petite croupe ...), l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.
- La hauteur des murs antibruit ou de tout dispositif antibruit mesurée à partir du sol naturel ne doit pas excéder 2,00 mètres. Toutefois, lorsque le terrain est en contrebas de la voie, la hauteur de 2,00 mètres est mesurée à partir du niveau de la voie, mais la hauteur totale du mur ne peut dépasser 3,00 mètres.
- 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 autressuperstructures exclus), est limitée à 10,00 mètres.

- La hauteur maximale des mâts et antennes sur constructions ne doit pas excéder 12,00 mètres au total.
  Lorsqu'ils sont isolés, la hauteur maximale des mâts et antennes mesurée à partir du sol naturel, ne doit pas excéder 6,00 mètres au total.

- Dans les espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 CU tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont uniquement autorisées les annexes dont la hauteur ne peut excéder 3 mètres jusqu'à l'égout du toit le plus haut pour les toits à deux pans ou plus et à l'acrotère pour les toits plats, ou 4,5 mètres au faîtage.

- Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la règle définie ci-dessus, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

- La hauteur maximale des mâts, antennes et éoliennes (pales comprises) sur constructions ne doit pas excéder 12,00 mètres au total.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas :
  - aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
  - aux travaux et extensions effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de ceux-ci.

II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

- Sauf indications contraires portées au plan, les constructions doivent être implantées :
  - soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci d'au moins 5 mètres. Toutefois, lorsqu'elle jouxte une construction située à moins de 5 mètres de l'alignement de la voie, la construction nouvelle peut-être alignée sur celle-ci,
  - à au moins 10 mètres de l'emprise de la RD960 pour les constructions à usage d'habitation,
  - à au moins 5 mètres de l'emprise de la RD960 pour les autres constructions,
  - à au moins 5 mètres de la limite du domaine ferroviaire.

- 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.

- 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

- Ces dispositions ne s'appliquent pas :
  - aux équipements d'intérêt collectif et services publics,
  - aux annexes des constructions principales.

- Aux intersections des voies, quel que soit leur nature, un retrait 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.

- 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.

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

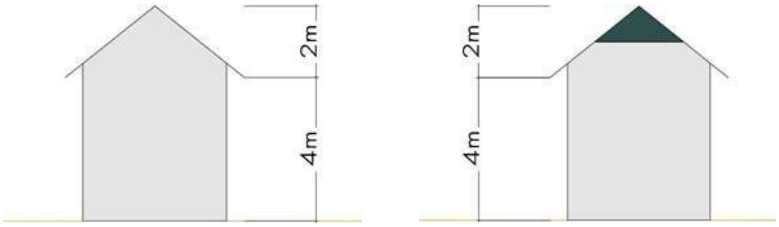
II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)

- 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 inférieur à 3 mètres (lorsque la construction comporte des éléments).

- 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.

- 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 mètres, peuvent être implantées sur une limite séparative.
  Une tolérance de 2 mètres supplémentaires mesurée à partir du long pan peut être accordée pour les pignons comportant une pointe ou une demie-croupe. Cependant, cette règle ne s'impose pas en cas de constructions mitoyennes à condition que la construction nouvelle n'ait pas une hauteur supérieure à celle de la construction existante.

  Exemple :



- Une construction ne peut pas être implantée sur les deux limites séparatives opposées.

- De plus, les constructions doivent être implantées à au moins 3 mètres de l'axe du fossé des Crevautes lorsqu'il est busé, et à au moins 5 mètres de l'axe du fossé lorsqu'il n'est pas busé.

- Les bassins des piscines, hors margelles et terrasses, doivent être implantés à au moins 4 mètres de la limite séparative.

- Les éoliennes implantées au sol doivent être implantées, par rapport aux limites séparatives, à une distance minimale équivalant à leur hauteur (pales comprises) mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 12 mètres.

- 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, sauf le long du fossé des Crevautes, quelque soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

- 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.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.

II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière

- La distance séparant des constructions d'habitation non contiguës ne peut être inférieure à 4 mètres.

- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance entre constructions, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

- Toutefois la distance entre constructions à usage d'habitat collectif ne peut être inférieure à 10 mètres.

- La hauteur des constructions se mesure à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse ; cependant, l'égout des éléments d'architecture traditionnelle ou contemporaine (lucarne, petite croupe, etc…) n'est pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

- 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.

- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin,
  - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol totale des constructions et constructions mixtes comportant de l'habitat et de l'activité ne doit pas dépasser 35% de la surface de l'unité foncière (hors piscines, débords, terrasses). Cette emprise est portée à 60% dans le cas de constructions à usage d'activités commerciales.

- Dans les espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 CU tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 15% de la surface identifiée sur l'unité foncière.

Toutefois, une emprise au sol minimum de 40m² est autorisée au sein de la surface identifiée par unité foncière.

- 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.

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

Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

1.Dispositions générales :

- 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 (exemple : mas provençal, chalet savoyard…) ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite.

- Les créations architecturales contemporaines sont autorisées sous réserve de s'insérer dans le milieu environnant.

- Tous les travaux exécutés sur les bâtiments à protéger tels qu'ils sont repérés sur le règlement graphique doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituants leur intérêt.

2. Forme et volumétrie :

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

- Les toitures-terrasses pourront être autorisées dans le cadre d'une extension ou d'une expression architecturale contemporaine et dans la mesure où elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Les toitures-terrasses des maisons individuelles ou d'habitat individuel groupé. -

- Toute extension doit s'intégrer à la composition existante en adoptant les proportions concernant le bâti et la toiture. En cas d'extension de type véranda, la toiture de celle-ci peut être à un seul pan dont la pente peut être différente de celle de la toiture existante et en matériaux transparents.

- Les pentes des talus de remblaiement en périphérie des constructions ne doivent pas excéder 15 % par rapport au terrain naturel.

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

- Les installations techniques liées à la construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité permettant une bonne insertion à la construction.

4. Couleurs et aspect des matériaux :

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

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

- Les couvertures devront être de ton rouge vieilli à brun

- Les équipements d'intérêt public et collectif dérogent à la règle précédente.
- Les couvertures de tons ocre sont interdites.
- Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local sont interdites (exemple : tuile canal ...).
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc...) doivent être enduits.
- Les murs antibruit ou tout dispositif antibruit ne doivent pas avoir un effet d'opposition dans l'environnement et doivent s'intégrer dans le site dans lequel ils sont implantés.

5. Clôtures :

En bordure des emprises publiques :

- Les clôtures doivent être constituées :
  - soit de dispositifs reposant ou non sur un mur bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre,
  - soit de murs pleins d'une hauteur maximale de 1m80 comportant des éléments architecturaux permettant de rompre la monotonie de l'ouvrage (ex : ouvertures, décrochements…) et/ou comportant des éléments de verticalité tous les 6 mètres minimum. Ces murs doivent être couverts d'un couronnement (en tuiles ou autres matériaux).

- La hauteur des clôtures ajourées mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 2 mètres.

- Les clôtures d'aspect béton préfabriqué, enduit ou non, sont interdites.

- Les clôtures ou brises vue constituées de bâches plastiques, toiles épaisses, bambous, canisses, etc…, sont interdits.

- Le long de la RD960, la hauteur des clôtures mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 2 mètres.

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

Sur les limites séparatives :

- Les clôtures pleines ou non, doivent avoir une hauteur maximum, mesurée à partir du sol naturel, de 2 mètres.

Dans tous les cas :

- Les clôtures doivent présenter un bon aspect général et être composées de matériaux dont l'aspect s'intègre dans l'environnement.

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

- Les 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 3,00 mètres de l'axe du fossé des Crevautes lorsqu'il est busé, et à moins de 5,00 mètres lorsqu'il n'est pas busé, les clôtures doivent être démontables.

- 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, les règles portant sur les clôtures s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les constructions et 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 elles 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 II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

II-3-a- Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)

- Tout projet de construction devra réserver au minimum 20 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une couverture perméable.

- Dans les zones à dominante humide répertoriées par la DREAL figurant au plan de zonage, tout projet devra réserver au minimum 50% de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une couverture perméable.

II-3-b- Aménagement paysager

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

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

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

- Les aires de stationnement doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 6 places.

- Dans le cadre de la réalisation de plus de 8 logements, les espaces verts à créer doivent comprendre au minimum un arbre de haute tige tous les 200 m2 d'espace vert au sein du secteur tout en favorisant les mobilités douces internes (type promenade, allée plantée, etc)

- Dans les espaces identifiés et pour les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L.151-19 CU tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, les éléments naturels identifiés doivent être maintenus en l'état ou être améliorés :
  - les projets de construction et d'aménagement devront rechercher la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres sains,
  - les boisements existants devront être préservés, et remplacés dans le cas de leur suppression ou déplacement,
  - les haies doivent être maintenues en l'état ; toutefois, des percées pourront être autorisées dans le cadre de création d'accès. Des compensations devront être assurées dans le cas de création de tels percées par la plantation d'éléments végétaux équivalent dans la continuité de la haie,

Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

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

III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)

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

- En cas de création de voie nouvelle, publique ou privée, celle-ci doit avoir une emprise minimum de 10,00 mètres. Toutefois lorsqu'elle ne dessert pas plus de 6 logements ou 6 constructions à usage d'activité ou en cas de voie à sens unique l'emprise de cette voie peut être réduite à 8,00 mètres.

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

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

- Il convient de se référer aux OAP pour les secteurs concernés.

- 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.

- Le cheminement piéton doit toujours être assuré.

- Les voies et cheminements identifiés au titre de l'article L.151-38 CU figurant au plan de zonage sont à conserver comme sentiers piétonniers, et leur continuité doit être assurée.

- 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.

- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - Aux aménagements et extensions des constructions existantes.
  - Aux constructions annexes telles que remises et abris de jardins.
  - Aux constructions et installations nécessaires aux services publics et équipements d'intérêt collectif.

III-1-b- Accès

- Le passage conduisant à 1 seul logement ou construction à usage d'activité, doit être en tout point au moins égal à 4,00 mètres.

- Le passage conduisant de 2 à 5 logements ou constructions à usage d'activité doit être en tout point au moins égal à 6,00 mètres.

- Au- delà de 5 logements ou 5 constructions à usage d'activité, une voirie devra être réalisée.

- En cas de construction sur plusieurs rangs, un seul accès en drapeau est autorisé.

- 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.

- 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.

- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin,
  - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)

- Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux prescriptions techniques, aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif

Eaux potables :

- Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.

- Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau. Un dispositif de non-retour devra être installé à l'aval immédiat du compteur d'eau potable afin d'éviter les phénomènes de retour d'eau sur le réseau public. La protection du réseau d'eau potable devra être assurée contre les phénomènes de retour d'eau provenant des réseaux intérieurs.

- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eau suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.

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

Eaux usées :

- 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).

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

- En l'absence de réseau public d'assainissement, le système d'assainissement individuel doit être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau public au cas où celui-ci serait réalisé ultérieurement.

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

- 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.

Eaux pluviales :

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

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

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

- Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative (exemple : bassin filtrant), soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.

- 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.

III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)

- La réservation de fourreaux pour l'accueil des réseaux secs, des technologies de communication et de la fibre optique est souhaitée sous l'emprise des nouvelles voiries et pour les raccordements des privés.

ZONE UD

La **zone UD correspond au hameau d'Argentolle qu'il convient de protéger en raison de l'urbanisation traditionnelle et de l'intérêt paysager de la zone. Elle est destinée principalement à l'habitat.**

La zone est concernée par les zones à dominante humide par diagnostic définies par la DREAL ainsi que par des zones humides loi sur l'eau.

La zone est concernée par le PPRi Seine Amont.

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 identifiée au titre des éléments de paysage à protéger, tels que délimités sur le règlement graphique.

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)

Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

- Sont interdits les changements de destination et les constructions et installations à destination :
  - d'entrepôt,
  - de commerce (selon définition page 8),
  - d'hébergement hôtelier et touristique,
  - d'autres équipements recevant du public,
  - les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration.

- Dans les espaces identifiés comme zones à dominante humide par diagnostic de la DREAL, tel qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdits les sous-sols.

- Dans les espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 CU tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdites toutes constructions, à l'exception de celles autorisées à l'article I-2.6 suivant.

Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affections des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)

- Sont autorisés les changements de destination et les constructions et installations à destination :
  - d'habitation.

- Sont autorisés, les usages et affectations des sols suivants :
  - les dépôts, s'ils sont liés et attenants à une activité autorisée dans la zone,
  - 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.

- Dans les espaces identifiés comme zones à dominante humide par diagnostic de la DREAL, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont autorisés les changements de destination et les constructions et installations dans la limite d'une emprise au sol totale de 30% de la surface l'unité foncière et sous condition de réalisation d'un vide-sanitaire.

- Les travaux d'aménagement ou d'extension sur les constructions à protéger telles qu'elles sont repérées sur le règlement graphique sont autorisés à condition qu'ils préservent les caractéristiques esthétiques, architecturales,ou historiques desdites constructions.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)

Note :
La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant.

- Les constructions à usage d'habitation sont limitées à un rez-de-chaussée sur sous-sol plus combles.

- La hauteur des autres constructions, 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 ne doit pas excéder 5,00 mètres.

- La hauteur des murs anti-bruit ou de tout dispositif anti-bruit mesurée à partir du sol naturel ne doit pas excéder 2,00 mètres. Toutefois, lorsque le terrain est en contrebas de la voie, la hauteur de 2,00 mètres est mesurée à partir du niveau de la voie, mais la hauteur totale du mur ne peut dépasser 3,00 mètres.

- Lorsque le toit comporte des éléments d'architecture traditionnelle ou contemporaine (lucarne, petite croupe ...) l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte pour le calcul de la hauteur

- La hauteur maximale des mâts, antennes et éoliennes (pales comprises) sur constructions ne doit pas excéder 12,00 mètres au total.

- Lorsqu'ils sont isolés, la hauteur maximale des mâts et antenne, mesurée à partir du sol naturel, ne doit pas excéder 6,00 mètres au total.

- Dans les espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 CU tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont uniquement autorisées les annexes dont la hauteur ne peut excéder 3 mètres jusqu'à l'égout du toit le plus haut pour les toits à deux pans ou plus et à l'acrotère pour les toits plats, ou 4,5 mètres au faîtage.

- 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.

II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

Note :

L'alignement au sens du présent règlement désigne :

- *la limite entre le domaine public et le domaine privé,*
- *la limite d'emprise d'une voie privée.*

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

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

- Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées, soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci d'au moins 5,00 mètres.

- 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.

- Les éoliennes implantées au sol doivent être implantées, par rapport à l'alignement, à une distance minimale équivalant à leur hauteur (pales comprises) mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 12 mètres.

- 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.

- Aux intersections des voies, quelque soit leur nature, un retrait d'au moins 5,00 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.

- 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.

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

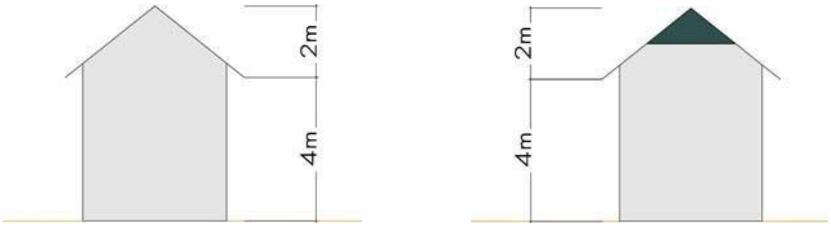
- Ces dispositions ne s'appliquent pas :
  - aux équipements d'intérêt collectif et services publics,
  - aux annexes des constructions principales.

II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)

Note :

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

- 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, cette distance ne pouvant être inférieure à 3,00 mètres (lorsque le bâtiment 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).
- 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, peuvent être implantées sur une limite séparative.
- Une tolérance de 2,00 mètres supplémentaires mesurée à partir du long pan peut être accordée pour les pignons comportant une pointe ou une demi- croupe. Cependant, cette règle ne s'impose pas en cas de constructions mitoyennes à condition que la construction nouvelle n'ait pas une hauteur supérieure à celle de la construction existante.



- Une construction ne peut pas être implantée sur les deux limites séparatives opposées.
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, lestravaux 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.
- Les bassins des piscines, hors margelles et terrasses, doivent être implantés à au moins 4,00 mètres de la limite séparative.
- De plus, les constructions doivent être implantées à au moins 5,00 mètresdes berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.

II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière

- La distance séparant des constructions d'habitation non contiguës ne peut être inférieure à 4,00 mètres.

- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance entre constructions, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

- La hauteur des constructions se mesure à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse ; cependant, l'égout des éléments d'architecture traditionnelle oucontemporaine (lucarne, petite croupe ...) n'est pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

- 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.

- Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :
  - aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin,
  - aux constructions et installations nécessaires aux servicespublics ou d'intérêt collectif.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol totale des constructions et constructions mixtes comportant de l'habitat et de l'activité ne doit pas dépasser 35% de la surface de l'unité foncière (hors piscines, débords, terrasses).

- Dans les espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 CU tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 15% de la surface identifiée sur l'unité foncière.
  Toutefois, une emprise au sol minimum de 40m² est autorisée au sein de la surface identifiée par unité foncière.

- 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.

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

Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

1.Aspect extérieur :

- 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 (exemple : mas provençal, chalet savoyard.) ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite.

- Les créations architecturales contemporaines sont autorisées sous réserve de s'insérer dans le milieu environnant.

- Tous les travaux exécutés sur les bâtiments à protéger tels qu'ils sont repérés sur le règlement graphique doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituants leur

intérêt.

2. Forme :

- Les toitures des constructions principales doivent être à deux ou plusieurs pans et la pente des couvertures doit s'harmoniser avec celles du patrimoine traditionnel local.
- Toutefois, les toitures terrasses, végétalisées ou non, ou à une pente, sont autorisées si elles s'intègrent dans l'environnement.
- Toute extension doit s'intégrer à la composition existante en adoptant les proportions concernant le bâti et la toiture. En cas d'extension de type véranda, la toiture de celle-ci peut être à un seul pan dont la pente peut être différente de celle de la toiture existante.
- Les pentes des talus de remblaiement en périphérie des constructions ne doivent pas excéder 15 % par rapport au terrain naturel.
- Les planchers bas du rez-de-chaussée doivent être à une altitude inférieure à 0,50 mètre au-dessus du sol naturel. Toutefois, lorsque le terrain est situé en contrebas de la voie, les planchers bas du rez-de-chaussée peuvent être au niveau de ladite voie.
- Les installations techniques liées à la construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité permettant une bonne insertion à la construction.

3. Couleurs et aspect des matériaux :

- Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dansl'environnement.

Toitures :

- 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 desconstructions traditionnelles locales.

- Les couvertures de tons ocre sont interdites.

- Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local sont interdites (exemple : tuile canal ...).

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

- Les murs antibruit ou tout dispositif antibruit ne doivent pas avoir un effet d'opposition dans l'environnement et doivent s'intégrer dans le site dans lequel ils sont implantés.

4. Clôtures :

En bordure des emprises publiques :

- Les clôtures doivent être constituées :
  - soit de dispositifs reposant ou non sur un mur bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre,
  - soit de murs pleins d'une hauteur maximale de 1m80 comportant des éléments architecturaux permettant de rompre la monotonie de l'ouvrage (ex : ouvertures, décrochements...) et/ou comportant des éléments de verticalité tous les 6 mètres minimum. Ces murs doivent être couverts d'un couronnement (en tuiles ou autres matériaux).

- La hauteur des clôtures ajourées mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 2 mètres.

- Les clôtures d'aspect béton préfabriqué, enduit ou non, sont interdites.

- Les clôtures ou brises vue constituées de bâches plastiques, toiles épaisses, bambous, canisses, etc..., sont interdits.

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

Sur les limites séparatives :

- Les clôtures pleines ou non, doivent avoir une hauteur maximum, mesurée à partir du sol naturel, de 2 mètres.

Dans tous les cas :

- Les clôtures doivent présenter un bon aspect général et être composées de matériaux dont l'aspect s'intègre dansl'environnement.

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

- Les 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 5,00 mètres des bergesdes cours d'eau, fossés et plans d'eau, les clôtures doivent être démontables.

- 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, les règles portant sur les clôtures s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensembledu projet.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Les constructions et 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 elles s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspectarchitectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).

Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

II-3-a- Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)

- Dans les espaces identifiés comme zones à dominante humide par diagnostic de la DREAL, tel qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, tout projet de construction devra réserver au minimum 50 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une couverture perméable.

II-3-b- Aménagement paysager

- 20 % au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espace vert.

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

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

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

- Les aires de stationnement doivent comporter au moins un arbre de hautetige pour 4 places.

- De surcroit dans le cas de la réalisation de plus de 3 logements, les espaces verts à créer doivent comprendre au minimum un arbre de haute tige tous les 200 m2 d'espace vert au sein du secteur tout en favorisant les mobilités douces internes (type promenade, allée plantée, etc)

- Les aires de stationnement doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

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

- 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.

- Dans les espaces identifiés et pour les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L.151-19 CU tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, les éléments naturels identifiés doivent être maintenus en l'état ou être améliorés :
  - les projets de construction et d'aménagement devront rechercher la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres sains,
  - les boisements existants devront être préservés, et remplacés dans le cas de leur suppression ou déplacement,
  - les haies doivent être maintenues en l'état ; toutefois, des percées pourront être autorisées dans le cadre de création d'accès. Des compensations devront être assurées dans le cas de création de tels percées par la plantation d'éléments végétaux équivalent dans la continuité de la haie,

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

Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructionsou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)

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

- En cas de création de voie nouvelle, publique ou privée, celle-ci doit avoir une emprise minimum de 8,00 mètres. Toutefois, en cas de voie à sens unique, cette emprise peut être réduite à 6,00 mètres.

- De surcroit dans toute opération d'aménagement, en cas de création d'une desserte interne, celle-ci doit correspondre à l'importance de ladite opérationet 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 : 8,00 mètres d'emprise au minimum.

- 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.

- 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.

- Les voies et cheminements identifiés au titre de l'article L.151-38 CU figurant au plan de zonage sont à conserver comme sentiers piétonniers, et leur continuité doit être assurée.

- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - aux aménagements et extensions des constructions existantes,
  - aux constructions annexes telles que garages, remises et abrisde jardin,
  - aux constructions et installations nécessaires aux servicespublics ou d'intérêt collectif.

III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

- Le passage conduisant à 1 seul logement ou construction à usage d'activitédoit être en tout point au moins égal à 4,00 mètres.

- Le passage conduisant de 2 à 5 logements ou constructions à usage d'activité doit être en tout point au moins égal à 6,00 mètres.

- Au-delà de 5 logements ou 5 constructions à usage d'activité, une voirie devra être réalisée.

- En cas de construction sur plusieurs rangs, un seul accès en drapeau est autorisé.

- 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.

- 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.

Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)

- Tout bâtiment d'habitation ou établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.
- Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau. Un dispositif de non-retour devra être installé à l'aval immédiat du compteur d'eau potable afin d'éviter les phénomènes de retour d'eau sur le réseau public. La protection du réseau d'eau potable devra être assurée contre les phénomènes de retour d'eau provenant desréseaux intérieurs.
- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eau suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetés.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ce réseau ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone

III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif

Eaux usées :

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- Lorsque le réseau public d'assainissement est réalisé, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées dans celui-ci.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, le système d'assainissement individuel doit être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau public dès sa réalisation.
- Les effluents d'origine non domestique doivent subir un pré-traitement avant d'être rejetés.
- De surcroît, pour toute opération d'aménagement, en l'absence d'un réseau public d'assainissement, un assainissement collectif peut, en cas de besoin, être exigé.
- Cet assainissement interne doit être raccordable au futur réseau public, dès sa réalisation.
- En l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau collecteur insuffisant, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eaux pluviales récupérées dans un système adapté.

Eaux pluviales :

- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
- Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assise de la construction. Toutefois, cette règle ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique.
- Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.
- Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative (exemple : bassin filtrant), soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.

III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)

- La réservation de fourreaux pour l'accueil des réseaux secs, des technologies de communication et de la fibre optique est souhaitée sous l'emprise des nouvelles voiries et pour les raccordements des privés.

ZONE UG

La zone UG est une zone urbaine destinée principalement aux constructions à vocation médico-sociales.

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)

Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 du présent règlement.

Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affections des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)

Sont autorisés les changements de destination et les constructions et installations à destination :
- D'hébergement.
- Les constructions d'habitation et leurs annexes nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées si celles-ci sont installées préalablement.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sont autorisés, les usages et affectations des sols suivants :
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)

Note :
La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant.

- La hauteur des constructions à usage d'habitation individuelle 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 ne doit pas excéder7,00 mètres.

- La hauteur maximum des autres constructions, 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, est limitée à 10,00 mètres avec unmaximum de 12,00 mètres de faîtage.

- La hauteur maximale des mâts, antennes et éoliennes (pales comprises) sur constructions ne doit pas excéder 12,00 mètres au total.

- Lorsqu'ils sont isolés, la hauteur maximale des mâts et antennes mesurée à partir du sol naturel, ne doit pas excéder 6,00 mètres au total.

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

II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

Note :

L'alignement au sens du présent règlement désigne :

- *la limite entre le domaine public et le domaine privé,*
- *la limite d'emprise d'une voie privée.*

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

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

- Les constructions doivent être implantées à au moins 5,00 mètres de l'alignement des voies.

- 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.

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doitfaire 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.

- Ces règles s'appliquent également : le long des voies privées qui sont affectées à lacirculation publique ou susceptibles de l'être.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas :
  - aux équipements d'intérêt collectif et services publics,
  - aux annexes des constructions principales.

II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)

Note :

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

- Les constructions doivent être implantées à au moins 3,00 mètres des limites séparatives

- Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limite(s) séparative(s) moyennant des mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu, etc.).

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.

- 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.

II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière

- Lorsqu'elles ne sont pas contiguës, la distance entre une construction à usage d'habitation et une autre construction doit être d'au moins 4,00 mètres.

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doitfaire 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.

- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics

ou d'intérêt collectif.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

- La surface du sol imperméabilisée ne doit pas dépasser 60 % de la surface du terrain.

- 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.

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

Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

1.Aspect extérieur

- 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 (exemple : mas provençal, chalet savoyard…) ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite.

- Toute extension jouxtant une construction existante doit s'intégrer à la composition existante.

- Les remblais constitués contre la construction ne peuvent dépasser une pente de 10%. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de terrain à forte pente.

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

- Afin de limiter l'impression de volume, toutes les façades orientées vers les voies publiques ou privées, ainsi que toutes les façades de plus de 25 mètres linéaires doivent comporter :
  - soit des ouvertures justement proportionnées,
  - soit des matériaux d'au moins deux natures (exemple : bardages rainurés verticaux et plaques composites),
  - soit des jeux de décrochement de volume. La hauteur et la taille des décrochements et ouvertures doivent être justement proportionnées afin de ne pas déstructurer l'harmonie générale des constructions.

2. Forme et volumétrie :

- Les toitures des constructions à usage d'habitation individuelle doivent être à deux ou plusieurs pans.

- Toutefois, les toitures terrasses, végétalisées ou non, ou à une pente, sont autorisées si elles s'intègrent dans l'environnement.

- Les acrotères devront couronner la périphérie du bâtiment.

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

3. Couleurs et aspect des matériaux :

- Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement. Ils doivent être mats ou satinés.

- La brique pleine est autorisée ainsi que le parement aggloméré à condition qu'il soit revêtu d'un enduit lissé ou gratté.

Toitures :
- 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 matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits ou bardés.

4. Clôtures :

Sur les emprises publiques :

- Les clôtures doivent être constituées :
  - soit de dispositifs reposant ou non sur un murbahut d'une hauteur maximum de 0,80 mètre.
  - soit de murs pleins comportant des éléments architecturaux permettant de rompre la monotonie de l'ouvrage (ex : ouvertures, décrochements…) et/ ou comportant des éléments de verticalité tous les 6 mètres minimum. Ces murs doivent être couverts d'un couronnement (en tuiles ou autres matériaux).

- La hauteur totale des clôtures, y compris celle des haies, ne peut excéder 1,70 mètre. Toutefois, la hauteur des piliers et portails peut être portée à 1,90 mètre.

- Cette hauteur peut être ramenée à 1,00 mètre, y compris pour les haies, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.

- Les clôtures ou brises vue constituées de bâches plastiques, toiles épaisses, bambous, cannisses, etc… sont interdits.

- Les clôtures d'aspect béton préfabriqué, enduits ou non, sont interdites.

- Les clôtures doivent présenter un bon aspect général et être composées de matériaux dont l'aspect s'intègre dans l'environnement.

- 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.).

Sur les limites séparatives :
- Les clôtures pleines ou non doivent avoir une hauteur maximum de 1,90 mètre.

Bennes à déchets.

- Les bennes ou tout autre container doivent être masqués par un écran végétal composé d'essences à feuilles persistantes ou par tout autre élément s'insérant dans le milieu environnant.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Les constructions et 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 II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

II-3-a- Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)

Non réglementé par le PLU

II-3-b- Aménagement paysager

- Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.
- Les dépôts doivent être masqués par un écran végétal.
- Les aires de stationnement doivent comporter un arbre de haute tige pour 10 places.
- Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)

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

- En cas de création de voie nouvelle, publique ou privée, l'emprise de celle-ci doit répondre à l'importance de l'opération et ne doit en aucun cas être inférieure à 10 mètres. Elle doit notamment permettre aux services de secours et de lutte contre l'incendie un accès suffisant à toute construction. Toutefois, en cas de voie à sens unique l'emprise de cette voie peut être réduite à 8 mètres.

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

- 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.

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doitfaire 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.

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

III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétairene dispose d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

- 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.

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

Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)

- Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.

- Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau. Un dispositif de non-retour devra être installé à l'aval immédiat du compteur d'eau potable afin d'éviter les phénomènes de retour d'eau sur le réseau public. La protection du réseau d'eau potable devra être assurée contre les phénomènes de retour d'eau provenant des réseaux intérieurs.

- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eau suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.

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

III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif

Eaux usées :

- 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).

- Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci.

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

- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'assainissement suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.

- 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.

Eaux pluviales :

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

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

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

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

- 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.

III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)

- La réservation de fourreaux pour l'accueil des réseaux secs, des technologies de communication et de la fibre optique est souhaitée sous l'emprise des nouvelles voiries et pour les raccordements des privés.

ZONE UI

La **zone UI est une zone urbaine spécialisée, affectée au domaine du service public Réseau Transport et Electricité, et de ses logements de fonction :**

- Pour l'exploitation et l'extension du Poste de Creney,
- Pour le fonctionnement du sous-groupe Champagne-Morvan

L'extension et les renforcements des réseaux de desserte de cette zone seront à prévoir par Réseau Transport et Electricité.

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)

Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 du présent règlement.

Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affections des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)

- Les constructions de toute nature sont autorisées à condition qu'elles soient liées au caractère de la zone.
- 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.
- Les dépôts et le stockage des matières dangereuses ou toxiques sont autorisés à condition qu'ils soient liés et attenants à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)

Note :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet.
En cas de terrain en pente, le niveau du terrain naturel à prendre en compte est le niveau moyen du terrain par tranche de 10 mètres maximum dans le sens de la pente.

- Les constructions à usage d'habitation sont limitées à un rez-de-chaussée sursous-sol plus 1 étage plus combles aménageables.

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

II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

Note :

L'alignement au sens du présent règlement désigne :
- *la limite entre le domaine public et le domaine privé,*
- *la limite d'emprise d'une voie privée.*

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

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

- Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées à au moins 5,00 mètres de l'alignement des voies publiques.
- 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, quel que soit la distance par rapport à l'alignement de la voie, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.

II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)

Note :

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

- Les constructions doivent être implantées à au moins 4,00 mètres des limites séparatives.

- Toutefois, les constructions, dont la hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut n'excède pas 4,00 mètres (avec une tolérance de 2,00 mètres supplémentaires pour les éléments reconnus indispensables (tels que les cheminées, pointes de pignon ...), peuvent être implantées en limite(s) séparative(s).

- Cependant, cette règle ne s'impose pas en cas de constructions mitoyennes à condition que la

construction nouvelle n'ait pas une hauteur supérieure à celle de la construction existante.

- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sontautorisés, quelque soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait parrapport à celle-ci.

II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière

- Lorsqu'elles ne sont pas incorporées aux bâtiments techniques, les constructionsà usage d'habitation, de bureaux ou d'équipements destinés au personnel doivent en être éloignées d'au moins 6,00 mètres.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

Dispositions généales

- Les constructions à usage d'habitation doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction
- Toute architecture typique d'une autre région (exemple : mas provençal, chaletsavoyard ...) ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite.

Forme

- Les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux ou plusieurs pans.

  Toutefois, les toitures terrasses, végétalisées ou non, ou à une pente, sont autorisées si elles s'intègrent dans l'environnement.

- Les planchers bas du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation devront être à une altitude inférieure à 0,50 mètre au-dessus du sol naturel. Toutefois, lorsque le terrain est situé en contrebas de la voie, les planchers bas du rez-de-chaussée pourront être au niveau de ladite voie si la construction est en alignement de la voie.

Couleurs et aspect des matériaux :

- Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie, doivent s'intégrer dansl'environnement. Ils doivent être mats ou satinés.
- La brique pleine est autorisée ainsi que le parement aggloméré à condition qu'ilsoit revêtu d'un enduit lissé ou gratté.

Toitures :

- 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 matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels queparpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits ou bardés.

Clôtures :

En bordure des emprises publiques :

- Dans la partie de terrain réservée aux constructions à usage d'habitation, les clôtures devront être constituées :
  - soit de dispositifs reposant ou non sur un mur bahut d'unehauteur maximum de 0,80 mètre,
  - soit de murs pleins comportant des éléments architecturaux permettant de rompre la monotonie de l'ouvrage (ex : ouvertures, décrochements…) et/ ou comportant desléléments de verticalité tous les 6 mètres minimum. Ces murs doivent être couverts d'un couronnement (en tuiles ou autres matériaux).

- La hauteur totale des clôtures, y compris celle des haies, ne peut excéder 1,70 mètre.

- La hauteur des clôtures mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 1,70 mètre. Toutefois, la hauteur des piliers peut être portée à 1,90 mètre.

- Ces hauteurs peuvent être ramenées à 1,00 mètre, y compris pour les haies, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.

- Les clôtures ou brises vue constituées de bâches plastiques, toiles épaisses, bambous, cannisses, etc… sont interdits.

Sur les limites séparatives :

- Les clôtures pleines ou non, y compris les haies, devront avoir une hauteur maximum de 1,70 mètre.

Dans tous les cas :

- Les clôtures ou brises vue constituées de bâches plastiques,toiles épaisses, bambous, cannisses, etc… sont interdits.

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

- 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…).

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions et 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 elles 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 II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

II-3-a- Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)

Non réglementé par le PLU

II-3-b- Aménagement paysager

- 10 % au minimum de la superficie des terrains affectés aux constructions àusage d'habitation doivent être aménagés en espace vert.

- En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent êtrecomptées comme espace vert.

- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publicsou d'intérêt collectif.

Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)

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

- En cas de création de voie nouvelle, publique ou privée, l'emprise de celle-ci doit répondre à l'importance de l'opération et ne doit en aucun cas être inférieure à 10 mètres. Elle doit notamment permettre aux services de secours et de lutte contre l'incendie un accès suffisant à toute construction. Toutefois, en cas de voie à sens unique l'emprise de cette voie peut être réduite à 8 mètres.

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

- 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.

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doitfaire 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.

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

III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétairene dispose d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

- 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.

- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou

d'intérêt collectif.

Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)

- Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.

- Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau. Un dispositif de non-retour devra être installé à l'aval immédiat du compteur d'eau potable afin d'éviter les phénomènes de retour d'eau sur le réseau public. La protection du réseau d'eau potable devra être assurée contre les phénomènes de retour d'eau provenant des réseaux intérieurs.

- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eau suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.

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

III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif

Eaux usées :

- 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).

- Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci.

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

- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'assainissement suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.

- 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.

Eaux pluviales :

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

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

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

III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)

La réservation de fourreaux pour l'accueil des réseaux secs, des technologies de communication et de la fibre optique est souhaitée sous l'emprise des nouvelles voiries et pour les raccordements des privés.

ZONE UY

La **zone UY est une zone urbaine destinée principalement aux activités économiques.**
Une partie de la zone est située en zone inondable 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.

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)

Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

- Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 du présent règlement.

- Sont interdits les changements de destination et les constructions et installations à destination de commerce (selon définition du SCoT), sauf cas visé à l'article 2.

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

Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affections des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)

- Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-dessous sous réserve qu'elles ne soient pas interdites à l'article 1 :
  - Dans la zone inondable, les constructions et utilisations du sol qui ne respectent pas les cotes de seuil et autres prescriptions définies par les services en charge de la gestion des risques. Les sous-sols ne sont admis qu'à la condition que leur conception technique prenne en compte ces risques et permette d'éviter la venue d'eau (les descentes des sous-sols ne devront pas être dans le sens de la pente du terrain, etc....) ;
  - Les constructions et occupations du sol liées aux activités économiques à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel des zones voisines ;
  - Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement, qui sont soumises à autorisation et dont le rayon d'affichage est supérieur à 3000 mètres ;
  - Les constructions d'habitation et leurs annexes nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées si celles-ci sont installées préalablement ;
  - L'aménagement, la transformation ou l'extension des constructions existantes ;
  - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
  - Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.

- Sont autorisées les extensions de 10% de la surface de plancher des commerces existants ainsi que les activités de type « vente directe ».

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)

- La hauteur des constructions à usage d'habitation individuelle est limitée à un rez-de-chaussée sur sous-sol plus 1 étage ou un rez-de-chaussée sur sous- sol plus combles aménageables.
- La hauteur maximum des autres constructions, 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, est limitée à 12,00 mètres avec un maximum de 14,00 mètres de faîtage.

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.

II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

- Les constructions doivent être implantées à au moins :
  - 5,00 mètres de l'alignement des voies,
  - 10,00 mètres par rapport à l'emprise de la RD 960,
  - 10,00 mètres par rapport à l'emprise de la rocade RD 610.

- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles 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 ou à la limite du domaine ferroviaire, sous réserve de ne pas réduire ces distances.

- 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.

- 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.

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

II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)

- Les constructions doivent être implantées à au moins 4,00 mètres des limites séparatives.

- Cependant les constructions peuvent être implantées en limite(s) séparative(s), moyennant des mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu, etc.).

- De plus, les constructions doivent être implantées à au moins 3,00 mètres de l'axe du fossé des Crevautes lorsqu'il est busé, et à au moins 5,00 mètres de l'axe du fossé lorsqu'il n'est pas busé.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.

- 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.

II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière

- Lorsqu'elles ne sont pas contiguës, la distance entre une construction à usage d'habitation et une autre construction doit être d'au moins 4,00 mètres.

- 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.

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

II-1-e- Emprise au sol des constructions

- La surface du sol imperméabilisée ne doit pas dépasser 80 % de la surface du terrain.

- 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.

- Les extensions des commerces sont limitées à 10% de la surface de plancher existante.

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

Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

Dispositions générales :

- 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 (exemple : mas provençal, chalet savoyard) ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite.

Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

1.Forme et volumétrie :

- Les toitures des constructions à usage d'habitation individuelle doivent être à deux ou plusieurs pans. Toutefois, les toitures terrasses, végétalisées ou non, ou à une pente, sont autorisées si elles s'intègrent dans l'environnement.

- Les acrotères devront couronner la périphérie du bâtiment.

- Les extensions doivent éviter de par leur volume, l'effet d'appendice et être reliées au bâtiment principal par une articulation.

- Toute extension d'une construction doit s'intégrer à la composition existante en adoptant les proportions et couleurs concernant le bâti et la toiture.

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

- Afin de limiter l'impression de volume, toutes les façades orientées vers les voies publiques ou privées, ainsi que toutes les façades de plus de 25 mètres linéaires doivent comporter :
  - soit des ouvertures justement proportionnées,
  - soit des matériaux d'au moins deux natures (exemple : bardages rainurés verticaux et plaques composites),
  - soit des jeux de décrochement de volume. La hauteur et la taille des décrochements et ouvertures doivent être justement proportionnées afin de ne pas déstructurer l'harmonie générale des constructions.

2. Aspect des matériaux et couleurs :

- Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement. Ils doivent être mats ou satinés.
- La brique pleine est autorisée ainsi que le parement aggloméré à condition qu'il soit revêtu d'un enduit lissé ou gratté.

3. Toitures :

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

4. Clôtures :

- En bordure des emprises publiques, les clôtures doivent être constituées :
  - soit de dispositifs reposant ou non sur un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 mètre,
  - soit de mur plein couvert d'un enduit de teinte claire et surmonté d'un couronnement.

- La hauteur totale des clôtures, y compris celle des haies, ne peut excéder 1,70 mètre. Toutefois, la hauteur des piliers et portails peut être portée à 1,90 mètre.

- Cette hauteur peut être ramenée à 1,00 mètre, y compris pour les haies, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.

- Les clôtures ou brises vue constituées de bâches plastiques, toiles épaisses, bambous, cannisses, etc… sont interdits.

- Les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont interdites.

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

Sur les limites séparatives :

Les clôtures pleines ou non doivent avoir une hauteur maximum de 1,70 mètre.

Bennes à déchets :

Les bennes ou tout autre container doivent être masqués par un écran végétal composé d'essences à feuilles persistantes ou par tout autre élément s'insérant dans le milieu environnant.

Constructions et Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les constructions et 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 II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

II-3-a- Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)

Non réglementé par le PLU.

II-3-b- Aménagement paysager

- Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.
- Les dépôts doivent être masqués par un écran végétal.
- Les aires de stationnement doivent comporter un arbre de haute tige pour 10 places. Toutefois, dans une bande de 100,00 mètres par rapport à l'axe de la déviation de la rocade RD 610, lorsque le stationnement est réalisé sur le côté du bâtiment, il est exigé un arbre pour 3 places.
- Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques (voir annexes du règlement).
- Dans une bande de 100,00 mètres mesurée à partir de l'axe de la rocade RD 610, les parkings devront dans la mesure du possible être dissimulés derrière le bâtiment.
- En cas d'impossibilité de les réaliser à l'arrière du bâtiment, il conviendra de les dissimuler derrière une haie végétale.

III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)

Accès :

- Aucun projet ne peut prendre accès sur la rocade RD 610.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Le passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4,00 mètres.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle(s) de ces voies, qui peut présenter une gêne (circulation, cadre de vie,...) peut être interdit.
- 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.

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

Voirie :

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante prenant notamment en compte l'importance du projet.

- 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 : 10,00 mètres d'emprise au minimum.

- 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 d'effectuer un demi- tour (voir croquis figurant dans l'annexe « Définitions » du présent règlement).

- 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.

- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - aux aménagements et extensions des constructions existantes,
  - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)

- Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.
- Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau. Un dispositif de non-retour devra être installé à l'aval immédiat du compteur d'eau potable afin d'éviter les phénomènes de retour d'eau sur le réseau public. La protection du réseau d'eau potable devra être assurée contre les phénomènes de retour d'eau provenant des réseaux intérieurs.
- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eau suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ce réseau ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif

Eaux usées :

- 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).
- Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci.
- Les effluents d'origine non domestiques doivent subir un pré-traitement avant d'être rejetés.
- 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.

Eaux pluviales :

- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
- Les eaux pluviales (s'écoulant des toitures, aires imperméabilisées…) doivent être récupérées et réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assise de la construction.
- Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.
- Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative (exemple : bassin filtrant), soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.
- 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.

Protection contre l'incendie :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer de moyens permettant d'assurer leur défense extérieure contre l'incendie, conformément à la règlementation en vigueur.

III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)

- Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux de communication électronique doivent être enterrées.
- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.
- En outre, en cas de voie nouvelle ou de travaux sur voirie existante, des fourreaux en nombre suffisant doivent être mis en place pour permettre l'accueil du réseau de téléphone et du réseau numérique.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

ZONE 1AUL

La **zone 1AUL est une zone principalement destinée aux activités de sports et de loisirs.**
Une partie de la zone est située en zone inondable 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.

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)

Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

- Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

  - Dans la zone inondable, les constructions et utilisations du sol qui ne respectent pas les cotes de seuil et autres prescriptions définies par les services en charge de la gestion des risques. Les sous-sols ne sont admis qu'à la condition que leur conception technique prenne en compte ces risques et permette d'éviter la venue d'eau (les descentes des sous-sols ne devront pas être dans le sens de la pente du terrain, etc....).

  - Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 du présent règlement.

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

Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affections des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)

- Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-dessous sous réserve qu'elles ne soient pas interdites à l'article 1 :
  - Les constructions et occupations du sol sont autorisées à condition qu'elles soient liées à la pratique des sports et des loisirs non motorisés.

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

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

  - Les aires de stationnement.

  - 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.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)

- La hauteur des constructions à usage d'habitation individuelle est limitée à un rez-de-chaussée sur sous-sol plus 1 étage ou un rez-de-chaussée sur sous- sol plus combles aménageables.

- La hauteur des constructions 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 ne doit pas excéder 12,00 mètres.

- Lorsque le toit comporte des éléments d'architecture traditionnelle ou contemporaine (lucarne, petite croupe ...) l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

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

II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

- Sauf indications contraires portées au plan, les constructions doivent être implantées à au moins :
  - 5,00 mètres de l'alignement de la voie,
  - 10,00 mètres de l'emprise de la RD 960 pour les constructions à usage d'habitation,
  - 5,00 mètres de l'emprise de la RD 960 pour les autres constructions.

- 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.

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

II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)

- Les constructions doivent être implantées à au moins 4,00 mètres des limites séparatives.

- 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, peuvent être implantées en limite(s) séparative(s).

- Une tolérance de 2,00 mètres supplémentaires, mesurée à partir du long pan, peut être accordée pour les pignons comportant une pointe ou une demi-croupe.

- De plus, les constructions doivent être implantées à au moins 3,00 mètres de l'axe du fossé des Crevautes lorsqu'il est busé, et à au moins 5,00 mètres de l'axe du fossé lorsqu'il n'est pas busé.

- Les éoliennes implantées au sol doivent être implantées, par rapport aux limites séparatives, à une distance minimale équivalant à leur hauteur (pales comprises) mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 12.00 mètres.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.

II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière

- La distance séparant des constructions d'habitation non contiguës ne peut être inférieure à 4,00 mètres.

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

II-1-e- Emprise au sol des constructions

Non règlementée par le Plan Local d'Urbanisme.

Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

Dispositions générales :

- 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 (exemple : mas provençal, chalet savoyard) ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite.

Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

1. Forme et volumétrie :
- Les toitures des constructions à usage d'habitation individuelle doivent être à deux ou plusieurs pans. Toutefois, les toitures terrasses, végétalisées ou non, ou à une pente, sont autorisées si elles s'intègrent dans l'environnement.
- Les installations techniques liées à la construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité permettant une bonne insertion à la construction.

2. Aspect des matériaux et couleurs :
- Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.

3. Toitures :
- 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'harmonier avec ceux des constructions environnantes.

- Les couvertures de ton ocre sont interdites.

- Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local sont interdites (exemple : tuile canal, ...).

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

4. Clôtures :

- En bordure des emprises publiques, les clôtures d'aspect béton préfabriqué, enduit ou non, sont interdites.

- Sur les limites séparatives :
  - Les clôtures pleines ou non, doivent avoir une hauteur maximum, mesurée à partir du sol naturel, de 1,70 mètres.
  - Les clôtures ou brises vue constituées de bâches plastiques, toiles épaisses, bambous, cannisses, etc... sont interdits.

- Dans tous les cas :
  - Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.

  - Les 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 3,00 mètres de l'axe du fossé des Crevautes lorsqu'il est busé, et à moins de 5,00 mètres lorsqu'il n'est pas busé, les clôtures doivent être démontables.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les constructions et 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 elles 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 II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

II-3-a- Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)

Non réglementé par le PLU.

II-3-b- Aménagement paysager

- Les aires de stationnement doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 6 places.

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

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

Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

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

III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)

Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

Voirie :

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

- 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.

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

Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)

- Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.

- Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau. Un dispositif de non-retour devra être installé à l'aval immédiat du compteur d'eau potable afin d'éviter les phénomènes de retour d'eau sur le réseau public. La protection du réseau d'eau potable devra être assurée contre les phénomènes de retour d'eau provenant des réseaux intérieurs.

III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif

Eaux usées :

- 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).

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

Eaux pluviales :

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

- Les eaux pluviales (s'écoulant des toitures, aires imperméabilisées ,..) doivent être récupérées et réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assise de la construction, sauf en cas d'impossibilité technique.

Protection contre l'incendie :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer de moyens permettant d'assurer leur défense extérieure contre l'incendie, conformément à la règlementation en vigueur.

III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)

- Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux de communication électronique doivent être enterrées.

- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

- En outre, en cas de voie nouvelle ou de travaux sur voirie existante, des fourreaux en nombre suffisant doivent être mis en place pour permettre l'accueil du réseau de téléphone et du réseau numérique.

ZONE 1AUY

La **zone 1AUY est une zone à urbaniser destinée principalement aux activités économiques.**
Cette zone est concernée par l'OAP « secteur dit du Poelon ».
La réalisation des équipements nécessaires se fera avec la participation des constructeurs, déterminée selon les textes en vigueur.

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

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)

Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 du présent règlement.

Sont interdits les changements de destination et les constructions et installations à destination de commerce (selon définition du SCoT), sauf cas visé à l'article 2

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

Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affections des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)

- Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-dessous sous réserve qu'elles ne soient pas interdites à l'article 1 :
  - Les constructions et occupations du sol sont autorisées à condition qu'elles soient liées à la pratique des sports et des loisirs non motorisés.
  - 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.
  - Les constructions et occupations du sol liées aux activités économiques à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel des zones voisines.

  - Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement, qui sont soumises à autorisation et dont le rayon d'affichage est supérieur à 3000,00 mètres.

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

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

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

- Sont autorisées les extensions de 10% de la surface de plancher des commerces existants ainsi que les activités de type « vente directe ».

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)

- La hauteur des constructions à usage d'habitation individuelle est limitée à un rez-de-chaussée sur sous-sol plus 1 étage ou un rez-de-chaussée sur sous- sol plus combles aménageables.

- La hauteur maximum des autres constructions, 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, est limitée à 12,00 mètres avec un maximum de 14,00 mètres de faitage.

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

II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

- Les constructions doivent être implantées à au moins :
  - 5,00 mètres de l'alignement des voies.
  - 10,00 mètres par rapport à l'emprise de la rocade RD 610.

- Les constructions doivent être implantées à au moins 5,00 mètres des limites du domaine ferroviaire. Cette règle ne s'applique pas aux constructions se raccordant à une voie ferrée.

- 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.

- 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.

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

II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)

- Les constructions doivent être implantées à au moins 4,00 mètres des limites séparatives.

- Cependant les constructions peuvent être implantées en limite(s) séparative(s), moyennant des mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu, etc...).

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.

- 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.

II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière

- Lorsqu'elles ne sont pas contiguës, la distance entre une construction à usage d'habitation et une autre construction doit être d'au moins 4,00 mètres.

- 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.

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

II-1-e- Emprise au sol des constructions

- La surface du sol imperméabilisée ne doit pas dépasser 80 % de la surface du terrain.

- 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.

- Les extensions des commerces sont limitées à 10% de la surface de plancher existante.

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

Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

1.Dispositions générales :

- 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 (exemple : mas provençal, chalet savoyard) ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite.

- Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

2. Forme et volumétrie :

- Les toitures des constructions à usage d'habitation individuelle doivent être à deux ou plusieurs pans. Toutefois, les toitures terrasses, végétalisées ou non, ou à une pente, sont autorisées si elles s'intègrent dans l'environnement.

- Les acrotères devront couronner la périphérie du bâtiment.

- Les extensions doivent éviter de par leur volume, l'effet d'appendice et être reliées au bâtiment principal par une articulation.

- Toute extension d'une construction doit s'intégrer à la composition existante en adoptant les proportions et couleurs concernant le bâti et la toiture.

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

- Afin de limiter l'impression de volume, toutes les façades orientées vers les voies publiques ou privées, ainsi que toutes les façades de plus de 25 mètres linéaires doivent comporter :
  - soit des ouvertures justement proportionnées,
  - soit des matériaux d'au moins deux natures (exemple : bardages rainurés verticaux et plaques composites)
  - soit des jeux de décrochement de volume. La hauteur et la taille des décrochements et ouvertures doivent être justement proportionnées afin de ne pas déstructurer l'harmonie générale des constructions.

3. Aspect des matériaux et couleurs :

- Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement. Ils doivent être mats ou satinés.
- La brique pleine est autorisée ainsi que le parement aggloméré à condition qu'il soit revêtu d'un enduit lissé ou gratté.

4. Toitures :

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

5.Clôtures :

En bordure des emprises publiques.

- Les clôtures doivent être constituées :
  - soit de dispositifs reposant ou non sur un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,80 mètre,
  - soit de mur plein couvert d'un enduit de teinte claire et surmonté d'un couronnement.

- La hauteur totale des clôtures, y compris celle des haies, ne peut excéder 2 mètres.

- Cette hauteur peut être ramenée à 1,00 mètre, y compris pour les haies, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.

- Les clôtures ou brises vues constituées de bâches plastiques, toiles épaisses, bambous, cannisses, etc... sont interdits.

- Les clôtures d'aspect béton préfabriqué, enduits ou non, sont interdites.

- Les clôtures doivent présenter un bon aspect général et être composées de matériaux dont l'aspect s'intègre dans l'environnement.

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

Sur les limites séparatives :

- Les clôtures pleines ou non, doivent avoir une hauteur maximum de 2 mètres.

Bennes à déchets :

Les bennes ou tout autre container doivent être masqués par un écran végétal composé d'essences à feuilles persistantes ou par tout autre élément s'insérant dans le milieu environnant.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les constructions et 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 elles 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 II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

II-3-a- Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)

Non réglementé par le PLU.

II-3-b- Aménagement paysager

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

- Les dépôts doivent être masqués par un écran végétal.

- Les aires de stationnement doivent comporter un arbre de haute tige pour 10 places. Toutefois, dans une bande de 100,00 mètres par rapport à l'axe de la déviation de la rocade RD 610, lorsque le stationnement est réalisé sur le côté du bâtiment, il est exigé un arbre pour 3 places.

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

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

Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

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

- Dans une bande de 100,00 mètres mesurée à partir de l'axe de la rocade RD 610, les parkings devront dans la mesure du possible être dissimulés derrière le bâtiment.

- En cas d'impossibilité de les réaliser à l'arrière du bâtiment, il conviendra de les dissimuler derrière une haie végétale.

III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)

1.Accès :

- Aucun projet ne peut prendre accès sur la rocade RD610.

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

- Le passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4,00 mètres.

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

- 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.

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

2. Voirie :

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante prenant notamment en compte l'importance du projet.

- De surcroit 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 : 10,00 mètres d'emprise au minimum.

- 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 d'effectuer un demi- tour (voir croquis figurant dans l'annexe « Définitions » du présent règlement).

- 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.

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

Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)

- Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.

- Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau. Un dispositif de non-retour devra être installé à l'aval immédiat du compteur d'eau potable afin d'éviter les phénomènes de retour d'eau sur le réseau public. La protection du réseau d'eau potable devra être assurée contre les phénomènes de retour d'eau provenant des réseaux intérieurs.

- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eau suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.

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

III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif

Eaux usées :

- 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).

- Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci.

- Les effluents d'origine non domestiques doivent subir un pré-traitement avant d'être rejetés.

- 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.

Eaux pluviales :

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

- Les eaux pluviales (s'écoulant des toitures, aires imperméabilisées ,..) doivent être récupérées et réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assise de la construction.

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

- Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative (exemple : bassin filtrant), soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.

- 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.

Protection contre l'incendie :

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer de moyens permettant d'assurer leur défense extérieure contre l'incendie, conformément à la règlementation en vigueur.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

La **zone A est une zone économiquement productive, à protéger en raison de la richesse de son sol favorable à l'agriculture.**

La zone A comprend un **secteur An** permettant d'identifier les secteurs soumis à des enjeux paysagers se retrouvant ainsi inconstructibles.

Une partie de la zone est située en zone inondable 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 identifiée au titre des éléments de paysage à protéger, tels que délimités sur le règlement graphique.

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)

Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

- Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 du présent règlement.

- Dans la zone inondable, les constructions et utilisations du sol qui ne respectent pas les cotes de seuil et autres prescriptions définies par les services en charge de la gestion des risques. Les sous-sols ne sont admis qu'à la condition que leur conception technique prenne en compte ces risques et permette d'éviter la venue d'eau (les descentes des sous-sols ne devront pas être dans le sens de la pente du terrain, etc....).

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

- Dans les espaces boisés classés, les défrichements, ainsi que toutes les occupations ou utilisations du sol susceptibles de compromettre l'état boisé et la vocation de l'espace sont interdits.

- Dans le secteur An, aucune construction n'est autorisée.

- Dans les espaces intégrés à la zone d'exclusion de l'éolien de l'UNESCO, la construction de parcs éoliens est interdite.

Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affections des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)

Dans toute la zone A sauf secteur An :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

- Les constructions et installations à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

- 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.

- Le stationnement d'une caravane au maximum, durant plus de trois mois, est autorisé, à condition qu'il soit situé sur une aire de camping à la ferme située à proximité d'une exploitation agricole ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)

- La hauteur des constructions d'habitation 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 ne doit pas excéder 7,00 mètres.

- La hauteur des constructions agricoles, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction, est limitée à 14 mètres.

- La hauteur des constructions et installations à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés est limitée à 4 mètres au point le plus haut (faitage ou acrotère), à l'exception des ouvrages nécessaires au transport d'électricité.

II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

- Les constructions doivent être implantées à au moins :
  - 10,00 mètres de l'alignement des voies,
  - 10,00 mètres de la limite du domaine ferroviaire.

- 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.

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

- 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.

- De plus, les constructions ou installations doivent être implantées à au moins 100 mètres de l'axe des autoroutes, routes express et déviations.

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.

II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)

- Les constructions doivent être éloignées des limite(s) séparative(s) 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).

- Lorsque la zone A est limitrophe d'une zone d'habitation, les constructions nécessaires à l'exploitation agricole doivent être éloignées du périmètre de la zone d'une distance au moins égale à 10,00 mètres.

- De plus, les constructions doivent être implantées à au moins 5,00 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.

- 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.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.

II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière

- La distance séparant des constructions non contiguës ne peut être inférieure à 4,00 mètres.

- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance entre constructions, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin,
  - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions et installations à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés est limitée à 10m² par élément et par unité foncière à l'exception des ouvrages nécessaires au transport d'électricité.

Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

1.Dispositions générales :

- 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 très différente de celle de la région ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite (exemple : mas provençal, chalet savoyard).

- Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

2. Forme :

- Les toitures des constructions à usage d'habitation sont à deux ou plusieurs pans et la pente des couvertures doit s'harmoniser avec celles du patrimoine traditionnel local.

- Toutefois, les toitures terrasses, végétalisées ou non, ou à une pente, sont autorisées si elles s'intègrent dans l'environnement.

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

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

3. Aspect des matériaux et couleurs :

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

4. Toitures :

- 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 traditionnelles locales.

- Les couvertures de tons ocre sont interdites.

- Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local sont interdites (exemple : tuile canal ...).

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

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

5. Clôtures :

- Les clôtures doivent être constituées :
  - soit de grillage plastifié en mailles soudées reposant ou non sur un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 mètre,
  - soit de panneaux de treillis soudés de couleur verte doublés ou non de haies vives.

- La hauteur totale des clôtures, y compris celle des haies, ne peut excéder 2,00 mètres.

- Cette hauteur peut être ramenée à 1,00 mètre, y compris pour les haies, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.

- Les murs pleins sont interdits.

- Lorsqu'elles sont implantées à moins de 5,00 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau, les clôtures doivent être démontables.

- Les clôtures ou brises vues constituées de bâches plastiques, toiles épaisses, bambous, cannisses, etc... sont interdits.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les constructions et 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 elles 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 II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

II-3-a- Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)

Non réglementé par le PLU.

II-3-b- Aménagement paysager

- Lorsque le terrain supporte une construction à usage d'habitation, 20% au moins de la superficie du terrain doivent être aménagés en espace vert.

- Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur bonne insertion dans le paysage.

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

- 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.

- 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.

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

Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

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

III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)

1. Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

2. Voirie :

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

Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)

- Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.

- Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif

1. Eaux usées :

- 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).

- En l'absence de réseau public d'assainissement, le système d'assainissement individuel doit être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau public au cas où celui-ci serait réalisé ultérieurement.

- Les effluents d'origine non domestiques doivent subir un pré-traitement avant d'être rejetés.

2. Eaux pluviales :

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

- Les eaux pluviales (s'écoulant des toitures, aires imperméabilisées ,..) doivent être récupérées et réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assise de la construction.

- Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées doivent subir un prétraitement avant d'être rejetées.

3. Protection contre l'incendie :

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer de moyens permettant d'assurer leur défense extérieure contre l'incendie, conformément à la règlementation en vigueur.

4. Electricité – téléphone – réseaux câbles :

- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.

ZONE AHY

La **zone AHY est une zone destinée au regroupement de bâtiments et équipements agricoles.**

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)

Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 du présent règlement.

Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affections des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à l'exception des élevages d'animaux.

- Les constructions d'habitation et leurs annexes nécessaires au gardiennage des activités autorisées.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la limite de 300m² d'emprise au sol et de 5 mètres au point le plus haut, à l'exception des ouvrages de transport d'électricité.

- 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.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)

- La hauteur des constructions d'habitation 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 ne doit pas excéder 7,00 mètres.

- La hauteur des constructions agricoles, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction, est limitée à 14 mètres.

- La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est limitée à 5 mètres au point le plus haut, à l'exception des ouvrages de transport d'électricité.

II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

- Les constructions doivent être implantées à au moins 10,00 mètres de l'alignement des voies.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celui-ci.

- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou

d'intérêt collectif.

II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)

- Les constructions doivent être implantées à au moins 10 mètres des limites séparatives ;

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.

II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière

- La distance séparant des constructions non contiguës ne peut être inférieure à 4,00 mètres.

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

II-1-e- Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est limitée à 300m², à l'exception des ouvrages de transport d'électricité.

Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

1. Dispositions générales :

- 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 très différente de celle de la région ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite (exemple : mas provençal, chalet savoyard).
- Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

2. Forme :

- Les constructions à usage d'habitation nécessaires au gardiennage des activités autorisées doivent être intégrées dans le volume des constructions d'activités.

- Les toitures terrasses, végétalisées ou non, ou à une pente, sont autorisées si elles s'intègrent dans l'environnement.

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

3. Aspect des matériaux et couleurs :

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

4. Toitures :

- 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 traditionnelles locales.

- Les couvertures de tons ocre sont interdites.

- Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local sont interdites (exemple : tuile canal ...).

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

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

5. Clôtures :

- Les clôtures doivent être constituées :
  - soit de grillage plastifié en mailles soudées reposant ou non sur un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 mètre,
  - soit de panneaux de treillis soudés de couleur verte doublés ou non de haies vives.

- La hauteur totale des clôtures, y compris celle des haies, ne peut excéder 2,00 mètres.

- Cette hauteur peut être ramenée à 1,00 mètre, y compris pour les haies, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.

- Les murs pleins sont interdits.

- Les clôtures ou brises vues constituées de bâches plastiques, toiles épaisses, bambous, cannisses, etc... sont interdits.

-

Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

II-3-a- Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)

Non réglementé par le PLU.

II-3-b- Aménagement paysager

- Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur bonne insertion dans le paysage.

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

- 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.

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

Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

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

III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)

1. Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

2. Voirie :

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

Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)

- Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.

- Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif

1. Eaux usées :

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).

2. Eaux pluviales :

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

Les eaux pluviales (s'écoulant des toitures, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assise de la construction.

Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées doivent subir un prétraitement avant d'être rejetées.

3. Protection contre l'incendie :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer de moyens permettant d'assurer leur défense extérieure contre l'incendie, conformément à la règlementation en vigueur.

4. Electricité – téléphone – réseaux câbles :

Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

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 inondable tel que délimité 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 des espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 CU.

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)

Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

- Les occupations et utilisations du sol de toute nature sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article 2 du présent règlement.

- Dans la zone inondable les constructions et utilisations du sol qui ne respectent pas les côtés de seuil et autres prescriptions définies par les services en charge de la gestion des risques. Les sous-sols sont également interdits.

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

- Dans les espaces boisés classés, les défrichements, ainsi que toutes les occupations ou utilisations du sol susceptibles de compromettre l'état boisé ou la vocation de l'espace sont interdits.

- Dans les espaces intégrés à la zone d'exclusion de l'éolien de l'UNESCO, la construction de parcs éoliens est interdite.

Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affections des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)

- Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-dessous sous réserve qu'elles ne soient pas interdites à l'article 1 :
  - Les constructions et installations à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
  - Les affouillements et exhaussements du sol liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)

- La hauteur des constructions et installations à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés est limitée à 4 mètres au point le plus haut (faitage ou acrotère), à l'exception des ouvrages de transport d'électricité.

II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

- 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.

- De plus, les constructions et installations doivent être implantées à au moins 100,00 mètres de l'axe des autoroutes, routes express et déviations.

Cette règle s'applique :
- en dehors des espaces urbanisés.

Cette règle ne s'applique pas :
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

I-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.

II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière

Non règlementée par le Plan Local d'Urbanisme.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des constructions et installations à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés est limitée à 10m² par élément et par unité foncière, à l'exception des ouvrages de transport d'électricité.

Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

- Les constructions et 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 elles 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).

- De plus, les constructions et installations doivent être implantées à au moins 100,00 mètres de l'axe des autoroutes, routes express et déviation.

- Cette règle s'applique en dehors des espaces urbanisés.

- Cette règle ne s'applique pas :
  - aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
  - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
  - aux réseaux d'intérêt public,
  - à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

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

- Dans les espaces identifiés et pour les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L.151-19 CU tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, les éléments naturels identifiés doivent être maintenus en l'état ou être améliorés :
  - les projets de construction et d'aménagement devront rechercher la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres sains,
  - les boisements existants devront être préservés, et remplacés dans le cas de leur suppression ou déplacement,
  - les haies doivent être maintenues en l'état ; toutefois, des percées pourront être autorisées dans le cadre de création d'accès. Des compensations devront être assurées dans le cas de création de tels percées par la plantation d'éléments végétaux équivalent dans la continuité de la haie.

Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

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

III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)

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

- Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public

Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme.

Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)

- Les constructions et occupations du sol doivent respecter la règlementation et législation en vigueur.

III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif

1.Eaux usées :

- 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).

2.Eaux pluviales :

- Les constructions et occupations du sol doivent respecter la règlementation et législation en vigueur.
- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)

Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme.

ZONE NL

La zone NL est une zone naturelle de loisirs.

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)

Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

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 I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affections des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)

Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-dessous sous réserve qu'elles ne soient pas interdites à l'article 1 :

- Les constructions et occupations du sol liées à la pratique des sports et des loisirs.
- Les aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes.
- Les constructions et installations à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)

- La hauteur des constructions et installations à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés est limitée à 4 mètres au point le plus haut (faitage ou acrotère), à l'exception des ouvrages de transport d'électricité.

II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

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

I-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)

- Les constructions doivent être implantées à au moins 4,00 mètres des limites séparatives.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.

II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière

Non règlementée par le Plan Local d'Urbanisme.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des constructions et installations à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés est limitée à 10m² par élément et par unité foncière, à l'exception des ouvrages de transport d'électricité.

Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

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

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

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
- Les constructions et 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 II-3 : Stationnement (R.151-44)

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

III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)

Non règlementée par le Plan Local d'Urbanisme.

III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public

Voirie :
- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante prenant notamment en compte l'importance du projet.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)

Les constructions et occupations du sol doivent respecter la règlementation et législation en vigueur.

III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif

1. Eaux usées :

Les constructions et occupations du sol doivent respecter la règlementation et légalisation en vigueur.

2. Eaux pluviales :

Les constructions et occupation du sol doivent respecter la règlementation et législation en vigueur.

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

ZONE NP

La zone NP est une zone naturelle de protection des zones humides.

Une partie de la zone est située dans la zone inondable tel que délimité sur le règlement graphique.

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

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

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)

Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

- Les occupations et utilisations du sol de toute nature sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article 2 du présent règlement.

- Dans la zone inondable, les constructions et utilisations du sol qui ne respectent pas les côtés de seuil et autres prescriptions définies par les services en charge de la gestion des risques. Les sous-sols sont également interdits.

- Dans les espaces boisés classés, les défrichements, ainsi que toutes les occupations ou utilisations du sol susceptibles de compromettre l'état boisé et la vocation de l'espace sont interdits.

Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affections des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)

- Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-dessous sous réserve qu'elles ne soient pas interdites à l'article 1 :
  - Les constructions à condition qu'elles soient liées aux activités de découverte de la nature et qu'elles ne dépassent pas 20 mètres carrés.

  - Les constructions et installations à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

  - L'édification des clôtures, sous réserve de ne pas fermer les sentiers piétonniers.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)

- La hauteur des constructions et installations à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés est limitée à 4 mètres au point le plus haut (faitage ou acrotère), à l'exception des ouvrages de transport d'électricité.

II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

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

I-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.

II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière

Non règlementée par le Plan Local d'Urbanisme.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des constructions et installations à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés est limitée à 10m² par élément et par unité foncière, à l'exception des ouvrages de transport d'électricité.

Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif 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 II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

- 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.

Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

Non règlementée par le Plan Local d'Urbanisme.

III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)

Non règlementée par le Plan Local d'Urbanisme.

III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public

Non règlementée par le Plan Local d'Urbanisme.

Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)

Non règlementée par le Plan Local d'Urbanisme.

III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif

Non règlementée par le Plan Local d'Urbanisme.

III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)

Non règlementée par le Plan Local d'Urbanisme.

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

LES ESPACES BOISES CLASSES

Il s'agit de bois et forêts qu'il importe de sauvegarder en les soumettant aux dispositions des articles L.113-1 à L.113-4 du Code de l'Urbanisme. Ces terrains sont figurés aux documents graphiques par des ronds verts.

Article L.113-1 du Code de l'Urbanisme :

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Article L.113-2 du Code de l'Urbanisme :

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.
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.

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'application du présent alinéa.

TITRE VII – ELEMENTS DE PAYSAGE - ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sont identifiés sur le règlement graphique.

Article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Eléments naturels identifiés au titre de l'article L.151-19 CU

Au sein des espaces végétalisés identifiés par les documents graphiques (jardins et vergers à protéger) les éléments existants devront être préservés, et remplacés dans le cas de leur suppression ou déplacement.

La suppression des éléments naturels identifiés au plan de zonage (plans d'eau, éléments boisés, ...) requiert une autorisation préalable auprès du service instructeur et leur remplacement sera une obligation afin de garantir le maintien d'une biodiversité effective à l'échelle de la commune.

TITRE VIII
NORMES DE STATIONNEMENT

➢ *NORMES POUR LES VEHICULES AUTOMOBILES*

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme, les dispositions relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

Pour le calcul des surfaces de stationnement définies ci-après, une place équivaut à 25 mètres carrés y compris les accès.

Dans le cas où le calcul du nombre de places de stationnement à prévoir aboutit à un nombre non entier, il convient d'arrondir ce nombre au chiffreentier supérieur.

Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement à prévoir devra tenir compte des places qui doivent être réservées aux personnes handicapées, conformément aux dispositions légales et règlementaires en vigueur.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

- POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION COLLECTIVE

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement par tranche de 40 mètres carrés de surface de plancher de construction.

- POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION INDIVIDUELLE

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum de deux places de stationnement par logement.

- POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAU

Dans tous les cas, le nombre de places à réaliser sera déterminé en tenant compte :

- de la nature des établissements,
- du taux et du rythme de leur fréquentation,
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics existants à proximité,
- des besoins des membres du personnel (en plus des visiteurs),

Avec au minimum : une place de stationnement pour 50 m2 desurface de plancher de la construction.

POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'INDUSTRIE

Dans tous les cas, le nombre de places à réaliser sera déterminé entenant compte :

- de la nature des établissements,
- du taux et du rythme de leur fréquentation,
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics existants à proximité,
- des besoins des membres du personnel (en plus des visiteurs),

Avec au minimum : une place de stationnement pour 80 m2 desurface de plancher de la construction.

- POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'ARTISANAT

Dans tous les cas, le nombre de places à réaliser sera déterminé entenant compte :

- de la nature des établissements,
- du taux et du rythme de leur fréquentation,
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics existants à proximité,
- des besoins des membres du personnel (en plus des visiteurs),

Avec au minimum : une place de stationnement pour 100 m2 desurface de plancher de la construction.

- POUR LES ETABLISSEMENTS HOSPITALIERS, LES CLINIQUES, LES LOGEMENTS FOYERS POUR PERSONNES AGEES, LES MAISONS DE RETRAITE, LES ETABLISSEMENTS POUR PERSONNES AGEES DEPENDANTES

Dans tous les cas, le nombre de places à réaliser sera déterminé entenant compte :

- de la nature des établissements,
- du taux et du rythme de leur fréquentation,
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics existants à proximité,
- des besoins des membres du personnel (en plus des visiteurs),
- avec au minimum : une place de stationnement pour 80 m2 de surface de plancher de la construction.

- POUR LES ETABLISSEMENTS COMMERCIAUX

➢ <u>Hôtels</u>

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement pour 60 m2 de surface de plancher de la construction.

➢ <u>Restaurants</u>

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement pour 10 mètres carrés de surface de plancher de la construction.

➢ <u>Autres commerces</u>

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum de:

- trois places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher de la construction en cas d'établissements commerciaux de moins de 300 m² de surface de vente,

- quatre places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher de la construction en cas d'établissements commerciaux de plus de 300 m² de surface de vente.

– POUR LES SALLES DE SPECTACLES ET DE REUNIONS, LES EQUIPEMENTS CULTURELS ET CULTUELS

Dans tous les cas, le nombre de places à réaliser sera déterminé en tenant compte :

- de la nature des équipements,
- du taux et du rythme de leur fréquentation,
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics existants à proximité,
- des besoins des membres du personnel (en plus des visiteurs),

Avec au minimum : une place de stationnement pour cinq personnes calculées sur la capacité d'accueil.

- POUR LES ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT

Dans tous les cas, le nombre de places à réaliser sera déterminé en tenant compte :

- de la nature des établissements,
- du taux et du rythme de leur fréquentation,
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics existants à proximité,
- des besoins des membres du personnel (en plus des élèves / visiteurs),

avec au minimum :

Pour les établissements du premier degré :

Deux places de stationnement par classe.

Pour les établissements du deuxième degré :

Trois places de stationnement par classe.

Pour les établissements d'enseignement supérieur et établissements d'enseignement pour adultes :

25 places de stationnement pour 100 personnes.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci- dessus est celle des établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

- ***NORMES POUR LES DEUX-ROUES***

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions à usage d'habitation individuelle, devra prévoir un local ou un espace réservé au stationnement des deux roues. Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins.