



SAINT-ETIENNE-AU-TEMPLE



Vu : pour être annexé à la délibération du conseil municipal de la commune de Saint-Etienne-au-Temple en date du 05/11/2012 approuvant le PLU.

Monsieur le Maire,

Jean-Paul THILLY



Approuvé le : 05/11/2012

Mis à jour	Modifié	Révisé
	04/11/2013	

Plan Local d'Urbanisme

ACTE REÇU LE
28 NOV. 2013
PRÉFECTURE DE LA MARNE
D.R.C.L.

DOSSIER DE
MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Règlement d'urbanisme :
littéral

4.a

SOMMAIRE

TITRE I	DISPOSITIONS GENERALES	p 4
TITRE II	DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES	p10
	DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE U1	p 12
	DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE U4	p 20
TITRE III	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	p26
	DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE IAU1	p 28
	DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE IIAU1	p 36
TITRE IV	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	p40
	DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE A	p 42
TITRE V	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	p48
	DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE N	p 50



TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Le présent règlement est applicable à l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Etienne-au-Temple.

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

Sont et demeurent applicables au territoire couvert par le PLU :

- 1. Les articles dits "d'ordre public" des règles générales d'urbanisme, mentionnés à l'article R.111-1 du Code de l'urbanisme, à savoir :**
 - l'article R.111-2 relatif à la salubrité ou à la sécurité publique ;
 - l'article R.111-4 relatif à la conservation des sites ou vestiges archéologiques ;
 - l'article R.111-15 relatif à l'environnement ;
 - l'article R.111-21 relatif aux sites et paysages naturels et urbains.
- 2. Les dispositions d'urbanisme suivantes édictant des règles de fond relatives à l'occupation des sols et ayant leur fondement dans le Code de l'urbanisme :**
 - l'article L.111-1-4 relatif aux entrées de ville ou de village ;
 - l'article L.111-2 relatif à l'interdiction d'accès à certaines voies ;
 - l'article L.111-3 relatif à la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre et la restauration des bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial.
- 3. Les dispositions relatives aux sursis à statuer aux demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations, dans les cas prévus aux articles L.111-9, L.111-10 et L.123-6 du Code de l'urbanisme.**
- 4. Les dispositions de l'article L.111-3 du Code rural relatives à la réciprocité des règles d'éloignement par rapport aux bâtiments agricoles et celles de l'article L.311-1 à L.311-5 du Code forestier relatives aux autorisations de défrichement.**
- 5. Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation du sol telles qu'elles sont annexées au présent PLU dans les conditions définies aux articles L.126-1 et R.126-1 et suivants du Code de l'urbanisme.**
- 6. Les dispositions figurant en annexes au PLU en application des articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'urbanisme et concernant :**
 - les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain,
 - les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres.
- 7. Les dispositions de l'article L.123-1-11**

Il est fait application sur le territoire communal de l'article L.123-1-11 du Code de l'urbanisme qui définit notamment que si une partie d'un terrain détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain initial dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.
- 8. Patrimoine archéologique – article R.111-4 :**

Quatre types de zone affectée d'un seuil de surface permettent de hiérarchiser le potentiel archéologique sur le territoire de la commune. Ces zones géographiques sont reportées sur la Carte des Contraintes (Document 5e du PLU).
- 9. Les dispositions de l'article L.111-6-2 du Code de l'urbanisme**

En application de l'article L.111-6-2 du Code de l'urbanisme, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la

décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

ARTICLE 3 – DISPOSITIONS DIVERSES

Les demandes de permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir et déclarations préalables sont soumises aux articles L.421-1 et suivants et R.421-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

En application de l'article R.421-12 alinéa d du code de l'urbanisme, et par délibération n°3.08 du conseil municipal en date du 7 janvier 2008, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

ARTICLE 4 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est partagé en quatre catégories de zones :

1. Les zones urbaines dites "zones U"

Sont classés en zones urbaines, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le présent PLU comprend trois zones urbaines :

- la zone **U1** : zone mixte à vocation dominante d'habitat ;
- la zone **U4** : correspondant aux zones d'activités.

La zone U4 comprend un secteur **U4p** réservé aux dépôts d'hydrocarbures.

La zone U1 est concernée par les orientations particulières d'aménagement.

2. Les zones à urbaniser dites "zones AU"

Sont classés en zones à urbaniser, les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement (R123-6).

Le présent PLU comprend une zone à urbaniser répondant aux critères ci-dessus :

- la zone **IAU1** : à destination d'habitat.

- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou une révision du plan local d'urbanisme.

Le présent PLU comprend une zone à urbaniser répondant aux critères ci-dessus :

- la zone **IIAU1** : à destination d'habitat.

3. Les zones agricoles dites "zones A"

Sont classés en zones agricoles les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

4. Les zones naturelles et forestières dites "zones N"

Sont classés en zones naturelles et forestières, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N est une zone de protection stricte des espaces naturels et forestiers de la commune.

5. Peuvent se superposer à ces différentes zones :

- des espaces boisés classés protégés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme dans lesquels toute coupe ou abattage d'arbre est soumise à déclaration préalable et où les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables ;
- des emplacements réservés au titre de l'article L.123-1-8° du Code de l'urbanisme destinés notamment à la réalisation de futurs équipements collectifs et dans lesquels les propriétaires des immeubles concernés disposent d'un droit de délaissement.

ARTICLE 5 – ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT

Le PLU comporte en outre une orientation particulière d'aménagement avec laquelle les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol doivent être compatibles.

Cette orientation, qui se superpose au règlement, concerne :

- l'aménagement d'un quartier à vocation dominante d'habitat, au lieu-dit "La Commanderie" (classé en IAU1).

ARTICLE 6 – ADAPTATIONS MINEURES ET TRAVAUX SUR LES
CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AU
PRESENT REGLEMENT

1. **Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme**, les règles et servitudes définies par le présent PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes.
2. **Travaux sur les constructions existantes non conformes au présent règlement :** Sous réserve des dispositions particulières applicables aux constructions et installations existantes, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il est situé, le projet d'extension ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles aux dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.



TITRE II

DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE U1

Caractère de la zone U1

La zone U1 est une zone urbaine mixte à vocation dominante d'habitat.

Les dispositions du présent règlement sont applicables à tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisés sur des terrains ou parties de terrain, issus ou non d'une division en propriété ou en jouissance et localisés dans la zone.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent règlement sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

La zone U1 est concernée par la loi relative à lutte contre le bruit et comprend à ce titre des secteurs, délimités sur le plan des contraintes (pièce 5.e), dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées par arrêté préfectoral.

La zone U1 comprend des Orientations Particulières d'Aménagement (Document n°3 du PLU) : rue de Cuperly et rue de Saint Léger.

U1 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à destination industrielle ;
- les constructions agricoles destinées à l'élevage ;
- les aérogénérateurs ;
- les pylônes et antennes d'une hauteur supérieure à 12 m au-dessus du sol ;
- les carrières ;
- les garages en bandes de plus de trois unités non liés à une construction destinée à l'habitation autorisée dans la zone ;
- l'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les habitations légères de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- les dépôts de matériaux et de déchets ;
- les dépôts de véhicules de plus de 10 unités ;
- les affouillements et exhaussements de sol ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

U1 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- les constructions destinées à l'artisanat à condition qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ;
- les garages collectifs de caravanes s'ils intègrent des bâtiments existants ;
- les programmes de plus de 9 logements à condition que 20 % au moins du programme soient affectés à des logements aidés ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, dont la présence participe à la vie des habitants ou utilisateurs de la zone et dont les nuisances peuvent être prévenues par les

prescriptions techniques prises en application de la réglementation en vigueur.

U1 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES

3-1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

3-1-1 Définition : "VOIE DE DESSERTE"

La voie de desserte est celle qui donne accès au terrain.

Sont considérées comme voies de desserte, les voies et emprises ouvertes à la circulation automobile et aux deux roues, quels que soient leurs statuts, public ou privé, ainsi que des rues et places réservées à la circulation piétonne.

3-1-2 Dispositions applicables

Les voies nouvelles de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- comporter une largeur d'emprise de :
 - 6 m pour la desserte de 2 à 5 logements ;
 - 8 m pour la desserte de plus de 5 logements.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

Rue de Cuperly et Rue de Saint léger :

Les chemins de contournement à créer devront disposer d'une emprise minimale de 6 mètres.

3-2 Conditions relatives aux accès

3-2-1 Définition : "ACCES"

L'accès est le portail, le porche ou la bande de terrain par lequel on peut pénétrer sur le terrain depuis la voie de desserte.

3-2-2 Dispositions applicables

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, de la protection civile et aux besoins des constructions et installations envisagées (enlèvement des déchets...).

Par ailleurs, les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

Rue de Cuperly et Rue de Saint léger :

Pour toute nouvelle construction, aucun accès ne sera autorisé sur le chemin de contournement à créer en limite de la zone U1 (voir Orientations Particulières d'Aménagement).

U1 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS

4-1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées

Toute construction ou installation qui, par sa destination est susceptible de produire des eaux usées, doit être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Par ailleurs, en cas de présence d'un réseau public d'assainissement, les constructions devront y être raccordées.

4-2-2 Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit être raccordée à un dispositif d'infiltration des eaux pluviales suffisamment dimensionné et implanté en partie privative.

4-3 Réseaux d'électricité, de téléphone et de câblage

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfouis.

U1 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementée.

U1 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables aux bâtiments implantés le long des voies ouvertes à la circulation générale telles qu'elles sont définies à l'article 3-1-1 du présent chapitre et des emprises publiques : parcs et jardins publics, cours d'eau, aires de stationnement publiques.

Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

6-2 Disposition applicables

Les constructions doivent être édifiées selon un recul minimum de 3 m par rapport à l'alignement des voies et des emprises publiques.

L'extension des bâtiments ne respectant pas les dispositions du présent article est autorisée dans le prolongement du bâtiment existant à condition de ne pas aggraver la non conformité de ce dernier.

U1 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

L'extension des bâtiments ne respectant pas les dispositions du présent article est autorisée dans le prolongement du bâtiment existant à condition de ne pas aggraver la non conformité de ce dernier.

7-2 Définition : "LIMITES SEPARATIVES"

Les limites séparatives sont les limites de terrain qui séparent le terrain considéré du ou des terrains limitrophes.

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales. La limite de fond de terrain, quand elle existe, est celle qui relie les limites latérales. C'est le plus souvent la limite opposée à la voie.

7-3 Dispositions applicables

Les constructions doivent s'implanter soit sur les limites séparatives soit en recul par rapport à ces limites.

En cas d'implantation en recul, la distance de tout point de la construction la plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de la dite construction, avec un minimum de 3 m.

Cette distance peut être réduite pour l'extension de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas ces règles, sous réserve de ne pas aggraver la non conformité des dites constructions.

U1 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

8-2 Dispositions applicables

Les constructions à destination d'habitation, non contiguës sur une même propriété, doivent être implantées les unes par rapport aux autres à une distance minimum de 6 m.

Les autres constructions, non contiguës sur une même propriété, doivent être implantées les unes par rapport aux autres à une distance minimum de 4 m.

Ces distances peuvent être réduites en cas de changement de destination d'un bâtiment existant sous réserve de ne pas créer de nouvelles unités de logements.

U1 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

9-2 Définition : "EMPRISE AU SOL "

L'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre brut des bâtiments et des constructions (terrasse de plus de 0,60 m de haut, piscine,...).

9-3 Disposition applicable

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est de 35 % maximum.

Les constructions à destination d'activités agricoles, non agricoles ou commerciales ne sont pas soumises à la règle d'emprise au sol.

U1 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Les dispositifs techniques (cheminées, extracteurs d'air, antennes de hauteur modérée, etc.) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

10-2 Définitions : "HAUTEUR "

La hauteur d'une construction est définie par la différence d'altitude entre tout point de la construction et la projection de ce point au sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux.

Quand la construction est implantée en limite de l'espace public, ou avec une façade au moins, dans une bande de terrain de 15 m pris à partir de l'alignement, les hauteurs sont mesurées à partir du niveau de l'espace public.

10-3 Dispositions applicables

La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation est limitée à 10 m au faîtage.

La hauteur des autres constructions est limitée à 13 m au faîtage.

U1 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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.

11-1 Les matériaux

Les matériaux du type parpaings de béton ou briques creuses doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

11-2 Les toitures

Les constructions à destination d'habitation doivent être recouvertes de tuiles ou d'ardoises. Les produits verriers et similaires (matériaux de synthèse) sont admis pour les vérandas et les dispositifs visant à l'utilisation de l'énergie solaire.

La pente des versants des toitures doit obligatoirement être comprise entre 30° et 45°.

Néanmoins, les toitures-terrasses sont admises à condition d'être végétalisées.

Les installations techniques liées à l'utilisation d'énergies renouvelables (notamment panneaux solaires et chauffe-eau solaires) doivent faire l'objet d'un traitement d'intégration soigné si elles sont disposées en toiture. Elles ne devront pas porter atteinte à l'harmonie visuelle du bâti. Les poses en débords sont interdites.

Les toitures des constructions accolées (annexes et extension des constructions existantes) ou non (dépendances) à la construction principale peuvent avoir une pente différente sous réserve qu'elles soient bien intégrées dans la composition architecturale d'ensemble.

Les règles précédentes concernant la pente des toitures ne s'appliquent pas pour les vérandas, les verrières, les abris de jardin ainsi que pour les constructions à vocation d'activités économiques et agricole.

11-3 Les clôtures

Les murs bahut des clôtures sur rue doivent avoir une hauteur maximale de 0,80 m, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie et/ou doublé d'une haie.

Les clôtures sur rue doivent avoir une hauteur totale inférieure ou égale à 1,80 m.

En limites séparatives, la hauteur des clôtures ne peut dépasser 2 m.

Le présent article ne s'applique pas en cas de reconstruction à l'identique d'un mur existant et de facture traditionnelle.

11-4 Les rez-de-chaussée

La dalle du rez-de-chaussée ne peut être à plus de 0,80 m du niveau naturel du sol, pour les constructions individuelles à usage d'habitation.

U1 12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

12-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables :

- aux constructions nouvelles,
- aux aménagements ou extensions qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (logement supplémentaire),
- aux changements de destination des constructions existantes.

12-2 Dispositions applicables

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il est exigé au minimum :

- 2 places de stationnement par logement, en plus du garage, pour les constructions destinées à l'habitation ;
- dans le cadre d'opération d'aménagement, de plus de 6 logements, 1 place de stationnement supplémentaire par logement (parking visiteur) devra être créée dans les espaces publics de l'opération.

Pour les utilisations et occupations du sol, non définies ci-dessus, le nombre nécessaire de places de stationnement, y compris les emplacements pour les deux roues, doit être défini en fonction de la nature de chacun d'eux.

U1 13 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

30 % du terrain doivent être traités en espace de pleine terre et plantés à raison d'un arbre par 200 m² de terrain non bâti.

Les opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 5000 m² de terrain ou comportant 6 logements et plus, doivent comporter un ou plusieurs espaces communs végétalisés représentant une superficie d'au moins 10 % du terrain d'assiette de l'opération.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

Les espaces boisés classés repérés au document graphique sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

Les essences mentionnées au document n°5.f (cf. annexes complémentaires) sont préconisées.

U1 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

14-2 Dispositions applicables

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,30.



CHAPITRE 2

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE U4

Caractère de la zone U4

La zone U4 correspond aux zones d'activités.

Les dispositions du présent règlement sont applicables à tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisés sur des terrains ou parties de terrain localisés dans la zone.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent règlement sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

La zone U4 comprend un secteur U4p réservé aux dépôts d'hydrocarbures.

U4 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les aérogénérateurs d'une hauteur supérieure à 12 m au-dessus du sol ;
- les carrières ;
- l'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les habitations légères de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- les parcs d'attractions ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les constructions agricoles.

Dans le secteur U4p :

- les constructions à destination d'habitation.

U4 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- l'extension, l'adaptation ou la réfection des constructions destinées aux activités artisanales et industrielles à condition qu'elles n'entraînent aucune aggravation des nuisances pour le voisinage ;
- les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, le gardiennage ou la surveillance des établissements ou équipements édifiés dans la zone. Ces logements devront être intégrés au volume des constructions admises dans la zone et ne pourront excéder une Surface de Plancher maximale de 120 m² ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, dont les nuisances peuvent être prévenues par les prescriptions techniques prises en application de la réglementation en vigueur.

U4 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES

3-1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

3-1-1 Définition : "VOIE DE DESSERTE"

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain.

Sont considérées comme voies de desserte, les voies et emprises ouvertes à la circulation automobile et des deux-roues, quels que soient leurs statuts, public ou privé, ainsi que des rues et places réservées à la circulation piétonne.

3-1-2 Dispositions applicables

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 10 m.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

Des emplacements suffisant doivent être prévus pour permettre les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

3-2 Conditions relatives aux accès

3-2-1 Définition : "ACCES"

L'accès est le portail, le porche ou la bande de terrain par lequel les véhicules pénètrent depuis la voie de desserte.

3-2-2 Disposition applicable

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, de la protection civile et aux besoins des constructions et installations envisagées (enlèvement des déchets...).

Tout accès devra avoir une largeur d'emprise minimale de 6 m.

Aucun accès individuel à la R.D. 208 ne peut être créé.

U4 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4-1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution, excepté l'obtention d'une autorisation de pomper dans la nappe phréatique.

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées

Toute construction ou installation qui, par sa destination est susceptible de produire des eaux usées, doit être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Par ailleurs, en cas de présence d'un réseau public d'assainissement, les constructions devront y être raccordées.

4-2-2 Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit être raccordée à un dispositif d'infiltration des eaux pluviales suffisamment dimensionné et implanté en partie privative.

4-3 Réseaux d'électricité, de téléphone et de câblage

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfouis.

U4 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementée.

U4 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables aux bâtiments implantés le long des voies ouvertes à la circulation générale telle qu'elles sont définies à l'article 3-1-1 du présent chapitre et des emprises publiques : parcs et jardins publics, cimetières, cours d'eau, aires de stationnement publiques.

Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

6-2 Dispositions applicables

Les constructions doivent être implantées selon un recul de 15 m minimum à compter à partir de l'axe de l'ensemble de la voirie départementale et de 6 m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises communales.

U4 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

7-2 Définitions : "TERRAIN"

Le terrain est composé d'une ou de plusieurs parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Définitions : "LIMITES SEPARATIVES"

Les limites séparatives sont les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain considéré du terrain ou des terrains limitrophes.

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes constituent des limites séparatives latérales. La limite de fond de terrain, quand elle existe, est celle qui relie les limites latérales. C'est le plus souvent la limite opposée à la voie.

7-3 Dispositions applicables

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de la dite construction, avec un minimum de 3 mètres.

U4 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

8-2 Dispositions applicables

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés à une distance minimum de 6 m.

U4 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

9-2 Définition : "EMPRISE AU SOL"

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à la projection verticale des constructions.

9-3 Disposition applicable

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est de 60 % maximum.

U4 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Les dispositifs techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

10-2 Définitions : "HAUTEUR"

La hauteur d'une construction est définie par la différence d'altitude entre tout point de la construction et la projection de ce point au sol naturel existant avant

les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la disposition la moins restrictive est applicable.

10-3 Dispositions applicables

La hauteur ne doit pas dépasser 10 mètres pour les habitations individuelles et leurs dépendances. Pour les autres constructions, la hauteur maximum est de 15 mètres.

U4 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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.

11-1 Les matériaux

Les matériaux du type parpaings de béton ou briques creuses doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

11-2 Les abords

Les clôtures et les plantations devront contribuer à l'insertion paysagère des aires de stockage.

11-3 Les clôtures

La hauteur des clôtures ne peut dépasser 2 m.

Les clôtures sur rue doivent être constituées soit :

- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté ou non d'un grillage ;
- d'une haie vive ;
- d'un grillage doublé ou non d'une haie vive ;
- d'un mur plein s'il répond à des nécessités tenant à la nature de l'activité.

Les essences végétales mentionnées au document n° 5.f "annexes complémentaires" sont préconisées.

U4 12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il est exigé au minimum :

- 1 place de stationnement par tranche, même incomplète, de 35 m² de Surface de Plancher pour les constructions destinées au commerce et aux bureaux ;
- 2 places de stationnement par tranche, même incomplète, de 70 m² de Surface de Plancher pour les constructions destinées à l'artisanat ou à l'industrie ;
- 1 place de stationnement par tranche, même incomplète, de 150 m² de Surface de Plancher pour les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;

- 2 places de stationnement par logement pour les constructions à usage d'habitation ;
- les emplacements pour les deux roues doivent être défini en fonction de la nature de l'occupation du sol.

U4 13 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, d'aires de stockage, de stationnement ou de circulation doivent être végétalisées.

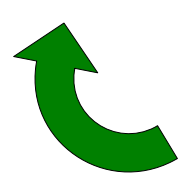
Il est exigé un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain nu ainsi que pour 4 places de stationnement.

Les opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 5000 m² de terrain doivent comporter un ou plusieurs espaces communs végétalisés représentant une superficie d'au moins 10% du terrain d'assiette de l'opération.

Les essences mentionnées au document n° 5.f "annexes complémentaires" sont préconisées.

U4 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.



TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER



CHAPITRE 1

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE IAU1

Caractère de la zone IAU1

La zone IAU1 correspond au secteur dit "la Commanderie", destiné à être ouvert à l'urbanisation et à vocation dominante d'habitat. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant en totalité ou partiellement sur le périmètre de la zone IAU1, dont les conditions de phasage sont précisées par les Orientations Particulières d'Aménagement.

Les conditions d'aménagement et d'équipement sont définies par le présent règlement et l'orientation particulière figurant au document n° 3.

Les dispositions du présent règlement sont applicables à tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisés sur des terrains ou parties de terrain, issus ou non d'une division en propriété ou en jouissance et localisés dans la zone.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent règlement sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

La zone IAU1 est concernée par la loi relative à lutte contre le bruit et comprend à ce titre des secteurs, délimités sur le plan des contraintes (pièce 5.e), dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées par arrêté préfectoral.

IAU1 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à destination industrielle ;
- les constructions à destination artisanale ;
- les constructions agricoles ;
- les aérogénérateurs ;
- les pylônes et antennes d'une hauteur supérieure à 12 m au-dessus du sol ;
- les carrières ;
- les garages en bandes de plus de trois unités non liés à une construction destinée à l'habitation autorisée dans la zone ;
- l'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les habitations légères de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- les dépôts de matériaux et de déchets ;
- les dépôts de véhicules de plus de 10 unités ;
- les affouillements et exhaussements de sol ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

IAU1 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- les programmes de plus de 9 logements à condition que 20 % au moins du programme soient affectés à des logements aidés ;

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, dont la présence participe à la vie des habitants ou utilisateurs de la zone et dont les nuisances peuvent être prévenues par les prescriptions techniques prises en application de la réglementation en vigueur.

IAU1 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES

3-1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

3-1-1 Définition : "VOIE DE DESSERTE"

La voie de desserte est celle qui donne accès au terrain.

Sont considérées comme voies de desserte, les voies et emprises ouvertes à la circulation automobile et aux deux roues, quels que soient leurs statuts, public ou privé, ainsi que des rues et places réservées à la circulation piétonne.

3-1-2 Dispositions applicables

Les voies nouvelles de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- comporter une largeur d'emprise minimale de 8 m.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

3-2 Conditions relatives aux accès

3-2-1 Définition : "ACCES"

L'accès est le portail, le porche ou la bande de terrain par lequel on peut pénétrer sur le terrain depuis la voie de desserte.

3-2-2 Dispositions applicables

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, de la protection civile et aux besoins des constructions et installations envisagées (enlèvement des déchets...).

Par ailleurs, les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

Aucun accès à la R.D. 977 ne peut être créé.

La voie interne à créer pour la zone IAU1 disposera d'un accès localisé dans l'axe de la rue Hugues de Payns et à hauteur du carrefour avec la rue de la Mairie. Des accès directs individuels pourront être autorisés le long de la rue de la Mairie.

IAU1 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS

4-1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées

Toute construction ou installation qui, par sa destination est susceptible de produire des eaux usées, doit être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Par ailleurs, en cas de présence d'un réseau public d'assainissement, les constructions devront y être raccordées.

4-2-2 Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit être raccordée à un dispositif d'infiltration des eaux pluviales suffisamment dimensionné et implanté en partie privative.

4-3 Réseaux d'électricité, de téléphone et de câblage

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfouis.

IAU1 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementée.

IAU1 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables aux bâtiments implantés le long des voies ouvertes à la circulation générale telles qu'elles sont définies à l'article 3-1-1 du présent chapitre et des emprises publiques : parcs et jardins publics, cours d'eau, aires de stationnement publiques.

Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

6-2 Disposition applicables

Les constructions doivent être édifiées selon un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies et des emprises publiques.

Par ailleurs, un recul de 25 m s'applique par rapport à l'axe de la R.D. 977.

IAU1 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

L'extension ainsi que la reconstruction après sinistre des bâtiments ne respectant pas les dispositions du présent article est autorisée dans le prolongement du bâtiment existant à condition de ne pas aggraver la non conformité de ce dernier.

7-2 Définition : "LIMITES SEPARATIVES"

Les limites séparatives sont les limites de terrain qui séparent le terrain considéré du ou des terrains limitrophes.

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales. La limite de fond de terrain, quand elle existe, est celle qui relie les limites latérales. C'est le plus souvent la limite opposée à la voie.

7-3 Dispositions applicables

Les constructions doivent s'implanter soit sur les limites séparatives soit en recul par rapport à ces limites.

La distance de tout point de la construction la plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de la dite construction, avec un minimum de 3 m.

IAU1 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions à destination d'habitation, non contiguës sur une même propriété, doivent être implantées les unes par rapport aux autres à une distance minimum de 6 m.

Les autres constructions, non contiguës sur une même propriété, doivent être implantées les unes par rapport aux autres à une distance minimum de 4 m.

Ces distances peuvent être réduites en cas de changement de destination d'un bâtiment existant sous réserve de ne pas créer de nouvelles unités de logements.

IAU1 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

9-2 Définition : "EMPRISE AU SOL"

L'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre brut des bâtiments et des constructions (terrasse de plus de 0,60 m de haut, piscine,...).

9-3 Disposition applicable

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est de 35 % maximum.

IAU1 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Champ d'application

Les dispositifs techniques (cheminées, extracteurs d'air, antennes de hauteur modérée, etc.) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

10-2 Définitions : "HAUTEUR"

La hauteur d'une construction est définie par la différence d'altitude entre tout point de la construction et la projection de ce point au sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux.

Quand la construction est implantée en limite de l'espace public, ou avec une façade au moins, dans une bande de terrain de 15 m pris à partir de l'alignement, les hauteurs sont mesurées à partir du niveau de l'espace public.

Définitions : "NIVEAUX"

Les niveaux correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins, combles y compris. Ne sont pas considérés comme des niveaux, les sous-sols et les surfaces de plancher des mezzanines.

Toutefois, un sous-sol dépassant de plus de la moitié de sa hauteur le niveau du terrain naturel est considéré comme un niveau.

Pour les constructions existantes, les combles peuvent être aménagés indépendamment du nombre de niveaux exigés, sous réserve de ne pas entraîner une surélévation de la toiture.

10-3 Dispositions applicables

La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation est limitée à 10 m au faîtage.

La hauteur des autres constructions est limitée à 13 m.

IAU1 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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.

11-1 Les matériaux

Les matériaux du type parpaings de béton ou briques creuses doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

11-2 Les toitures

Les toitures doivent être constituées de tuiles de couleur rouge ou flammée. Les produits verriers et similaires (matériaux de synthèse) sont admis pour les vérandas et les dispositifs visant à l'utilisation de l'énergie solaire.

La pente des versants des toitures doit obligatoirement être comprise entre 30° et 45°.

Néanmoins, les toitures-terrasses sont admises à condition d'être végétalisées.

Les installations techniques liées à l'utilisation d'énergies renouvelables (notamment panneaux solaires et chauffe-eau solaires) doivent faire l'objet d'un

traitement d'intégration soigné si elles sont disposées en toiture. Elles ne devront pas porter atteinte à l'harmonie visuelle du bâti. Les poses en débords sont interdites.

Les toitures des constructions accolées (annexes et extension des constructions existantes) ou non (dépendances) à la construction principale peuvent avoir une pente différente sous réserve qu'elles soient bien intégrées dans la composition architecturale d'ensemble.

Les règles précédentes concernant la pente des toitures ne s'appliquent pas pour les vérandas, les verrières, les abris de jardin ainsi que pour les constructions à vocation d'activités économiques et agricole.

11-3 Les clôtures

Les murs bahut des clôtures sur rue doivent avoir une hauteur maximale de 0,80 m, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie et/ou doublé d'une haie.

Les clôtures sur rue doivent avoir une hauteur totale inférieure ou égale à 1,80 m.

En limites séparatives, la hauteur des clôtures ne peut dépasser 2 m.

11-4 Les rez-de-chaussée

La dalle du rez-de-chaussée ne peut être à plus de 0,80 m du niveau naturel du sol, pour les constructions individuelles à usage d'habitation.

IAU1 12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

12-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables :

- aux constructions nouvelles,
- aux aménagements ou extensions qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (dont logement supplémentaire),
- aux changements de destination des constructions existantes.

12-2 Dispositions applicables

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il est exigé au minimum :

- 2 places de stationnement par logement, en plus du garage et de son accès, pour les constructions destinées à l'habitation ;
- dans le cadre d'opération d'aménagement, de plus de 6 logements, 1 place de stationnement supplémentaire par logement (parking visiteur) devra être créée dans les espaces publics de l'opération.

Pour les utilisations et occupations du sol, non définies ci-dessus, le nombre nécessaire de places de stationnement, y compris les emplacements pour les deux roues, doit être défini en fonction de la nature de chacun d'eux.

IAU1 13 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

30 % du terrain doivent être traités en espace de pleine terre et plantés à raison d'un arbre par 100 m² de terrain non bâti.

Les opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 3000 m² de terrain, doivent comporter un ou plusieurs espaces communs végétalisés représentant une superficie d'au moins 10 % du terrain d'assiette de l'opération.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

Les espaces boisés classés repérés au document graphique sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

Les essences mentionnées au document n°5.f (cf. annexes complémentaires) sont préconisées.

IAU1 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

14-2 Dispositions applicables

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,30.



CHAPITRE 2

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE IIAU1

Caractère de la zone IIAU1

La zone IIAU1 correspond à une zone à urbaniser à dominante d'habitat et dont les équipements n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans la zone. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Les dispositions du présent règlement sont applicables à tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisés sur des terrains ou parties de terrain, issus ou non d'une division en propriété ou en jouissance et localisés dans la zone.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent règlement sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

IIAU1 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les types d'occupation et utilisation du sol à l'exception :

- de ceux mentionnés à l'article 2 ;
- des constructions et installations nécessaires à la création des réseaux destinés à l'équipement de la zone ;
- des Ouvrages et Installations Nécessaires aux Fonctionnement des Services Publics ou d'Intérêt Collectif (OINFSPIC).

IIAU1 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toutes occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles sont nécessaires à la réalisation des réseaux destinés à l'équipement de la zone ou la création des Ouvrages et Installations Nécessaires aux Fonctionnement des Services Publics ou d'Intérêt Collectif (OINFSPIC).

IIAU1 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES

Non réglementé.

IIAU1 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

IIAU1 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

IIAU1 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables aux bâtiments implantés le long des voies ouvertes à la circulation générale telles qu'elles sont définies à l'article 3-1-1 du présent chapitre et des emprises publiques : parcs et jardins publics, cours d'eau, aires de stationnement publiques.

Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

6-2 Disposition applicables

Les constructions doivent être édifiées à un recul minimum de 3 m par rapport à l'alignement des voies et des emprises publiques.

IIAU1 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

7-2 Définition : "LIMITES SEPARATIVES"

Les limites séparatives sont les limites de terrain qui séparent le terrain considéré du ou des terrains limitrophes.

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales. La limite de fond de terrain, quand elle existe, est celle qui relie les limites latérales. C'est le plus souvent la limite opposée à la voie.

7-3 Dispositions applicables

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec un recul minimum de 3 m.

IIAU1 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

IIAU1 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

IIAU1 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

**IIAU1 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT
DE LEURS ABORDS**

Non réglementé.

**IIAU1 12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE
STATIONNEMENT**

Non réglementé.

**IIAU1 13 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE
PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés repérés au document graphique sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer et sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

Les essences mentionnées au document n° 5.f (cf. annexes complémentaires) sont préconisées.

IIAU1 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.



TITRE IV

LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES



DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE A

Caractère de la zone A

La zone A correspond à l'espace agricole de la commune.

Les dispositions du présent règlement sont applicables à tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisés sur des terrains ou parties de terrain, issus ou non d'une division en propriété ou en jouissance et localisés dans la zone.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent règlement sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

La zone A est concernée par la loi relative à lutte contre le bruit et comprend à ce titre des secteurs, délimités sur le plan des contraintes (pièce 5.e), dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées par arrêté préfectoral.

A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A l'exception de ceux mentionnés à l'article 2, tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols sont interdits.

A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- les constructions nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole à condition qu'elles soient intégrées au site et au paysage ;
- les constructions destinées à l'habitation ainsi que leurs annexes et dépendances à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole et sous réserve d'être localisées à proximité des bâtiments d'exploitation ;
- les constructions destinées aux activités agro-touristiques à condition qu'elles soient intégrées ou situées à proximité des bâtiments d'exploitation agricole ;
- les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne puissent être localisées dans une autre zone ;
- les aérogénérateurs et les pylônes à condition qu'ils soient implantés à une distance suffisamment éloignée des habitations, permettant de limiter les nuisances incompatibles avec le voisinage ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement liées à l'activité de l'exploitation agricole, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, et dont les nuisances peuvent être prévenues par les prescriptions techniques prises en application de la réglementation en vigueur ;
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés à l'activité agricole.

A 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES

3-1 Définition : "VOIE DE DESSERTE"

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain.

Il s'agit des voies et emprises ouvertes à la circulation automobile et aux deux roues, quels que soient leurs statuts, public ou privé, ainsi que des rues et places réservées à la circulation piétonne.

Définition : "ACCES"

L'accès est le portail, le porche ou la bande de terrain par lequel on peut pénétrer sur le terrain depuis la voie de desserte.

3-2 Disposition applicable

Les accès et voies de desserte doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées (enlèvement des déchets...).

Tout accès devra avoir une largeur d'emprise minimale de 6 m et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

A 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4-1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

En l'absence d'un tel réseau ou pour les activités grosses consommatrices d'eau, l'alimentation en eau doit s'effectuer par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité technique par le plus petit nombre de points d'eau, conformément à la réglementation en vigueur.

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées

Toute construction ou installation qui, par sa destination est susceptible de produire des eaux usées, doit être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

4-2-2 Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit être raccordée à un dispositif d'infiltration des eaux pluviales suffisamment dimensionné et implanté en partie privative.

A 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables aux bâtiments implantés le long des voies ouvertes à la circulation générale telles qu'elles sont définies à l'article 3-1-1 du présent règlement et des emprises publiques : parcs et jardins publics, cimetières, cours d'eau, aires de stationnement publiques.

Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

6-2 Dispositions applicables

En application de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A. 4 et de 75 m de part et d'autre de l'axe de la R.D. 977.

Les bâtiments agricoles étant exemptés de cette règle, leur implantation est interdite dans une bande de 50 m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A. 4 et de 25 m de part et d'autre de l'axe de la R.D. 977.

Par ailleurs, les constructions sont interdites dans une bande de 15 m de part et d'autre de l'axe de la R.D. 208 et de 9 m de part et d'autre de l'axe des voies communales et des chemins d'exploitation.

A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6. Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

7-2 Définitions : "TERRAIN"

Le terrain est composé d'une ou de plusieurs parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Définitions : "LIMITES SEPARATIVES "

Les limites séparatives sont les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du terrain ou des terrains limitrophes.

7-3 Disposition applicable

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

La distance de tout point de la construction la plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de la dite construction, avec un minimum de 3 m.

A 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës, dont l'une au moins à usage d'habitation, doivent être implantées les unes par rapport aux autres à une distance supérieure ou égale à 6 m.

A 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

10-2 Définition : "HAUTEUR"

La hauteur d'une construction est définie par la différence d'altitude entre tout point de la construction et la projection de ce point au sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux.

10-3 Règle applicable

Les constructions à destination d'habitation peuvent comporter au maximum deux niveaux soit un rez-de-chaussée et des combles aménageables ou un rez-de-chaussée et un étage. La hauteur maximale de ces constructions est limitée en tout point à 7 m à l'égout.

La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 12 m au faîtage.

La hauteur peut être majorée en fonction d'impératifs techniques ou fonctionnels et pour la construction de silos agricoles.

A 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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.

11-1 Les matériaux

Les matériaux du type parpaings de béton ou briques creuses doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

11-2 Les toitures

Les constructions à destination d'habitation doivent être recouvertes de tuiles ou d'ardoises. Les produits verriers et similaires (matériaux de synthèse) sont admis pour les vérandas et les dispositifs visant à l'utilisation de l'énergie solaire.

Les installations techniques liées à l'utilisation d'énergies renouvelables (notamment panneaux solaires et chauffe-eau solaires) doivent faire l'objet d'un traitement d'intégration soigné si elles sont disposées en toiture. Elles ne devront pas porter atteinte à l'harmonie visuelle du bâti. Les poses en débords sont interdites.

11-3 Les clôtures

Les murs bahut des clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 0,80 m, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie et/ou doublé d'une haie.

La hauteur des clôtures ne peut dépasser 2 m.

Le présent article ne s'applique pas en cas de reconstruction à l'identique d'un mur existant et de facture traditionnelle.

A 12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

A 13 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les installations et les espaces libres autour des constructions doivent faire l'objet d'une intégration paysagère.

Les espaces boisés classés repérés au document graphique sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

Les essences mentionnées au document n° 5.f (cf. annexes complémentaires) sont préconisées.

A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.



TITRE V

LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES



DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE N

Caractère de la zone N

La zone N est une zone de protection stricte des espaces naturels et forestiers de la commune.

Elle comprend néanmoins un secteur NI, correspondant aux espaces naturels à vocation d'équipements sportifs et de loisirs.

Les dispositions du présent règlement sont applicables à tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisés sur des terrains ou parties de terrain, issus ou non d'une division en propriété ou en jouissance et localisés dans la zone.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent règlement sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Tout projet ayant pour objet l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblaiement d'une zone humide est soumis à autorisation ou à déclaration au titre du Code de l'Environnement.

N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A l'exception de ceux mentionnés à l'article 2, tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols sont interdits.

Sont également interdits toute construction, travaux ou aménagement non adaptés à la gestion des milieux humides (exhaussements, affouillements, remblaiements, drainages...).

N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

Dans l'ensemble de la zone :

- les installations et constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone.

Dans le secteur NI exclusivement :

- les installations et constructions à condition d'être liées à une activité sportive ou de loisirs et de s'insérer harmonieusement dans leur environnement ;
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public ainsi que les aires de stationnement liées à ces installations à condition qu'elles s'insèrent harmonieusement dans leur environnement.

N 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES

3-1 Définition : "VOIE DE DESSERTE"

La voie de desserte est celle qui donne accès au terrain.

Sont considérées comme voies de desserte, les voies et emprises ouvertes à la circulation automobile et aux deux roues, quels que soient leurs statuts, public ou privé, ainsi que des rues et places réservées à la circulation piétonne.

Définition : "ACCES"

L'accès est le portail, le porche ou la bande de terrain par lequel on peut pénétrer sur le terrain depuis la voie de desserte

3-2 Dispositions applicables

Dans le secteur NI exclusivement :

Les accès et voies de desserte doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées (enlèvements des déchets...).

N 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4-1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées

Toute construction ou installation qui, par sa destination est susceptible de produire des eaux usées, doit être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Par ailleurs, en cas de présence d'un réseau public d'assainissement, les constructions devront y être raccordées.

4-2-2 Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit être raccordée à un dispositif d'infiltration des eaux pluviales suffisamment dimensionné et implanté en partie privative.

4-3 Réseaux d'électricité, de téléphone et de câblage

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfouis.

N 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables aux bâtiments implantés le long des voies ouvertes à la circulation générale telle qu'elles sont définies à l'article 3-1-1 du présent règlement et des emprises publiques : parcs et jardins publics, cimetières, cours d'eau, voies ferrées, aires de stationnement publiques.

Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

6-2 Dispositions applicables

Dans le secteur NI exclusivement :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques.

N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

7-2 Définitions : "TERRAIN"

Le terrain est composé d'une ou de plusieurs parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Définitions : "LIMITES SEPARATIVES"

Les limites séparatives sont les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du terrain ou des terrains limitrophes.

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes constituent des limites séparatives latérales. La limite opposée à la voie constitue la limite de fond de terrain.

7-3 Dispositions applicables

Dans le secteur NI exclusivement :

Les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de 3 m par rapport à la limite séparative.

N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

N 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

N 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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.

Les matériaux

Les matériaux du type parpaings de béton ou briques creuses doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

N 12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dans le secteur NI exclusivement :

Le nombre nécessaire de places de stationnement, y compris les emplacements pour les deux roues, doit être défini en fonction de la nature des constructions et des installations.

N 13 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés repérés au document graphique sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

Les essences mentionnées au document n° 5.f (cf. annexes complémentaires) sont préconisées.

N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

