



PLAN LOCAL D'URBANISME DE ROSNAY

Règlement

Document n°4.1 - Pièce écrite

Projet arrêté le 27 mars 2017

Approuvé le

Pour la Présidente de la
Communauté Urbaine du
Grand Reims

Pierre Georgin
Vice-Président



Sommaire

| | |
|---|-----------|
| TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES | 6 |
| ARTICLE 1 - CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN | 6 |
| ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES..... | 6 |
| ARTICLE 3 – MENTIONS GRAPHIQUES | 8 |
| ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES | 8 |
| TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES | 9 |
| CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC..... | 9 |
| ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES..... | 10 |
| ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS | 10 |
| ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIE | 10 |
| ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX..... | 11 |
| ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS..... | 12 |
| ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES..... | 12 |
| ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES | 12 |
| ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE..... | 13 |
| ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS | 13 |
| ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS | 13 |
| ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS..... | 13 |
| ARTICLE UC 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT | 20 |
| ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES | 20 |
| ARTICLE UC 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES. | 21 |
| ARTICLE UC 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES. | 21 |
| CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD | 22 |
| ARTICLE UD 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES | 23 |
| ARTICLE UD 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS | 23 |
| ARTICLE UD 3 – ACCES ET VOIRIE | 24 |
| ARTICLE UD 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX | 24 |
| ARTICLE UD 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS | 25 |
| ARTICLE UD 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES | 25 |
| ARTICLE UD 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES | 26 |
| ARTICLE UD 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE | 26 |
| ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS..... | 26 |

| | |
|--|-----------|
| ARTICLE UD 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS | 27 |
| ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS | 27 |
| ARTICLE UD 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT | 31 |
| ARTICLE UD 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES..... | 32 |
| ARTICLE UD 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES. | 33 |
| ARTICLE UD 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES. | 33 |
| CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX | 34 |
| ARTICLE UX 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES..... | 34 |
| ARTICLE UX 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS | 34 |
| ARTICLE UX 3 – ACCES ET VOIRIE | 34 |
| ARTICLE UX 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX..... | 35 |
| ARTICLE UX 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS..... | 36 |
| ARTICLE UX 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES..... | 36 |
| ARTICLE UX 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES..... | 36 |
| ARTICLE UX 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE..... | 37 |
| ARTICLE UX 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS | 37 |
| ARTICLE UX 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS..... | 37 |
| ARTICLE UX 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS..... | 37 |
| ARTICLE UX 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT..... | 38 |
| ARTICLE UX 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES | 39 |
| ARTICLE UX 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES. | 39 |
| ARTICLE UX 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES. | 40 |
| TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER | 41 |
| CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU | 41 |
| ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES | 41 |
| ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS | 41 |
| ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE..... | 42 |
| ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX | 43 |
| ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS | 43 |
| ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES | 44 |
| ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES..... | 44 |
| ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE | 44 |

| | |
|---|-----------|
| ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS..... | 44 |
| ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS | 44 |
| ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS | 45 |
| ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT | 49 |
| ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES..... | 50 |
| ARTICLE 1AU 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES. | 50 |
| ARTICLE 1AU 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES. | 50 |
| CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE | 51 |
| ARTICLE 1AUE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES | 51 |
| ARTICLE 1AUE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS..... | 51 |
| ARTICLE 1AUE 3 – ACCES ET VOIRIE | 51 |
| ARTICLE 1AUE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX | 52 |
| ARTICLE 1AUE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS | 53 |
| ARTICLE 1AUE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES | 53 |
| ARTICLE 1AUE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES..... | 53 |
| ARTICLE 1AUE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE | 54 |
| ARTICLE 1AUE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS..... | 54 |
| ARTICLE 1AUE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS..... | 54 |
| ARTICLE 1AUE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS | 54 |
| ARTICLE 1AUE 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT | 54 |
| ARTICLE 1AUE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES..... | 54 |
| ARTICLE 1AUE 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES. | 55 |
| ARTICLE 1AUE 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES. | 55 |
| TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES | 56 |
| CHAPITRE UNIQUE - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A | 56 |
| ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES | 57 |
| ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION..... | 57 |
| ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE | 57 |
| ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX..... | 58 |
| ARTICLE A5 - SURFACE ET FORME DES PARCELLES..... | 58 |
| ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES..... | 59 |
| ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES | 59 |

| | |
|---|-----------|
| ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE..... | 59 |
| ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS | 60 |
| ARTICLE A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS | 60 |
| ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS..... | 60 |
| ARTICLE A12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES | 61 |
| ARTICLE A13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS..... | 61 |
| ARTICLE A 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES. | 62 |
| ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES. | 62 |
| TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES | 63 |
| CHAPITRE UNIQUE - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N | 63 |
| ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES | 63 |
| ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION | 63 |
| ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE | 64 |
| ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX | 64 |
| ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS | 64 |
| ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES..... | 65 |
| ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES | 65 |
| ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE | 66 |
| ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS..... | 66 |
| ARTICLE N10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS | 66 |
| ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS | 66 |
| ARTICLE N12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES | 66 |
| ARTICLE N13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS..... | 67 |
| ARTICLE N 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES. | 67 |
| ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES. | 68 |
| TITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES BOISES CLASSES, A PROTEGER, A CONSERVER OU A CREER | 69 |
| ANNEXE N°1 - DEFINITIONS | 73 |
| ANNEXE N°2 – VOLUME DES CONSTRUCTIONS A TOIT TERRASSE | 75 |
| ANNEXE N°3 – RECOMMANDATIONS CONCERNANT LE RISQUE RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES | 76 |

TITRE I :

DISPOSITIONS GENERALES

La loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite ALUR), l'ordonnance du 23 septembre 2015 et le décret du 28 décembre 2015 ont introduit une recodification « à droit constant » du code de l'urbanisme, entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2016.

Toutefois, l'article 12 (VI) du décret précité offre la possibilité d'appliquer les articles R.123-1 à R.123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure, dans le cadre de procédures engagées avant le 1^{er} janvier 2016. Tel est le cas du présent Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Rosnay aux documents graphiques n°4-2A et 4-2B.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

1 - Les zones urbaines repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre « U » sont les zones dans lesquelles les capacités des équipements publics collectifs existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Il s'agit des zones :

- UC
- UD qui comprend le secteur UDa
- UX

2- Les zones à urbaniser non équipées ou insuffisamment équipées, sont destinées à l'extension du tissu urbain pour l'accueil de constructions nouvelles. Il s'agit des zones :

- 1AU
- 1AUE

3- Les zones agricoles équipées ou non permettent la protection des terres agricoles en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique. Elles sont repérées au plan de zonage par l'indice « A ». La zone A comprend les secteurs Ab, Ap et Av.

4 – Les zones naturelles équipées ou non, permettent la protection des sites en raison soit de sa qualité, des milieux naturels, des paysages et de son intérêt esthétique, historique, écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de son caractère d'espace naturel. Elles sont repérées au plan de zonage par l'indice « N ». La zone N comprend les secteurs Na et Nzh.

Objets de la réglementation

A chacune des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles s'appliquent les dispositions fixées dans les chapitres correspondants du présent règlement. Chaque chapitre compte un corps de règle en quinze articles :

- Article 1 *Occupations et utilisations du sol interdites*
- Article 2 *Occupations et utilisations du sol admises sous conditions*
- Article 3 *Accès et voirie*
- Article 4 *Desserte par les réseaux*
- Article 5 *Caractéristiques des terrains*
- Article 6 *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*
- Article 7 *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*
- Article 8 *Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*
- Article 9 *Emprise au sol des constructions*
- Article 10 *Hauteur maximum des constructions*
- Article 11 *Aspect extérieur des constructions*
- Article 12 *Obligations de réaliser des places de stationnement*
- Article 13 *Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés, Jardins*
- Article 14 *Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.*
- Article 15 *Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.*

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

ARTICLE 3 – MENTIONS GRAPHIQUES

Les plans de zonage comportent des représentations graphiques :

☞ Les Emplacements Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts repérés par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre. Le tableau ci-dessous donne la liste des réserves publiques figurant au P.L.U. avec les indications suivantes :

- L'affectation future des terrains.
- La collectivité bénéficiaire devant acquérir les terrains.
- La surface.

| N° | Objet | Superficie | Bénéficiaire |
|----|---------------|--------------------|-------------------|
| 1 | Accès fossé | 165 m ² | Commune de Rosnay |
| 2 | Espace vert | 570 m ² | Commune de Rosnay |
| 3 | Stationnement | 600 m ² | Commune de Rosnay |
| 4 | Stationnement | 160 m ² | Commune de Rosnay |

☞ Les Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme et repérés par un quadrillage de lignes verticales et horizontales.

☞ Les éléments du paysage et du patrimoine protégés en application de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

"Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes."

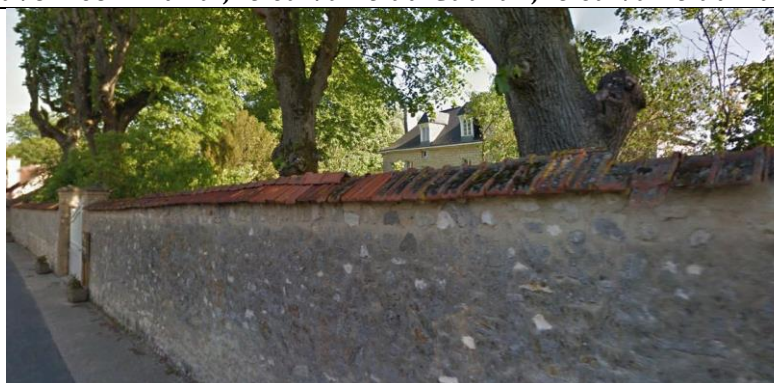
Conformément à l'article précité, les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, le permis de construire peut être accordé pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer ou qui reconduisent la conformité de cet immeuble avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Cette zone correspond au tissu urbain du centre ancien du village. Dans cette zone, sont identifiés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme : le mur du château, le lavoir communal, le calvaire du Cadran, le calvaire du Parc.



Mur du château



Calvaire du parc du château



Lavoir



Calvaire du Cadran

Rappels :

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration*
- *En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme).*
- *Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier les constructions identifiées et protégées au PLU au titre de l'article R 421-23 du code de l'urbanisme.*
- *Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions identifiées et protégées au PLU au titre de l'article R 421-28 du code de l'urbanisme.*

ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation
- Les carrières,
- Les terrains de camping et de caravanning
- Les habitations légères de loisirs.

ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration à condition qu'elles ne présentent ni danger, ni nuisance pour le voisinage des habitants.

ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil ;
- Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

- Les accès sur les voies sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

3.2. Voirie :

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau :

- Eau potable : Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques et sanitaires en vigueur ;
- Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

4.2. Assainissement :

- Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le branchement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction. Ce branchement, à la charge du propriétaire et soumis à autorisation, doit être conforme au Code de la Santé Publique et doit respecter les conditions techniques édictées par le Service Assainissement compétent.
- Les eaux usées non traitées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les rivières et fossés.

- L'évacuation des eaux issues des activités autorisées dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.
- Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol ; le trop plein éventuel sera rejeté dans le réseau collecteur à la charge du propriétaire.

ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions devront être implantées :

- soit en limite d'emprise du domaine public,
- soit en retrait d'au moins 3 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.

6.2. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement des constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle.

6.3. Pour les O.T.N.F.S.P., pas de prescription particulière.

ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

7.2. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement de constructions existantes.

7.3. Pour les O.T.N.F.S.P., pas de prescription particulière.

ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 6 mètres.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Dans le cas de parcelle en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade.

10.2. La hauteur des constructions d'habitation est limitée à un niveau sur rez-de-chaussée plus comble éventuellement aménageable (R+1+comble). Pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux, la hauteur totale est limitée à 10 mètres au faitage.

10.3. Toutefois, lorsque la construction future sera mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée ci-avant, le dépassement de celle-ci pourra être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante.

10.4. Dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes dépassant la hauteur fixé ci-avant, il sera possible d'agrandir ou de reconstruire à une hauteur n'excédant pas la hauteur de la construction existante.

10.5. Pour les O.T.N.F.S.P., pas de prescription particulière

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1. Dispositions générales

- ✓ Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

- ✓ L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, en fonction des caractéristiques de ces constructions, pourra faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas 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.
- ✓ Sont interdits :
 - Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, toute construction adventive qui ne s'intègre pas harmonieusement dans l'architecture de la construction principale (tant du point de vue de la forme que de l'harmonie des matériaux et des couleurs),
 - les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,

11.2. Volume

- ✓ Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.
- ✓ Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

11.3. Toitures et couvertures des habitations et annexes

- ✓ Les toitures des constructions d'habitation seront d'une inclinaison comprise entre 35° et 45°.
- ✓ Les extensions des constructions existantes ainsi que les constructions annexes pourront présenter une pente plus réduite. Les toitures terrasses ne sont pas autorisées.
- ✓ Les matériaux de couverture seront de teinte ardoise ou teinte rouge nuancée.

11.4. Revêtement des constructions

- ✓ Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions environnantes.
- ✓ Les murs des constructions à usage d'habitation seront exclusivement crépis, enduits, en pierre apparente ou d'aspect pierre.
- ✓ Les matériaux des façades seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant tant pour le bâtiment principal que pour les annexes. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.
- ✓ Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.
- ✓ Sont interdits :
 - Les couleurs vives, le blanc et le noir.
 - La mise en peinture ou en enduit des façades en pierre apparente.
 - L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels agglomérés, parpaings, etc...
- ✓ Les matériaux traditionnels locaux doivent être utilisés et appareillés simplement conformément à l'usage traditionnel avec de joints fins, non accusés ni par leur couleur ni par leur relief.
- ✓ Les garages et annexes devront être traités en harmonie avec la construction principale, du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux.
- ✓ Les enduits seront grattés ou lissés de ton beige, sable ou pierre.

11.5. Les lucarnes

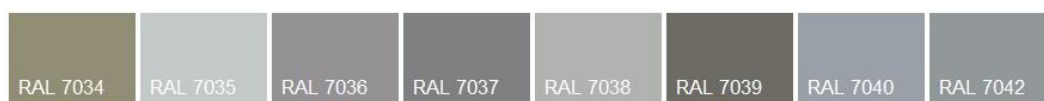
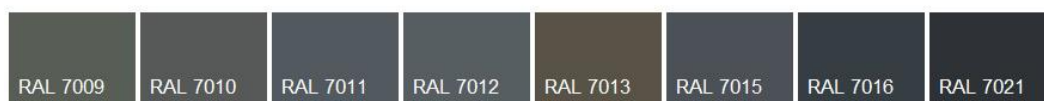
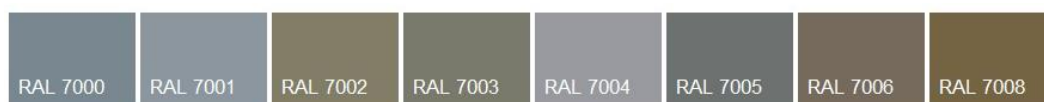
- ✓ Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle. Les « lucarnes retroussées » ou « lucarnes rampantes » sont interdites.
- ✓ Les types de lucarne autorisés sont les suivants :



11.6. Les ouvertures (portes, portes fenêtres, fenêtres)

- ✓ En façade sur rue, les ouvertures seront plus hautes que larges. Elles seront soulignées par des encadrements.
- ✓ En façade sur rue, les menuiseries extérieures doivent être peintes ou teintées dans la masse selon le nuancier suivant :

| | | | | |
|--|--|-------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|
| | | | | |
| 020 30 30 rouge bayonne* - RAL 8012 | 020 30 48 rouge margaux* - RAL 3004 | 030 40 60 rouge cote* - RAL 3013 | 060 60 30 beige brun* - RAL 1011 | 040 60 10 beige crmée* |
| | | | | |
| 120 80 10 vert chevrefeuille* | 150 70 10 vert avocat* | 150 60 20 vert cevennes* | 100 60 20 vert kaki* | 150 40 30 vert buisson* - RAL 6002 |
| | | | | |
| 240 80 10 bleu poyang* | 260 70 10 bleu taupo* | 250 60 15 bleu tangany* | 250 50 15 bleu rapa* | 290 30 30 bleu fidji* - RAL 5001 |
| | | | | |
| 000 75 00 gris ouessant* | 280 50 05 gris paon* | blanc cassé - RAL 9001 | 100 80 10 vert laurier* | 250 90 05 bleu evoran* |



11.7. Dispositions applicables aux clôtures

- ✓ Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste et seront compatibles avec les matériaux utilisés pour les constructions.
- ✓ Elles seront constituées :

Sur rue :

- d'un mur plein maçonné ou enduit d'une hauteur n'excédant pas 2 mètres.
- d'un muret de 1 mètre de hauteur maximum, maçonné ou enduit, surmonté d'une grille. La hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres.
- La reconstruction des clôtures à l'identique est également autorisée sous réserve de ne pas 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.

En limite séparative

- soit d'un mur plein maçonné ou enduit d'une hauteur n'excédant pas 2 mètres.
- soit d'un muret de 1 mètre de hauteur maximum, maçonné ou enduit, surmonté d'une grille, d'un treillage ou de tout autre dispositif à claire voie,

doublé d'une haie vive. La hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres pour les clôtures sur rue et 2 mètres pour les clôtures implantées en limites séparatives.

- Soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximum de 2 mètres sur rue et en limites séparatives.
- ✓ En tout état de cause, la hauteur et la nature des clôtures sur rue seront définies avec un souci de cohérence et de continuité avec la hauteur des clôtures situées dans le prolongement du bâti existant.
- ✓ Les parties en maçonnerie des clôtures, des portails et des portillons devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.
- ✓ Le mur du château identifié en application de l'article 151-19 du code de l'urbanisme sera conservé ou reconstruit à l'identique ; les nouveaux percements sont interdits.

11.8. Les abris de jardin

- ✓ les abris de jardins sont autorisés mais limités à un seul abri par unité foncière.
- ✓ Leur superficie maximale est limitée à 20m² et leur hauteur est limitée à 3 mètres au faîtage.
- ✓ La construction devra être adossée à une construction existante, un mur ou en limite latérale de propriété. Elle sera dissimulée par rapport aux parties du terrain visible depuis l'espace public par des plantations : haies, arbustes ou plantes grimpantes d'essences locales. Sont interdits l'emploi de matériaux de récupération.

11.9 Les bâtiments d'activités

- ✓ Les teintes des bardages métalliques autorisées sont les suivantes :



- ✓ Pour les bardages en bois, les teintes chêne doré, très claires ou jaunes sont interdites.
- ✓ Les soubassements doivent être de taille réduite (maximum $\frac{1}{4}$ de la hauteur de la façade).
- ✓ Les portes seront de préférence de même couleur et de même matériau que la façade.
- ✓ Les teintes des toitures en bardage métallique doivent être plus sombres que celles des façades et en accord avec les couleurs dominantes des couvertures traditionnelles. Sont à privilégier le rouge brun de la tuile vieillie et le gris de l'ardoise.

11.10. Dispositions particulières

- ✓ Les citernes, silos ou installations similaires seront enterrés ou dissimulés à la vue depuis la rue par un bâtiment, un mur, une claie ou une haie végétale.
- ✓ En façade sur rue, les coffrets techniques des volets roulants devront être intégrés dans la volumétrie générale de la construction sans débords sur les façades.
- ✓ Sont interdits en façade sur rue :
 - les antennes paraboliques, sauf impossibilité technique justifiée,
 - Les dispositifs tels que pompe à chaleur, climatiseur (ou tous dispositifs assimilés).
 - Les dispositifs éoliens d'autoconsommation.

ARTICLE UC 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions.

12.2. Il est imposé :

- 2 places de stationnement par logement.
- 1 place de stationnement par logement à usage d'habitation locative financée avec un prêt aidé par l'Etat
- 1 place de stationnement en cas de changement de destination et /ou d'affectation à usage de logements
- 2 places de stationnement pour les constructions à usage d'activités.

12.3. Places de stationnement pour les vélos

- Le nombre minimum de places de stationnement vélos à réaliser pour les immeubles de bureaux est de :
 - 1 place minimum pour une surface de bureau inférieure à 1000m².
 - 1 place minimum + 1 place à prévoir en plus par tranche de 1000m² pour une surface de bureau supérieure ou égale à 1000m².
- Le nombre minimum de places de stationnement pour vélos à réaliser pour les immeubles d'habitation est de 1 place minimum pour 10 logements créés.

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :



- Utiliser les matériaux renouvelables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), ... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE UC 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Cette zone correspond au tissu urbain regroupant les extensions plus récentes de l'habitat. Dans cette zone, sont identifiés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme : le calvaire Letoffe, la Vierge à l'enfant, une cave rue de la Montagne, le calvaire du Champ Pois.

| | |
|---|--|
|  |  |
| <p><i>Calvaire Letoffe</i></p> | <p><i>Calvaire des Champs Pois</i></p> |
|  |  |
| <p><i>Cave rue de la Montagne</i></p> | <p><i>Vierge à l'enfant</i></p> |

La zone UD comprend **le secteur UD_a** soumis à des prescriptions spécifiques et à orientation d'aménagement. Sur une partie de ce secteur, les sous-sols sont interdits.

Rappels :

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration*
- *En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme).*
- *Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier les constructions identifiées et protégées au PLU au titre de l'article R 421-23 du code de l'urbanisme.*
- *Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions identifiées et protégées au PLU au titre de l'article R 421-28 du code de l'urbanisme.*

ARTICLE UD 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation
- Les carrières
- Les terrains de camping et de caravanning
- Les habitations légères de loisirs.
- Au sein du secteur UDa sont de plus interdits :
 - Les activités industrielles et artisanales,
 - Les activités agricoles,
 - Les entrepôts.
 - De plus, au sein de la trame identifiée au plan de zonage, les sous-sols.

ARTICLE UD 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration à condition qu'elles ne présentent ni danger, ni nuisance pour le voisinage des habitants.
- Au sein du secteur UDa, sont seulement admises les constructions à usage d'habitation, bureaux et commerces (compatibles avec le caractère résidentiel de la zone) sous réserve du respect des principes définis dans les Orientations

d'Aménagement et de Programmation et sous condition d'un aménagement d'ensemble.

ARTICLE UD 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil ;
- Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.
- Les accès sur les voies sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

3.2. Voirie :

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Au sein du secteur UDa, les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes : largeur de l'emprise minimum de 10 mètres pour les voies à double sens et 5 mètres pour les voies à sens unique.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UD 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau :

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

- Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

4.2. Assainissement :

- Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le branchement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction. Ce branchement, à la charge du propriétaire et soumis à autorisation, doit être conforme au Code de la Santé Publique et doit respecter les conditions techniques édictées par le Service Assainissement compétent.
- Les eaux usées non traitées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les rivières et fossés.
- L'évacuation des eaux issues des activités autorisées dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.
- Eaux pluviales :
 - o Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol ; le trop plein éventuel sera rejeté dans le réseau collecteur à la charge du propriétaire.
 - o Au sein du secteur UDa, les eaux pluviales et les eaux de ruissellements issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration ou d'une récupération à la parcelle.

ARTICLE UD 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UD 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 4 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.

6.2. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement des constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle.

6.3. Au sein du secteur UDa les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 5 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public et 10 mètres par rapport à la RD27.

6.4. Pour les O.T.N.F.S.P., pas de prescription particulière.

ARTICLE UD 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 4 mètres.

7.2. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement de constructions existantes.

7.3. Au sein du secteur UDa la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 5 mètres. Les annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 20m² pourront être implantées en limites séparatives.

7.4. Pour les O.T.N.F.S.P., pas de prescription particulière.

ARTICLE UD 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 8 mètres.

ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50% de la surface du terrain et 20 % au sein du secteur UDa.

9.2. L'emprise au sol des constructions à usage agricole ou viticole n'est pas réglementée.

9.3. Dans le cas de reconstruction de construction existante dépassant l'emprise au sol fixée ci-dessus, l'emprise au sol n'excédera pas l'emprise au sol de la construction existante.

9.4. Pour les O.T.N.F.S.P., pas de prescription particulière.

ARTICLE UD 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Dans le cas de parcelle en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade.

10.2. La hauteur des constructions d'habitation est limitée à :

- un niveau sur rez-de-chaussée plus comble éventuellement aménageable (R+1+comble)
- 7 mètres à l'acrotère pour les constructions d'habitation avec un toit terrasse ou à faible pente (inférieure à 25°).

10.3. Pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux, la hauteur totale est limitée à 10 mètres au faitage.

10.4. Toutefois, lorsque la construction future sera mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée ci-avant, le dépassement de celle-ci pourra être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante.

10.5. Dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes dépassant la hauteur fixée ci-avant, il sera possible d'agrandir ou de reconstruire à une hauteur n'excédant pas la hauteur de la construction existante.

10.6. Pour les O.T.N.F.S.P., pas de prescription particulière.

ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1. Dispositions générales

- ✓ Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

- ✓ L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, en fonction des caractéristiques de ces constructions, pourra faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas 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.
- ✓ Sont interdits :
 - Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, toute construction adventive qui ne s'intègre pas harmonieusement dans l'architecture de la construction principale (tant du point de vue de la forme que de l'harmonie des matériaux et des couleurs),
 - les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,

11.2. Volume

- ✓ Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.
- ✓ Les maisons d'habitation avec un toit terrasse devront se composer d'au moins deux volumes de hauteur différente (confère illustration en annexe n°2).

11.3. Revêtement des constructions

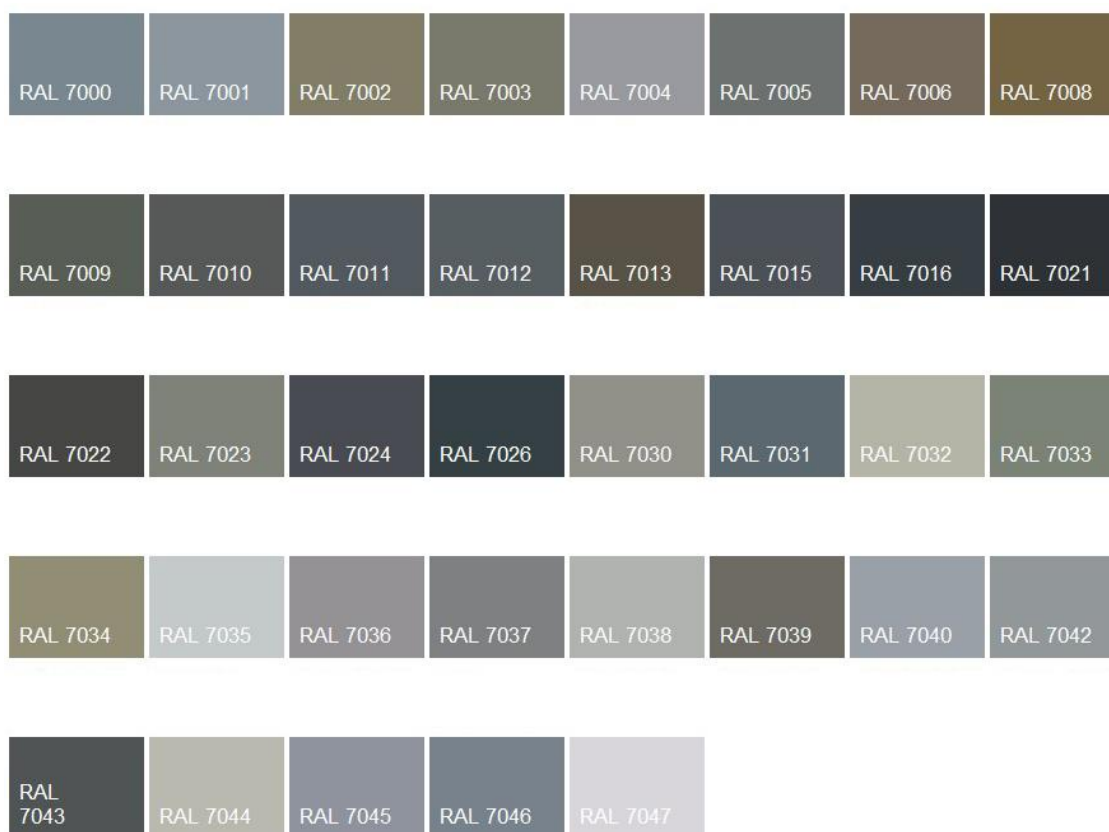
- ✓ Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions environnantes.
- ✓ Les matériaux des façades seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant tant pour le bâtiment principal que pour les annexes. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.
- ✓ Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.
- ✓ Sont interdits :

- Les couleurs vives, le blanc et le noir.
 - La mise en peinture ou en enduit des façades en pierre apparente.
 - L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels agglomérés, parpaings, etc...
- ✓ Les matériaux traditionnels locaux doivent être utilisés et appareillés simplement conformément à l'usage traditionnel avec de joints fins, non accusés ni par leur couleur ni par leur relief.
- ✓ Les garages et annexes devront être traités en harmonie avec la construction principale, du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux.
- ✓ Les enduits seront grattés ou lissés de ton beige, sable ou pierre.

11.4. Les ouvertures (portes, portes fenêtres, fenêtres)

- ✓ En façade sur rue, les menuiseries extérieures doivent être peintes ou teintées dans la masse selon le nuancier suivant :

| | | | | |
|--|--|-------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|
| | | | | |
| 020 30 30 rouge bayonne* - RAL 8012 | 020 30 48 rouge margaux* - RAL 3004 | 030 40 60 rouge cote* - RAL 3013 | 060 60 30 beige brun* - RAL 1011 | 040 60 10 beige crimée* |
| | | | | |
| 120 80 10 vert chevrefeuille* | 150 70 10 vert avocat* | 150 60 20 vert cevennes* | 100 60 20 vert kaki* | 150 40 30 vert buisson* - RAL 6002 |
| | | | | |
| 240 80 10 bleu poyang* | 260 70 10 bleu taupo* | 250 60 15 bleu tangany* | 250 50 15 bleu rapa* | 290 30 30 bleu fidji* - RAL 5001 |
| | | | | |
| 000 75 00 gris ouessant* | 280 50 05 gris paon* | blanc cassé - RAL 9001 | 100 80 10 vert laurier* | 250 90 05 bleu evoran* |



11.5. Dispositions applicables aux clôtures

- ✓ Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste et seront compatibles avec les matériaux utilisés pour les constructions.
- ✓ Elles seront constituées sur rue et en limite séparative :
 - soit d'un mur plein maçonné ou enduit d'une hauteur n'excédant pas 2 mètres.
 - soit d'un muret de 1 mètre de hauteur maximum, maçonné ou enduit, surmonté d'une grille, d'un treillage ou de tout autre dispositif à claire voie, doublé d'une haie vive. La hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres pour les clôtures sur rue et 2 mètres pour les clôtures implantées en limites séparatives.
 - Soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximum de 2 mètres sur rue et en limites séparatives.
- ✓ Les parties en maçonnerie des clôtures, des portails et des portillons devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

11.6. Les abris de jardin

- ✓ les abris de jardins sont autorisés mais limités à un seul abri par unité foncière.
- ✓ Leur superficie maximale est limitée à 20m² et leur hauteur est limitée à 3 mètres au faîtage.
- ✓ La construction devra être adossée à une construction existante, un mur ou en limite latérale de propriété. Elle sera dissimulée par rapport aux parties du terrain visible depuis l'espace public par des plantations : haies, arbustes ou plantes grimpantes d'essences locales. Sont interdits l'emploi de matériaux de récupération.

11.7 Les bâtiments d'activités

- ✓ Les teintes des bardages métalliques autorisées sont les suivantes :



- ✓ Pour les bardages en bois, les teintes chêne doré, très claires ou jaunes sont interdites.

ARTICLE UD 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions.

12.2. Il est imposé :

- 2 places de stationnement par logement. Il n'est exigé qu'une seule place de

stationnement par logement à usage d'habitation locative financée avec un prêt aidé par l'Etat.

- De plus, au sein du secteur UDa, sur chaque parcelle deux places de stationnement dites « places de jour », devront également être créées en partie privative, en limite du domaine public
- 2 places de stationnement pour les constructions à usage d'activités.

12.3. Places de stationnement pour les vélos

- Le nombre minimum de places de stationnement vélos à réaliser pour les immeubles de bureaux est de :
 - 1 place minimum pour une surface de bureau inférieure à 1000m².
 - 1 place minimum + 1 place à prévoir en plus par tranche de 1000m² pour une surface de bureau supérieure ou égale à 1000m².
- Le nombre minimum de places de stationnement pour vélos à réaliser pour les immeubles d'habitation est de 1 place minimum pour 10 logements créés.

ARTICLE UD 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

13.1. 15% de la surface de la parcelle devra être conservé en espace perméable pour permettre l'infiltration des eaux de pluie et ainsi participer à la qualité paysagère.

13.2. Dans les opérations de construction groupées la superficie des plantations doit être au moins égale à 20% de la superficie des terrains destinés à recevoir les constructions. Il conviendra de ne pas considérer ces espaces comme des délaissés inutilisables pour la construction mais au contraire d'en faire des éléments déterminants de la composition urbaine de l'ensemble de la zone d'aménagement.

13.3. Les aires de stationnement devront être plantées.

13.4. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière.

ARTICLE UD 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE UD 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

Cette zone correspond au tissu urbain regroupant les activités économiques.

Rappels :

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration*
- *En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme).*

ARTICLE UX 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation,
- Les constructions à usage d'habitation, sauf celles mentionnées à l'article UX 2.
- Les carrières,
- Les terrains de camping et de caravanning
- Les habitations légères de loisirs.

ARTICLE UX 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les logements à condition d'être destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux, et sous réserve qu'ils soient réalisés simultanément ou après un bâtiment d'activités, qu'il n'y ait qu'un logement par activité, qu'il soit intégré au bâtiment d'activités, qu'il n'excède pas 100m² de surface de plancher et qu'il n'excède pas 20% de la surface du bâtiment d'activités.

ARTICLE UX 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil ;

- Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.
- Les accès sur les voies sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.
- Les terrains devront disposer d'un accès privatif adapté à la circulation des véhicules automobiles Poids Lourds, d'une largeur de 4 m sur la voie publique ou privée commune.

3.2. Voirie :

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. .

ARTICLE UX 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau :

- Eau potable : Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques et sanitaires en vigueur ;
- Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

4.2. Assainissement :

- Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le branchement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction. Ce branchement, à la charge du propriétaire et soumis à autorisation, doit être conforme

au Code de la Santé Publique et doit respecter les conditions techniques édictées par le Service Assainissement compétent.

- Les eaux usées non traitées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les rivières et fossés.
- L'évacuation des eaux issues des activités autorisées dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.
- Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol ; le trop plein éventuel sera rejeté dans le réseau collecteur à la charge du propriétaire.

ARTICLE UX 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UX 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 m des limites d'emprise des voies publiques ou privées communes.

6.2. Pour les O.T.N.F.S.P., pas de prescription particulière.

ARTICLE UX 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 m.

7.2. Toutefois, les constructions en limite séparative pourront être autorisées, sous réserve de protections particulières en matière d'incendie.

7.3. Pour les O.T.N.F.S.P., pas de prescription particulière.

ARTICLE UX 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. La distance entre deux constructions non contigues devra être d'un minimum de 4m et de 2m pour les constructions dont l'emprise au sol n'excède pas 20m².

8.2. Pour les O.T.N.F.S.P., pas de prescription particulière.

ARTICLE UX 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UX 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Dans le cas de parcelle en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade.

10.2. La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au faitage.

10.3. Pour les O.T.N.F.S.P., pas de prescription particulière.

ARTICLE UX 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- ✓ Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.
- ✓ L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, en fonction des caractéristiques de ces constructions, pourra faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas 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.
- ✓ Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, toute construction adventive qui ne s'intègre pas harmonieusement dans l'architecture de la construction principale (tant du point de vue de la forme que de l'harmonie des matériaux et des couleurs),
 - les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,
 - Les couleurs vives, le blanc et le noir.
 - La mise en peinture ou en enduit des façades en pierre apparente.
 - L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels agglomérés, parpaings, etc...
- ✓ Les teintes des bardages métalliques autorisées sont les suivantes :



- ✓ Pour les bardages en bois, les teintes chêne doré, très claires ou jaunes sont interdites.
- ✓ Les clôtures devront être constituées d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage.

ARTICLE UX 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions.

12.2. Il est imposé 3 places de stationnement pour les constructions à usage d'activités.

12.3. Il devra être aménagé sur la parcelle des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraisons et de services, ainsi que des véhicules du personnel en-dehors des voies de circulation.

12.4. Places de stationnement pour les vélos

Le nombre minimum de places de stationnement vélos à réaliser pour les immeubles de bureaux est de :

- 1 place minimum pour une surface de bureau inférieure à 1000m².
- 1 place minimum + 1 place à prévoir en plus par tranche de 1000m² pour une surface de bureau supérieure ou égale à 1000m².

ARTICLE UX 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

13.1. 10% de la surface de la parcelle devra être conservé en espace perméable pour permettre l'infiltration des eaux de pluie et ainsi participer à la qualité paysagère.

13.2. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées.

13.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière.

ARTICLE UX 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE UX 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

TITRE III :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

A URBANISER

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU

Zones non équipées destinées à accueillir l'urbanisation future de la commune à vocation principale d'habitat. Cette zone est aménageable sous condition d'un aménagement d'ensemble.

Rappels :

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration*
- *En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme).*

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les carrières,
- Les terrains de camping et de caravanning
- Les habitations légères de loisirs.
- Les activités industrielles et artisanales,
- Les activités agricoles,
- Les entrepôts.

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions à usage d'habitation, bureaux et commerces (compatibles avec le caractère résidentiel de la zone) sous condition d'un aménagement d'ensemble et sous réserve du respect des principes définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont nécessaires aux aménagements communs (voirie, aménagements hydrauliques...) ou d'utilité publique.

- Toute construction ou installation sous réserve qu'elle ait caractère d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général.
- Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.).

ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil ;
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. En cas d'accès sur une voie publique et une voie privée, seul l'accès sur une voie publique sera pris en compte ;
- Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.
- Les accès sur les voies sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

3.2. Voirie :

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau :

- Eau potable : Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques et sanitaires en vigueur ;
- Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

4.2. Assainissement :

- Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le branchement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Ce branchement, à la charge du propriétaire et soumis à autorisation, doit être conforme au Code de la Santé Publique et doit respecter les conditions techniques édictées par le Service Assainissement compétent.
- Les eaux usées non traitées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les rivières et fossés.
- L'évacuation des eaux issues des activités autorisées dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.
- Toute installation non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité en assurant une protection efficace du milieu naturel.
- Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol ; le trop plein éventuel sera rejeté dans le réseau collecteur à la charge du propriétaire.

ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 4 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.

6.2. Pour les O.T.N.F.S.P., pas de prescription particulière.

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 4 mètres.

7.2. Pour les O.T.N.F.S.P., pas de prescription particulière.

ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 8 mètres.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50% de la surface de la parcelle.

9.2. Pour les O.T.N.F.S.P., pas de prescription particulière.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Dans le cas de parcelle en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade.

10.2. La hauteur des constructions d'habitation est limitée à :

- un niveau sur rez-de-chaussée plus comble éventuellement aménageable (R+1+comble)
- 7 mètres à l'acrotère pour les constructions d'habitation avec un toit terrasse ou à faible pente (inférieure à 25°).

10.3. Pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux, la hauteur totale est limitée à 10 mètres au faitage.

10.4. Pour les O.T.N.F.S.P., pas de prescription particulière.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1. Dispositions générales

- ✓ Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.
- ✓ L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, en fonction des caractéristiques de ces constructions, pourra faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas 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.
- ✓ Sont interdits :
 - Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, toute construction adventive qui ne s'intègre pas harmonieusement dans l'architecture de la construction principale (tant du point de vue de la forme que de l'harmonie des matériaux et des couleurs),
 - les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,

11.2. Volume

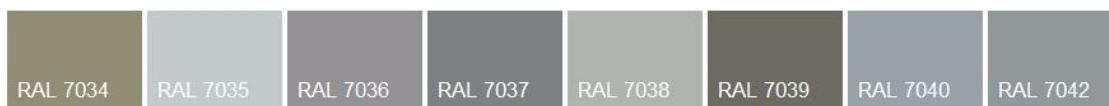
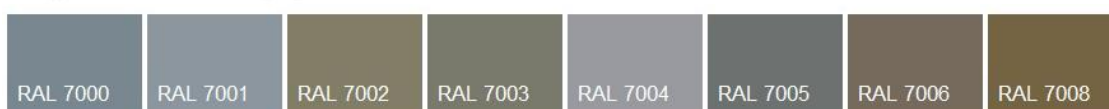
- ✓ Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.
- ✓ Les maisons d'habitation avec un toit terrasse devront se composer d'au moins deux volumes de hauteur différente (confère illustration en annexe n°2).

11.3. Revêtement des constructions

- ✓ Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions environnantes.
- ✓ Les matériaux des façades seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant tant pour le bâtiment principal que pour les annexes. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.
- ✓ Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.
- ✓ Sont interdits :
 - Les couleurs vives, le blanc et le noir.
 - La mise en peinture ou en enduit des façades en pierre apparente.
 - L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels agglomérés, parpaings, etc...
- ✓ Les matériaux traditionnels locaux doivent être utilisés et appareillés simplement conformément à l'usage traditionnel avec de joints fins, non accusés ni par leur couleur ni par leur relief.
- ✓ Les garages et annexes devront être traités en harmonie avec la construction principale, du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux.
- ✓ Les enduits seront grattés ou lissés de ton beige, sable ou pierre.

11.4. Les ouvertures (portes, portes fenêtres, fenêtres)

- ✓ En façade sur rue, les menuiseries extérieures doivent être peintes ou teintées dans la masse selon le nuancier suivant :



11.5. Dispositions applicables aux clôtures

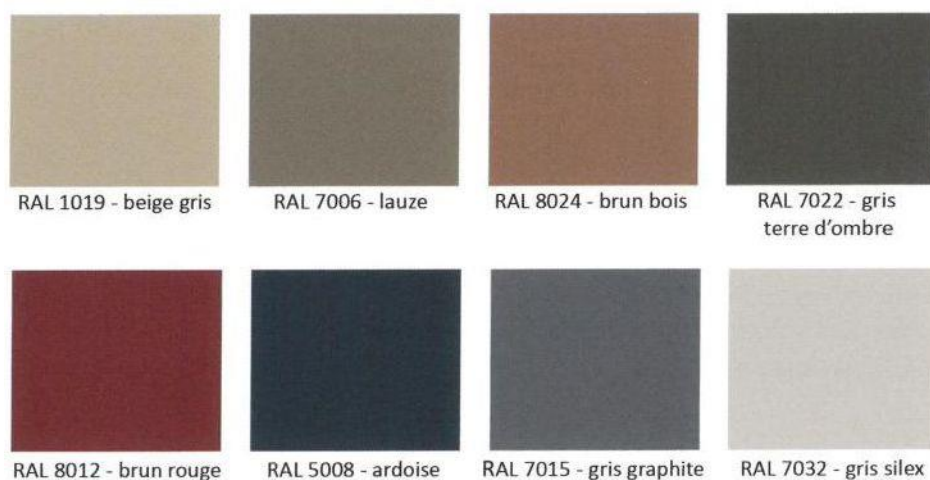
- ✓ Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste et seront compatibles avec les matériaux utilisés pour les constructions.
- ✓ Elles seront constituées sur rue et en limite séparative :
 - soit d'un mur plein maçonné ou enduit d'une hauteur n'excédant pas 2 mètres.
 - soit d'un muret de 1 mètre de hauteur maximum, maçonné ou enduit, surmonté d'une grille, d'un treillage ou de tout autre dispositif à claire voie, doublé d'une haie vive. La hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres pour les clôtures sur rue et 2 mètres pour les clôtures implantées en limites séparatives.
 - Soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximum de 2 mètres sur rue et en limites séparatives.
- ✓ Les parties en maçonnerie des clôtures, des portails et des portillons devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

11.6. Les abris de jardin

- ✓ les abris de jardins sont autorisés mais limités à un seul abri par unité foncière.
- ✓ Leur superficie maximale est limitée à 20m² et leur hauteur est limitée à 3 mètres au faîtage.
- ✓ La construction devra être adossée à une construction existante, un mur ou en limite latérale de propriété. Elle sera dissimulée par rapport aux parties du terrain visible depuis l'espace public par des plantations : haies, arbustes ou plantes grimpantes d'essences locales. Sont interdits l'emploi de matériaux de récupération.

11.7 Les bâtiments d'activités

- ✓ Les teintes des bardages métalliques autorisées sont les suivantes :



- ✓ Pour les bardages en bois, les teintes chêne doré, très claires ou jaunes sont interdites.

ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions.

12.2. Il est imposé :

- 2 places de stationnement par logement.
- Il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement à usage d'habitation locative financée avec un prêt aidé par l'Etat.
- 2 places de stationnement pour les constructions à usage d'activités.

12.3. Places de stationnement pour les vélos

- Le nombre minimum de places de stationnement vélos à réaliser pour les immeubles de bureaux est de :
 - 1 place minimum pour une surface de bureau inférieure à 1000m².
 - 1 place minimum + 1 place à prévoir en plus par tranche de 1000m² pour une surface de bureau supérieure ou égale à 1000m².

- Le nombre minimum de places de stationnement pour vélos à réaliser pour les immeubles d'habitation est de 1 place minimum pour 10 logements créés.

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

13.1. 15% de la surface de la parcelle devra être conservé en espace perméable pour permettre l'infiltration des eaux de pluie et ainsi participer à la qualité paysagère.

13.2. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière.

ARTICLE 1AU 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE 1AU 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE

Il s'agit d'une zone réservée aux équipements publics.

Rappels :

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration*
- *En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme).*

ARTICLE 1AUE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article 1AUE.2.

ARTICLE 1AUE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Toute construction ou installation sous réserve qu'elle ait caractère d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général sous condition d'un aménagement d'ensemble.
- Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.).

ARTICLE 1AUE 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil ;
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. En cas d'accès sur une voie publique et une voie privée, seul l'accès sur une voie publique sera pris en compte ;

- Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.
- Les accès sur les voies sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

3.2. Voirie :

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 1AUE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau :

- Eau potable : Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques et sanitaires en vigueur ;
- Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

4.2. Assainissement :

- Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le branchement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Ce branchement, à la charge du propriétaire et soumis à autorisation, doit être conforme au Code de la Santé Publique et doit respecter les conditions techniques édictées par le Service Assainissement compétent.
- Les eaux usées non traitées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les rivières et fossés.

- L'évacuation des eaux issues des activités autorisées dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.
- Toute installation non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité en assurant une protection efficace du milieu naturel.
- Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol ; le trop plein éventuel sera rejeté dans le réseau collecteur à la charge du propriétaire.

ARTICLE 1AUE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 1AUE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions devront être implantées soit à l'alignement soit en retrait d'au moins 3 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.

6.2. Pour les O.T.N.F.S.P., pas de prescription particulière.

ARTICLE 1AUE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

7.2. Pour les O.T.N.F.S.P., pas de prescription particulière.

ARTICLE 1AUE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 1AUE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 1AUE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 mètres au faîtage.

10.2. Pour les O.T.N.F.S.P., pas de prescription particulière.

ARTICLE 1AUE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

ARTICLE 1AUE 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions.

ARTICLE 1AUE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

13.1. 15% de la surface de la parcelle devra être conservé en espace perméable pour permettre l'infiltration des eaux de pluie et ainsi participer à la qualité paysagère.

13.2. Pour les O.T.N.F.S.P., pas de prescription particulière.

ARTICLE 1AUE 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE 1AUE 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

TITRE IV :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

AGRICOLES

CHAPITRE UNIQUE - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A comprend les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend :

- *Le secteur Ab ou l'ouverture et l'exploitation de carrières sont autorisées.*
- *Le secteur Ap englobant des terres agricoles comprises dans le cône de vue de l'église.*
- *le secteur Av englobant la zone d'appellation Champagne.*



Dans cette zone, est identifié au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme : le calvaire Richard.

Rappels :

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.*
- *Conformément à l'article L 113-2 du code de l'urbanisme, les demandes de défrichement sont irrecevables en espaces boisés classés. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux dispositions de l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.*
- *Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier les constructions identifiées et protégées au PLU au titre de l'article R 421-23 du code de l'urbanisme.*
- *Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions identifiées et protégées au PLU au titre de l'article R 421-28 du code de l'urbanisme.*

ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ✓ Les constructions non nécessaires aux activités agricoles, viticoles et à l'élevage
- ✓ Les terrains de camping et de caravanage.
- ✓ Les habitations légères de loisirs.
- ✓ Les carrières à l'exception du secteur Ab.
- ✓ Toutes constructions dans une bande de 15 mètres par rapport aux rives des ruisseaux.
- ✓ Au sein du secteur Ap et Av, toutes les constructions nouvelles.

ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

- ✓ Les constructions nécessaires aux activités agricoles, viticoles et à l'élevage, y compris les logements liés à ces activités, qui devront être édifiés simultanément, ou après les constructions à usage d'activités.
- ✓ Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière ou elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- ✓ Les ouvrages nécessaires à la production des énergies renouvelables (installations de méthanisation, éoliennes, etc...) sous réserve de ne pas contrarier la protection des espaces agricoles.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable :

Eau potable : Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle. Le branchement est à la charge du constructeur. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques et sanitaires en vigueur ;

Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

4.2. Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le branchement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Ce branchement, à la charge du propriétaire et soumis à autorisation, doit être conforme au Code de la Santé Publique et doit respecter les conditions techniques édictées par le Service Assainissement compétent.

En l'absence du réseau public, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. Ce dispositif est soumis à l'avis et au contrôle du SPANC compétent.

Les eaux usées non traitées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les rivières et fossés.

L'évacuation des eaux issues des activités autorisées dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

- Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol ; le trop plein éventuel sera rejeté dans le réseau collecteur à la charge du propriétaire.

ARTICLE A5 - SURFACE ET FORME DES PARCELLES

Non réglementé

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Aucune construction ne pourra être implantée à moins de :

- 20 mètres de l'axe de la RD 27 et 25 mètres de l'axe de la RD 27 pour les habitations autorisées ;
- 15 mètres de l'axe de la RD 228 ;
- 5 m de la limite d'emprise des autres voies.

6.2. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles devront respecter une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.

6.3. Pour les O.T.N.F.S.P., pas de prescription particulière.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 m.

7.2. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles devront respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.

7.3. Pour les O.T.N.F.S.P., pas de prescription particulière.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. La distance entre deux constructions non contigues devra être d'un minimum de 4m et de 2m pour les constructions dont l'emprise au sol n'excède pas 20m².

8.2. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles devront respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.

8.3. Pour les O.T.N.F.S.P., pas de prescription particulière.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage. Des hauteurs supérieures motivées par des contraintes techniques ou fonctionnelles pourront être autorisées à condition que l'intégration du bâtiment dans le paysage naturel soit prise en compte.

10.2. Pourront dépasser cette hauteur dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- Les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.
- Les extensions des bâtiments existants sans en dépasser la hauteur.
- Les ouvrages nécessaires à la production des énergies renouvelables.
- Les O.T.N.F.S.P.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- ✓ Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.
- ✓ L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, en fonction des caractéristiques de ces constructions, pourra faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas 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.
- ✓ Sont interdits :
 - Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, toute construction adventive qui ne s'intègre pas harmonieusement dans l'architecture de la

construction principale (tant du point de vue de la forme que de l'harmonie des matériaux et des couleurs),

- les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,
 - Les couleurs vives, le blanc et le noir.
 - La mise en peinture ou en enduit des façades en pierre apparente.
 - L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels agglomérés, parpaings, etc...
- ✓ Les teintes des bardages métalliques autorisées sont les suivantes :



- ✓ Pour les bardages en bois, les teintes chêne doré, très claires ou jaunes sont interdites.
- ✓ Les clôtures devront être constituées d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage.

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en-dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Les Espaces Boisés Classés sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ainsi que tout mode d'occupation des sols, de nature à compromettre la conservation et la création de boisements.

ARTICLE A 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Non réglementé

ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé

TITRE VI :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE UNIQUE - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N comprend les secteurs du territoire à protéger de l'urbanisation nouvelle. Elle comprend :

- *Le secteur Na où les constructions nécessaires aux activités agricoles et viticoles sont autorisées mais sans création de surface de plancher habitable.*
- *Le secteur Nzh compris dans une zone à dominante humide.*

Rappel :

- *Conformément à l'article L 113-2 du code de l'urbanisme, les demandes de défrichement sont irrecevables en espaces boisés classés. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux dispositions de l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.*

ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ✓ Les constructions de toute nature autres que celles prévues à l'article 2.
- ✓ Les terrains de camping et de caravanage.
- ✓ Les habitations légères de loisirs.
- ✓ Les carrières.
- ✓ Toutes occupations et utilisations des sols dans une bande de 15 mètres par rapport aux rives des ruisseaux.

ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière ou elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la forêt,

- Au sein du secteur Na, les constructions nécessaires aux activités agricoles et/ou viticoles mais sans surface de plancher habitable.
- Au sein du secteur Nzh sont seulement admis :
 - les constructions et installations si elles sont utiles ou nécessaires à l'entretien du milieu ou à l'éducation à l'environnement sous réserve qu'elles restent compatibles avec les infrastructures et équipements publics et qu'elles justifient d'une intégration harmonieuse dans le site,
 - les affouillements et exhaussements du sol en cas de nécessité écologique justifiée.

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable :

Eau potable : Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle. Le branchement est à la charge du constructeur. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques et sanitaires en vigueur ;

Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

4.2. Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le branchement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Ce branchement, à la charge du propriétaire et soumis à autorisation, doit être conforme au Code de la Santé

Publique et doit respecter les conditions techniques édictées par le Service Assainissement compétent.

En l'absence du réseau public, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. Ce dispositif est soumis à l'avis et au contrôle du SPANC compétent.

Les eaux usées non traitées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les rivières et fossés.

L'évacuation des eaux issues des activités autorisées dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

- Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol ; le trop plein éventuel sera rejeté dans le réseau collecteur à la charge du propriétaire.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 4 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.

6.2. Pour les O.T.N.F.S.P., pas de prescription particulière.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 4 mètres.

7.2. Pour les O.T.N.F.S.P., pas de prescription particulière.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 10% de la surface de la parcelle.

ARTICLE N10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions autorisées est limitée à 5 mètres au faîtage. Des hauteurs supérieures motivées par des contraintes techniques ou fonctionnelles pourront être autorisées à condition que l'intégration du bâtiment dans le paysage naturel soit prise en compte.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- ✓ Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.
- ✓ L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, en fonction des caractéristiques de ces constructions, pourra faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas 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.
- ✓ Sont interdits :
 - Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, toute construction adventive qui ne s'intègre pas harmonieusement dans l'architecture de la construction principale (tant du point de vue de la forme que de l'harmonie des matériaux et des couleurs),
 - les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,

- Les couleurs vives, le blanc et le noir.
 - La mise en peinture ou en enduit des façades en pierre apparente.
 - L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels agglomérés, parpaings, etc...
- ✓ Les teintes des bardages métalliques autorisées sont les suivantes :



- ✓ Pour les bardages en bois, les teintes chêne doré, très claires ou jaunes sont interdites.
- ✓ Les clôtures devront être constituées d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage.

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

ARTICLE N13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Les Espaces Boisés Classés sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ainsi que tout mode d'occupation des sols, de nature à compromettre la conservation et la création de boisements.

ARTICLE N 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Non réglementé.

ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé

TITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES

BOISES CLASSES, A PROTEGER, A CONSERVER OU A

CREER

CARACTERE DES TERRAINS

Il s'agit de bois et forêts qu'il importe de sauvegarder en les soumettant aux dispositions des articles L 113-1 à L 113-7, R.421-23 et R.421-23-2 du Code de l'Urbanisme. Ces terrains sont figurés aux documents graphiques par un quadrillage de lignes verticales et horizontales dont les carrés sont remplis d'un rond.

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 ou 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 au chapitre Ier du titre IV du 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.

ARTICLE L 113 -3 DU CODE DE L'URBANISME

Pour sauvegarder les espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement :

1° L'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé en application de l'article L. 113-1 ;

2° L'Etat peut accorder au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé en application de l'article L. 113-1 n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, à titre de compensation de la cession du surplus.

Les 1° et 2° ne sont applicables que si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins.

La valeur du terrain à bâtir offert en application du 1° ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire en application du 2°, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité.

ARTICLE L 113 -4 DU CODE DE L'URBANISME

L'autorisation de construire mentionnée au 2° de l'article L. 113-3 est donnée par décret. Elle est compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale.

La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions.

L'autorisation de construire est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans les conditions déterminées par décret en Conseil d'Etat.

ARTICLE L 113 -5 DU CODE DE L'URBANISME

Lorsqu'ils ont acquis la propriété d'espaces verts, boisés ou non, dans les conditions prévues à l'article L.113-3, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics s'engagent à les préserver, à les aménager et à les entretenir dans l'intérêt du public.

ARTICLE L 113 -6 DU CODE DE L'URBANISME

Les collectivités territoriales ou leurs groupements ainsi que le conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres peuvent passer avec les propriétaires de bois, parcs et espaces naturels des conventions tendant à l'ouverture au public de ces bois, parcs et espaces naturels ainsi que des conventions pour l'exercice des sports de nature, notamment en application du titre Ier du livre III du code du sport.

Les conventions peuvent prévoir la prise en charge totale ou partielle par les collectivités du financement des dépenses d'aménagement, d'entretien, de réparation et des coûts d'assurances nécessités par l'ouverture au public de ces espaces et le versement au propriétaire d'une rémunération pour service rendu.

ARTICLE L 113 -7 DU CODE DE L'URBANISME

Dans le cas où les bois, parcs et espaces naturels sont situés dans des territoires excédant les limites territoriales de la collectivité contractante ou du groupement, le projet de convention est soumis pour avis à la ou aux collectivités intéressées ou à leur groupement.

ARTICLE R 421-23 DU CODE DE L'URBANISME

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

(...) g) Les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé en application de l'article L. 113-1 ; (...).

ARTICLE R 421-23-2 DU CODE DE L'URBANISME

Par exception au g de l'article R. 421-23, une déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages :

- 1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- 2° Lorsqu'il est fait application des dispositions du livre II du code forestier ;

3° Lorsqu'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L. 312-2 et L.312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L.313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 de ce code ;

4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles L. 312-1 et suivants du code forestier dans les cas prévus au troisième alinéa de l'article L. 113-2 vaut déclaration préalable de coupe ou d'abattage d'arbres au titre de cet article.

| |
|---|
| SURFACE DES ESPACES BOISES CLASSES : 99 HECTARES 90 ARES |
|---|

ANNEXE N°1 – LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME

Aux fins du présent règlement, on entend par :

⇒ **Annexe**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

⇒ **Bâtiment**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

⇒ **Construction**

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

⇒ **Construction existante**

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

⇒ **Emprise au sol**

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

⇒ **Extension**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

⇒ **Façade**

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

⇒ **Hauteur**

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

⇒ **Limites séparatives**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

⇒ **Voies ou emprises publiques**

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

ANNEXE N°2 – VOLUME DES CONSTRUCTIONS A TOIT **TERRASSE**



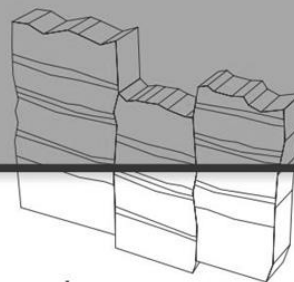
**ANNEXE N°3 – RECOMMANDATIONS CONCERNANT LE
RISQUE RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES**



DOSSIER ENJEUX DES GÉOSCIENCES

JUILLET 2016

LE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES / 1



1/ Un phénomène naturel et un risque sérieux pour les habitations

On qualifie de **risque géologique** tout incident catastrophique engendré par des phénomènes de mouvements de terrain, intervenant de manière plus ou moins rapide et plus ou moins brutale.

11,2%

des événements naturels catastrophiques sont des risques géologiques

Un risque géologique lié aux conditions climatiques

Les risques géologiques représentent 11,2 % des événements naturels catastrophiques¹. On distingue au sein des risques géologiques : les risques telluriques liés au déplacement continu des plaques de la croûte terrestre causant séismes, éruptions volcaniques, tsunamis ; les risques côtiers dépendant des mouvements des mers et océans et induisant l'érosion et la submersion des côtes ; et enfin les risques climatiques inhérents aux éléments tels que le vent, la température et les précipitations dont les principales conséquences

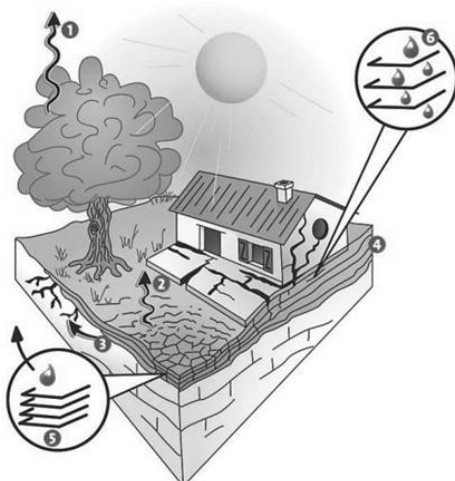
non météorologiques, sont des mouvements de terrain. Le risque de retrait-gonflement des argiles appartient à cette dernière catégorie.

Les sols argileux possèdent la propriété de voir leur consistance se modifier en fonction de leur teneur en eau. Ainsi, en contexte humide, un sol argileux se présente comme souple et malléable, tandis que ce même sol desséché sera dur et cassant. Des variations de volume plus ou moins conséquentes en fonction de la structure du sol et des minéraux en présence, accompagnent ces modifications de consistance. Ainsi, lorsque la teneur en eau augmente dans un sol argileux, on assiste à une augmentation du volume de ce sol, on parle alors de « gonflement des argiles ». Au contraire, une baisse de la teneur en eau provoquera un phénomène inverse de rétraction ou « retrait des argiles ».

MÉCANISME DU RETRAIT-GONFLEMENT

- ① Évapotranspiration
- ② Évaporation
- ③ Absorption par les racines
- ④ Couches argileuses
- ⑤ Feuillets argileux
- ⑥ Eau interstitielle

Sources : BRGM – M. Villey



Un phénomène aux conséquences coûteuses

Non dangereux pour l'homme, le phénomène de retrait-gonflement des argiles est désormais bien connu des géotechniciens. Il est pris en charge depuis 1989 par la procédure Cat Nat, il est la deuxième cause d'indemnisation (au premier rang : les inondations). Générant de sérieux dégâts sur l'habitat, c'est ainsi près de 6 milliards d'euros qui ont été dépensés entre 1990 et 2013 pour indemniser les propriétaires et limiter les désordres liés à ce phénomène².

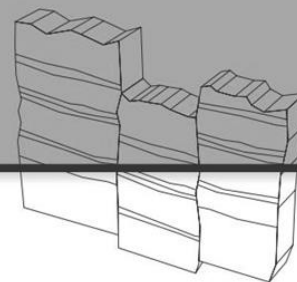
1 / www.catnat.net - 2 / Chiffres de la Caisse Centrale de Réassurance (2015) www.ccr.fr



DOSSIER ENJEUX DES GÉOSCIENCES

JUILLET 2016

LE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES / 2



2 / Les argiles, des matériaux aux propriétés particulières

Les sols argileux sont dits sédimentaires car issus de l'agrégation de multiples éléments arrachés à différentes autres roches. Les minéraux argileux se caractérisent par une structure atypique en feuillet dont ils tirent leurs propriétés plastiques.

Une structure minéralogique en feuillet

Observées au microscope, les argiles apparaissent sous forme de plaquettes superposées. On parle de structure en feuillets. L'espace entre les différentes couches ou feuillets de minéraux peut accueillir de l'eau et des ions conférant aux argiles leurs propriétés de dilatation et rétraction. On distingue trois familles d'argiles, en fonction de l'épaisseur des feuillets, de leurs minéraux constitutifs et de la distance interfeuillets.

La plasticité des argiles

Un matériau argileux a une consistance variable selon la teneur en eau du sol. Dur et cassant lorsqu'il est sec, il devient meuble à partir d'un certain degré d'humidité. Ces modifications de consistance s'accompagnent également de variations de volume dont l'amplitude peut être parfois spectaculaire.

La plasticité de l'argile dépend des minéraux qui la constituent. La smectite, la vermiculite et la montmorillonite sont des minéraux dits sensibles, du fait de leur potentiel de déformation élevé, alors que ce dernier est plus faible pour des minéraux tels que l'illite et la kaolinite.

Un phénomène d'origine climatique

L'état d'hydratation des sols impacte directement la structure des argiles. En période sèche, la tranche la plus superficielle du sol est soumise à l'évaporation, les molécules d'eau captives des espaces interfeuillets sont



Fentes de dessiccation sur un sol argileux.
Sources : BRGM

ainsi libérées. Se produit alors une rétraction des argiles avec pour conséquences un tassement des sols et l'apparition de fentes signalant le retrait des argiles (voir photo ci-dessus). A contrario, en période humide, les sols se gorgent d'eau et les argiles subissent des phénomènes de gonflements.

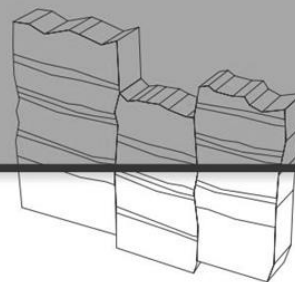
En climat tempéré, les sols argileux sont le plus souvent quasiment saturés en eau, si bien que leur potentiel de gonflement est relativement limité. En revanche, ils sont, par conséquence, éloignés de leur limite de retrait, ce qui explique que les mouvements les plus importants sont observés en période sèche.



DOSSIER ENJEUX DES GÉOSCIENCES

JUILLET 2016

LE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES / 3



3 / Le risque de retrait-gonflement des argiles, un phénomène connu et maîtrisable

En tant que risque naturel d'origine climatique, le phénomène de retrait-gonflement des argiles est directement lié aux conditions météorologiques et notamment aux précipitations. Ce risque est identifié depuis les années 1950.

LES 6 SÉCHERESSES À RETENIR ENTRE 1976 ET 2015

- 1976 :** Fort déficit pluviométrique depuis l'hiver, sévérité exceptionnelle en intensité et étendue géographique. Vague de chaleur estivale, intensité forte selon Météo-France, durée 15 jours.
- 1989 :** Déficit pluviométrique peu intense mais particulièrement long, d'où un déficit hydrique des sols très important. Record de moyenne des températures maximales, dépassé en 2003.
- 2003 :** Précipitations inférieures à la normale de février à septembre, vague de chaleur d'intensité exceptionnelle, durée 13 jours. Année la plus coûteuse en termes d'indemnisation du risque.
- 2006 :** Déficit pluviométrique moins intense et moins étendu géographiquement que 1976. Vague de chaleur plus longue que 2003 (19 jours) mais moins intense et moins étendue géographiquement, deuxième rang : supérieure à 1976 mais inférieure à 2003.
- 2011 :** Printemps exceptionnellement chaud et sec : printemps le plus sec des 50 dernières années (moins de la moitié des précipitations normales), devant 1976 et 1997, le plus chaud depuis le début du XX^{ème} siècle, devant 2007 et 2003. Niveau de sécheresse jamais atteint en fin de printemps.
- 2015 :** 2^{ème} été le plus chaud derrière 2003 et devant 2006, deux vagues de chaleur successives en juillet, mais pluviométrie dans la normale, avec disparités régionales : déficit dans un grand quart nord-est.

Les manifestations du phénomène de retrait-gonflement des sols argileux ont été mises en évidence en Angleterre dès les années 1950, plus tardivement en France lors de la sécheresse de l'été 1976. Depuis la vague de sécheresse des années 1989-91, le phénomène de retrait-gonflement a été intégré au régime des catastrophes naturelles mis en place par la loi du 13 juillet 1982. À ce titre, les dommages qui lui sont attribués sont susceptibles d'être indemnisés par les assureurs.

Les périodes de sécheresse comme facteur déclenchant

Sous climat tempéré, tel que nous le connaissons en France, les sols sont généralement proches de la saturation, hydratés par des précipitations régulières. Les épisodes de sécheresse, caractérisés par des températures élevées, un déficit pluviométrique et une très forte évapotranspiration, ont pour répercussion immédiate d'assécher les sols. L'alternance sécheresse-réhydratation des sols entraîne localement des mouvements de terrain, non uniformes, provoquant des dégâts plus ou moins sérieux sur les bâtiments.

Les dommages à l'habitat

Les mouvements de terrain induits par le retrait et le gonflement des argiles se traduisent principalement par des fissurations en façade ►►►

des habitations, souvent obliques, et passant par les points de faiblesse que constituent les ouvertures. Les désordres se manifestent aussi par des décollements entre éléments jointifs (garages, perrons, terrasses), ainsi que par une distorsion

des portes et fenêtres, une dislocation des dalles et des cloisons et, parfois, la rupture de canalisations enterrées (ce qui vient aggraver les désordres car les fuites d'eau qui en résultent provoquent des gonflements localisés).

ANTICIPER LE RISQUE POUR MIEUX LE MAÎTRISER

Si les dégâts provoqués par ce phénomène sont coûteux et pénibles à vivre pour les propriétaires, la construction sur des sols argileux n'est en revanche pas impossible. En effet, des mesures préventives simples peuvent être prises afin de construire une maison en toute sécurité.

• **Les fondations** : en premier lieu, les fondations doivent être suffisamment profondes et ancrées de manière homogène afin de s'affranchir de la zone la plus superficielle du sol, sensible à l'évapotranspiration et donc susceptible de connaître les plus grandes variations de volumes.

• **La structure du bâtiment** : afin de résister à la force des mouvements verticaux et horizontaux, les murs de l'habitation peuvent être renforcés par des chaînages internes renforçant ainsi sa structure.

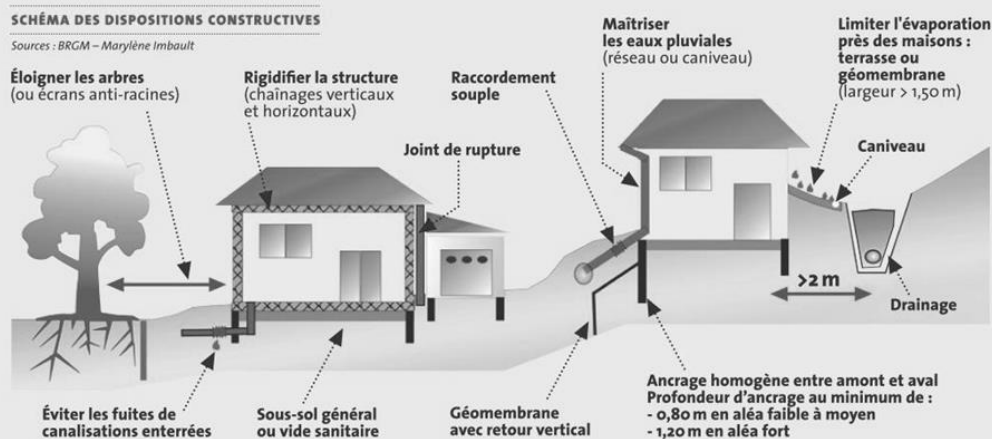
• **Éloigner les sources d'humidité** : on considère comme mesure préventive efficace, la mise à distance de l'habitation de toute zone humide ainsi que d'éléments tels que les arbres, des drains et autres matériels de pompage. Les géologues conseillent également la pose d'une géomembrane isolant le bâtiment du sol de manière à s'affranchir du phénomène saisonnier d'évapotranspiration. Enfin, il est capital que les canalisations d'eau enterrées puissent subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose le recours à des systèmes non rigides.



Coulage de fondations d'une habitation sur sols argileux. Sources : AQC

SCHEMA DES DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES

Sources : BRGM – Marylène Imbault

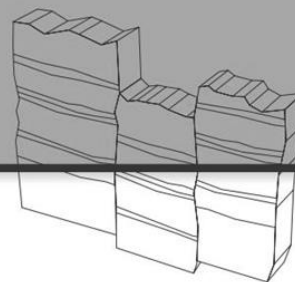




DOSSIER ENJEUX DES GÉOSCIENCES

JUILLET 2016

LE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES / 4



4 / Un phénomène connu et un risque maîtrisé par le BRGM

Le BRGM est le service géologique national français, l'établissement public de référence dans le domaine des sciences de la terre pour gérer les ressources et les risques du sol et du sous-sol.

L'expertise « risques » du BRGM

Les activités du BRGM en matière de risques naturels couvrent le risque sismique, les mouvements de terrain, les phénomènes de retrait-gonflement des argiles, les effondrements liés aux carrières souterraines et aux cavités naturelles et anthropiques, les risques côtiers... Ainsi, des équipes dédiées travaillent au quotidien à la connaissance des phénomènes et leur modélisation, à l'évaluation des dangers associés, à la surveillance, à l'étude de la vulnérabilité des sites exposés, à l'évaluation du risque et sa prévention, à la gestion de crises, mais aussi à la formation des différents acteurs concernés ainsi qu'à l'information du public.

En matière de risque retrait-gonflement des argiles, le BRGM dispose d'une équipe dédiée à l'étude et à la prévention des risques liés aux mouvements de terrain et à l'érosion, qui s'appuie également sur les compétences d'un réseau d'ingénieurs géotechniciens dans les différents services géologiques régionaux du BRGM.

Réparation des dégâts produits par le phénomène de retrait-gonflement des argiles sur la façade d'une maison.
Sources : BRGM ►



▲
Maison fissurée dans le Pas-de-Calais, août 2003. Sources : BRGM - P. Barchi

Dans le cadre de sa mission de service public, le BRGM a notamment mené un programme de cartographie de cet aléa, mandaté par le Ministère de l'Écologie. Le BRGM est également engagé dans différents projets de recherche aux côtés de divers partenaires notamment pour caractériser les sols à risque. L'objectif est de pouvoir apporter des solutions concrètes pour la construction sur sols argileux. ►►►

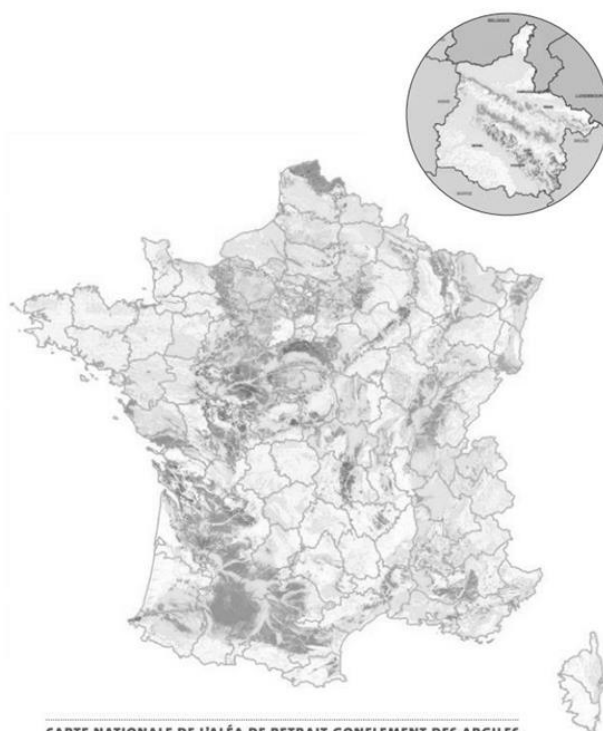


Géosciences pour une Terre durable

WWW.BRGM.FR

Règlement

Plan Local d'Urbanisme de Rosnay



CARTE NATIONALE DE L'ALÉA DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Zone d'aléa retrait-gonflement :

Aléa fort Aléa moyen
Aléa faible Zone a priori non argileuse

Le plan national de cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles

Ce programme ambitieux lancé à la fin des années 1990 est achevé depuis mi-2010. Désormais, chaque département français dispose d'une carte d'aléa à l'échelle 1/50 000 répertoriant les zones exposées au phénomène. Ces documents ont été produits sur la base des cartes géologiques à la même échelle. Les formations marneuses et argileuses ont été plus spécifiquement étudiées et notées selon trois critères : la lithologie (nature des roches), les caractéristiques géotechniques (résistance, plasticité...) et la minéralogie (espèces chimiques qui constituent le sol). Ces critères combinés permettent de déterminer la susceptibilité du sol au retrait-gonflement. L'étude de la répartition géographique des sinistres et de leurs fréquences (la sinistralité) permet de qualifier la probabilité de survenue du phénomène, autrement dit l'aléa.

Les cartes ainsi élaborées peuvent ensuite servir, par exemple, de guides pour la réalisation de Plans de Prévention des Risques (PPR) ou de DICRIM (Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs). Toutes ces données sont accessibles sur le site web www.georisques.gouv.fr.

UN SITE DE MESURE RELOCALISÉ À PROXIMITÉ D'ORLÉANS

Pour suivre le phénomène et nourrir ses travaux de modélisation numérique et de cartographie, le BRGM dispose d'un site expérimental de suivi du retrait gonflement des argiles. Fin 2015, ce site a été déplacé en région Centre, à l'ouest d'Orléans.

L'instrumentation d'un site à Mormoiron (Vaucluse) durant 10 ans, de 2005 à 2014, a permis d'acquérir une grande quantité de données et d'étudier la dessiccation des sols argileux en période de déficit hydrique.

Les résultats récents, notamment en termes de modélisation des déplacements, ont renouvelé le besoin de diversification des observations pour obtenir des données issues de contextes climatiques différents, représentatifs des différentes régions de France métropolitaine.

Afin de répondre à ce besoin, le Ministère de l'Environnement et le BRGM ont instrumenté un nouveau site pour l'observation des argiles, sur la commune de Chaingy, située douze kilomètres à l'ouest d'Orléans.

Le nord et l'ouest d'Orléans sont en effet particulièrement touchés par le retrait-gonflement des argiles et présentent de nombreuses zones situées en aléa de niveau fort. En outre, d'un point de vue climatique comme géologique, la région d'Orléans est très similaire à la région parisienne, région-clé en termes d'enjeux.

La nouvelle station d'acquisition mesure en continu l'humidité et la température des sols argileux, l'humidité et la température de l'air, l'ensoleillement et la pluviométrie. Des capteurs de déplacement permettent de mesurer les tassements du sol.