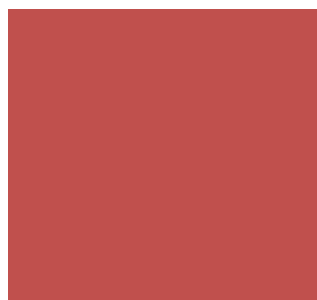


COMMUNE DE COULOMMES-LA-MONTAGNE

**GRAND
REIMS**
COMMUNAUTÉ URBAINE



Vu pour être annexé à la délibération
du

Approuvant l'élaboration
du Plan Local d'Urbanisme

Pour la Présidente,
Pierre GEORGIN

Vice-Président

Règlement d'urbanisme

D1



AGENCE RÉGION DE
D'URBANISME REIMS
Développement & Prospective

SOMMAIRE GÉNÉRAL

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES p.3

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES p.9

- *Zone U* p. 10

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .p.23

- *Zone AUa* p. 24

**TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES,
NATURELLES ET FORESTIERESp.36**

- *Zone A* p. 36

- *Zone N* p. 46

ANNEXESp.56

- *Lexique* p. 57

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions législatives et réglementaires du Code de l'Urbanisme.

Article 1. Champ d'application territorial du règlement

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **COULOMMES-LA-MONTAGNE**.

Article 2. Champ d'application matériel du règlement

- Les dispositions du R.N.U. demeurent applicables sur le territoire doté d'un PLU à l'exception des dispositions mentionnées aux articles R111-3, R111-5 à R111-19 et R111-28 à R111-30.
- Les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent au Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.).
- S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme :
 - . des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols créées en application de législations particulières qui font l'objet d'annexes au Plan Local d'Urbanisme.
 - . des dispositions figurant en annexes au P.L.U. en application des articles R151-51 à R151-53 du Code de l'urbanisme et concernant notamment les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres.

Article 3. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (dites U), en zones à urbaniser (dites zones AU), en zones agricoles (dites zones A) et en zones naturelles et forestières (dites zones N). Les plans comportent également les emplacements réservés aux voies, aux ouvrages publics et aux installations d'intérêt général ainsi que les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

- Une catégorie de zone urbaine, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre II du règlement :
- **Zone U**
- Une catégorie de zone à urbaniser, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre III du règlement :
- **Zone AUa**
- Une catégorie de zone agricole, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du règlement :
- **Zone A**
- **La zone A comprend trois secteurs : Ab, Ap et Av**
- Une catégorie de zone naturelle et forestière, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du règlement :
- **Zone N.**
La zone N comprend deux secteurs : Ne et Nx

Les terrains classés par le Plan Local d'Urbanisme comme "espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer", sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme et ne constituent pas une catégorie spéciale de zones. Leur délimitation est seulement reportée sur le plan de zones.

Article 4. Adaptations mineures (Article L152-3 du Code de l'Urbanisme)

Les règles et servitudes du PLU peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, conformément aux dispositions des articles L152-3 à L152-6 du code de l'urbanisme

ARTICLE 5 : Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le P.L.U. comporte en outre des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) avec lesquelles les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol doivent être compatibles.

Les orientations d'aménagement et de programmation ont pour objet de préciser les choix de la commune en matière d'aménagement, d'habitat, de transports et de déplacements. Elles prennent la forme d'OAP de secteurs délimitées aux documents graphiques du règlement (art R151-10) : la **zone AUa** est concernée.

Les orientations d'aménagement et de programmation prennent également la forme d'OAP thématiques transversales et concernent, en fonction des thématiques, en tout ou partie le territoire communal.

ARTICLE 6 : Application de l'article R151-21 alinéa 3

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

ARTICLE 7. Composition du règlement littéral

Rappel du code de l'urbanisme

Conformément à l'article **L101-3 du Code de l'Urbanisme** « La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions. [...]»

Conformément à l'article du **L151-8 du Code de l'urbanisme** « Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3. »

Conformément à l'article **L151-9 du Code de l'Urbanisme** « Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées. »

Conformément à l'article **L151-18 du Code de l'Urbanisme** « Le règlement peut déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant. »

Conformément à l'article **R151-9 du Code de l'urbanisme** : « Le règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables, dans le respect de l'article L. 151-8, ainsi que la délimitation graphique des zones prévues à l'article L. 151-9. »

Conformément à l'article **R151-30 du Code de l'Urbanisme** : « Pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire :

- 1° Certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités qu'il définit ;
- 2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations. »

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Conformément à l'article **R151-33 du code de l'Urbanisme** : « Le règlement peut, en fonction des situations locales, soumettre à conditions particulières :

- 1° Les types d'activités qu'il définit ;
- 2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations. »

Conformément à l'article **R151-27 du Code de l'Urbanisme** « Les destinations de constructions sont :

- 1° Exploitation agricole et forestière ;
- 2° Habitation ;
- 3° Commerce et activités de service ;
- 4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. »

Conformément à l'article **R151-28 du Code de l'Urbanisme** « Les destinations de constructions prévues à l'article R. 151-27 comprennent les sous-destinations suivantes :

- 1° Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- 2° Pour la destination " habitation " : logement, hébergement ;
- 3° Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- 4° Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- 5° Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition. »

Structure du Règlement littéral

Section 1 : Destination des constructions et usages des sols

Article 1.1. Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Article 1.2. Limitation d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Article 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Article 1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

Article 1.3.2. Majoration de volume constructible en fonction des destinations et sous destinations

Article 1.3.3. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Article 1.3.4. Diversité commerciale

Article 1.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions à usage d'habitation

Article 1.3.6. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux

Article 1.3.7. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1. Implantation des constructions

Article 2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 2.2. Volumétrie

Article 2.2.1. Emprise au sol maximale des constructions

Article 2.2.2. Hauteur maximale des constructions

Article 2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

Article 2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.3.1. Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte

Article 2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades, toitures et des clôtures

Article 2.3.3. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Article 2.3.4. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Article 2.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions répondant à des critères de performances énergétiques et environnementales renforcées

Article 2.3.6. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour la prise en compte de risques d'inondation et de submersion

Article 2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Article 2.4.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Article 2.4.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 2.4.3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Article 2.4.4. Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Article 2.4.5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Article 2.4.6. Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Article 2.5. Stationnement

Article 2.5.1. Type et principales caractéristiques des aires de stationnement

Article 2.5.2. Mutualisation des aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Article 2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Section 3 : Équipement et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Article 3.1.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privée et conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Article 3.1.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Article 3.1.3. Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver

3.2. Desserte par les réseaux

Article 3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

Article 3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Article 3.2.3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

Article 3.2.4. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,

Article 3.2.5. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Certains articles ne faisant pas l'objet de réglementation (pas de règles fixées) sont mentionnés « non réglementés ».

Rappel du Code de l'Urbanisme : Article R151-18

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Une seule catégorie de zones urbaines a été retenue au Plan Local d'Urbanisme de la commune de COULOMMES-LA-MONTAGNE :

- une zone U



ZONE U**SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS****ARTICLE U 1.1. INTERDICTION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES**

1. Sont interdites les constructions ayant la destination ou la sous-destination suivante :
 - Les constructions à usage d'exploitation forestière ;
2. Sont interdits les usages, affectations des sols et les types d'activités suivantes :
 - Les carrières ;
 - La création, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping ;
 - L'installation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs et la pratique de camping ;
 - La création d'un parc résidentiel de loisirs ;
 - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules ;
 - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés ;
 - Les éoliennes destinées à l'autoconsommation et/ou à la vente d'électricité ;
 - Les installations radioélectriques ou de radiotéléphonie de plus de 12 mètres de hauteur.
3. Sont également interdits tous travaux et aménagements, y compris remblaiement, altérant le fonctionnement hydraulique et/ou écologique des fossés d'écoulement.
4. L'implantation des constructions neuves et l'extension des constructions existantes sont interdites à moins de 5 m des abords des fossés d'écoulement à préserver et identifiés au document graphique du règlement d'urbanisme au titre de l'article L151-23.

ARTICLE U 1.2. LIMITATION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES

1. Les commerces et les activités de service, les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, sont autorisées, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tel qu'en matière d'incendie, d'explosion...) ou les nuisances (émanations, fumée, bruit, poussière...) susceptibles d'être produits.
2. Les entrepôts sont autorisés si leur emprise au sol est inférieure à 300 m².

3. Les créations d'installations classées sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas soumises à autorisation et qu'elles ne génèrent pas des périmètres de protection ou ne présentent pas un danger grave ou de risques d'insalubrité, de nuisances pour le voisinage.
4. Les exhaussements et affouillements des sols sont autorisés, dans le respect des dispositions de l'article U 1.1., pour au moins une des conditions suivantes :
- .qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés ;
 - .qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux ;
 - .qu'ils permettent de réduire l'exposition aux risques et nuisances.
5. Dans les secteurs identifiés sous forme de « Trame Jardin » sur les documents graphiques du règlement d'urbanisme, sont seules autorisées :
- .Les constructions à usage agricole,
 - .L'extension des constructions existantes, la construction d'annexes et de dépendances notamment liées à l'habitat (garage, abris de jardin, piscine...).
6. La création de pylônes est autorisée si leur hauteur est limitée à 12 mètres au-dessus du sol.
7. Le stationnement de caravanes est autorisé pour une durée supérieure à un mois à condition qu'elles soient entreposées dans les bâtiments et remises. Le stationnement est également autorisé sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
8. Les constructions, certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités sont autorisés sous condition de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation, du fait de la présence éventuelle d'aléas de glissement de terrain, conformément aux dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE U 1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

U 1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

Non réglementé.

U 1.3.2. Majoration de volume constructible en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé.

U 1.3.3. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Non réglementé.

U 1.3.4. Diversité commerciale

Non réglementé.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

U 1.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions à usage d'habitation

Non réglementé.

U 1.3.6. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux

Non réglementé.

U 1.3.7. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE U 2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

U 2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions doivent être implantées :

- à l'alignement des voies et emprises publiques,
- et / ou en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Toutefois, pour les constructions situées à l'Est de la RD26 (Chemin de Ormes et Chemin des Monts Moines), le recul minimum est de 3 mètres.

2. Les dispositions ci-avant de l'article U 2.1.1. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

3. Un recul supérieur pourra également être imposé et déterminé au niveau des carrefours, quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

U 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions devront être réalisées :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- et/ou à une distance d'au moins 3 m de la limite séparative.

2. Les dispositions ci-avant de l'article U 2.1.2. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

U 2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. Toutes constructions non contiguës à destination d'habitation, à l'exception des annexes, devront observer une distance minimale de 3 m.
2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant les deux constructions existantes.
3. Les dispositions ci-avant de l'article U 2.1.3. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics

ARTICLE U 2.2. VOLUMETRIE

U 2.2.1. Emprise au sol maximale des constructions

1. Secteurs de « Trame Jardin » : voir aussi à l'article U 2.4.3.
2. Les dispositions ci-avant de l'article U 2.2.1. ne s'appliquent aux constructions destinées à l'activité agricole, aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

U 2.2.2. Hauteur maximale des constructions

1. La hauteur de la construction est calculée par rapport au terrain naturel avant travaux. Dans le cas de terrain en pente, les hauteurs sont mesurées au centre du polygone d'implantation de la construction, par rapport au terrain naturel avant travaux.
2. Les dispositifs techniques (cheminées, extracteurs d'air, antennes de hauteur modérée, etc.) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.
3. Les dispositions ci-après de l'article U 2.2.2. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Toutefois, la hauteur maximale des pylônes et des installations radioélectriques ou de radiotéléphonie est limitée à 12 mètres.
4. Constructions destinées à l'habitat :
La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère et à 10 mètres jusqu'au faîtage. Dans le cas de toitures-terrasses, la hauteur maximale est fixée à 7 m même lorsque la construction est mitoyenne à une construction plus haute.
5. Constructions destinées à l'activité :
La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres jusqu'au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

U 2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

Non réglementé.

ARTICLE U 2.3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGEREU 2.3.1. Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas :

- d'extension des constructions existantes qui ne satisfont pas aux dispositions citées à l'article U 2.1.1. Dans ce cas, les extensions pourront être implantées à une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.
- et/ou pour les constructions neuves dont l'implantation ne satisfait pas aux dispositions citées à l'article U 2.1.1. Dans ce cas, une implantation différente de ces constructions neuves est admise à une distance au moins égale à celle qui sépare l'alignement de la voie et la façade de la construction principale existante voisine la moins en recul.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Des implantations différentes peuvent être autorisées en prolongement de la façade existante dans le cas d'une extension si elle n'entraîne pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées à l'article U 2.1.2.

3. L'implantation de constructions dite en deuxième rang ou plus, est admise :

- si l'implantation des nouvelles constructions tient compte de l'environnement bâti et végétal,
- si l'ensoleillement des constructions environnantes est respecté.

4. Hauteur maximale des constructions :

4.1. Les extensions et travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée à l'article U 2.2.2. sont autorisés lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur initiale.

4.2. Lorsque la construction future est édifiée en limite séparative d'une construction existante dépassant la hauteur fixée à l'article U 2.2.2., le dépassement de celle-ci peut être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction contigüe existante.

4.3. Les extensions des constructions existantes doivent s'harmoniser avec le bâti principal.

U 2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures

1. Par son aspect, la construction ne doit 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.

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional étranger à la région, sont interdites.

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, ... est interdit.

2. Les dispositions ci-après de l'article U 2.3.2. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti et paysager.

3. Les travaux réalisés sur une construction existante doivent respecter les spécificités architecturales (rythme et proportion des ouvertures, aspect des matériaux, éléments de modénature...) qui constituent son intérêt esthétique et qui participent à la qualité patrimoniale de l'ensemble urbain au sein duquel il s'insère. La reconstruction même partielle, la restauration, l'aménagement ou l'extension (vérandas...) d'une construction ancienne traditionnelle doivent respecter les volumes, les couleurs, les dispositions et proportions des ouvertures ainsi que les décors, les éléments de modénatures (bandeaux, corniches...) et l'ordonnancement des ouvertures de la construction originelle.

4. Les dispositions ci-après de l'article U 2.3.2. relatives à l'aspect des façades et des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toiture vitrées, panneaux solaires...

5. Façade :

La couleur des façades, des menuiseries et accessoires, doivent s'harmoniser avec les couleurs traditionnelles des constructions anciennes existantes. L'utilisation du coloris blanc pur est interdite pour les façades (hors menuiseries).

L'aspect naturel des matériaux qui composent la construction doit être conservé. Les éléments de décor du bâti ancien, les ferronneries (grilles, garde-corps, portes d'entrée...) et de modénature existants et destinés à être vus (encadrement, listels, chainages, soubassements, corniches, céramiques...) devront être conservés et laissés apparents, ou remplacés à l'identique.

Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre ne soit pas en saillie du profil de la façade et sous réserve de sa bonne intégration visuelle.

Les menuiseries doivent épouser la forme des baies notamment lorsque ces dernières possèdent un linteau cintré.

6. Toiture :

6.1. Constructions neuves et existantes :

Il peut être autorisé une toiture à un pan pour les constructions secondaires (annexes ...) si celles-ci sont adossées à un bâtiment ou un mur existant de hauteur suffisante et à condition qu'elles ne modifient pas la continuité bâtie sur rue.

La pente des constructions destinées à l'habitat doit être comprise entre 30 et 45°. La construction à toiture-terrasse est autorisée.

Les lucarnes et les châssis de toit seront implantés dans la partie inférieure des combles. Les lucarnes de type « outeau » et « chien assis » sont interdits.

Les toitures des constructions destinées à l'habitat couvertes de tuiles « canal » ou d'un aspect similaire sont interdites.

La pose de panneaux solaires sera réalisée sur la base d'une forme simple, rectangulaire, implantés au plus près de l'égout de toiture, encastrés à fleur du matériau de couverture.

6.2. Constructions neuves :

Les toitures auront 2 pans au minimum, dans les conditions fixées ci-avant à l'article U 2.3.2 - 6.1.

La teinte des couvertures sera de teinte terre cuite locale rouge naturelle. Les tons ardoise ou zinc sont autorisés dans le cadre de projets d'architecture contemporaine, portant sur tout ou partie de la construction à édifier, à condition d'une bonne intégration au cadre bâti et paysager local.

6.3. Constructions existantes :

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante (pente...). L'alignement des lucarnes et des châssis de toit avec les ouvertures existantes en façade sera recherché.

Dans le cas de réhabilitation d'une construction traditionnelle existante, le même aspect de couverture (ton terre cuite locale rouge naturelle, tons ardoise ou zinc) sera recherché

6. Clôtures :

6.1. Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage (aspect, hauteur...).

6.2. La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 2 m (élément de composition et de portail exclus). Toutefois dans le cadre d'une clôture édifiée en continuité d'une clôture existante, la hauteur de celle-ci pourra se rapprocher de la hauteur de la clôture voisine.

6.3. En cas de terrain en pente, des adaptations de hauteur sont tolérées.

6.4. Les clôtures sur voie et emprises publiques doivent être composées :

- soit d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage, le tout n'excédant pas 2 m de hauteur,
- soit d'un mur plein n'excédant pas 2 m de hauteur,
- soit d'un muret de 0,60 m minimum de hauteur surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 2 m de hauteur.

6.5. Les clôtures édifiées en limite séparative n'excéderont pas une hauteur de 2,00m.

6.6. Les murs en pierre locale, sont à reconstruire ou à prolonger aux mêmes caractéristiques que la clôture existante (enduit à pierres vues, couronnement en tuiles...).

6.7. Les clôtures existantes ne répondant pas aux principes ci-avant mais correspondant à l'architecture traditionnelle du village pourront être agrandies et/ou reconstruites aux mêmes caractéristiques qu'à celles existantes, sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti et paysager de l'ensemble de l'ouvrage.

U 2.3.3. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Eléments de patrimoine bâti et paysager à préserver, identifiés au titre de l'article L151-19 :

Tous projets d'aménagement, d'extension, de modification ou de reconstruction des éléments patrimoniaux existants identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme au titre de l'article L151-19 (murs anciens en pierre locale, portes cochères, chartils, chasse-roues, angles bâtis...), devront être réalisés dans le respect des caractéristiques architecturales initiales.

U 2.3.4. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

U 2.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions répondant à des critères de performances énergétiques et environnementales renforcées

Non réglementé.

U 2.3.6. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour la prise en compte de risques d'inondation et de submersion

Non réglementé.

ARTICLE U 2.4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

U 2.4.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

U 2.4.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

1. Les dispositions ci-après de l'article U 2.4.2. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti et paysager.

2. Plantations :

2.1. Tout projet de construction ou d'installation devra conduire à la sauvegarde du plus grand nombre possible d'arbres existants, en considération de la nature des essences, de leur état sanitaire et de leur peuplement. Toutefois, en cas d'impossibilité de sauvegarder les arbres existants, des plantations compensatoires de qualité et de quantité équivalente devront être réalisées.

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

2.3. Pour les constructions nouvelles sur des terrains non bâtis, il sera planté un minimum de 1 arbre à tige par tranche de 200m² de terrain.

2.4. Les plantations, notamment celles constituant les clôtures, doivent être majoritairement constituées d'essences variées, adaptées au sol et au climat.

2.5. Toute plantation d'arbre ou d'arbuste avide d'eau devra être implanté à une distance suffisante de la construction neuve ou existante, dans les secteurs reposant sur un sol argileux ou assimilé.

2.6. Dans le cadre de constructions nouvelles destinées à l'habitat, dont le terrain d'assiette est mitoyen de la zone A ou d'un secteur de la zone agricole, d'un terrain planté en vigne ou cultivé, un traitement paysager aux abords de la ou des limites séparatives concernées est à réaliser sous forme de haie vive composée d'au moins 1/3 d'essences à feuillage persistant et d'essences fleuries et d'arbres de moyenne tige (arbres fruitiers...).

3. Espaces libres – aires de jeux et de loisirs :

3.1. Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, 10 % minimum de la superficie de l'opération devront être traités en espaces verts d'accompagnement ou aménagés en espace de jeux ou de rencontre, et réalisés sur les parties communes.

3.2. Les aires de stationnement de plus de 150 m² doivent être accompagnées de plantations et les espaces interstitiels végétalisés. Ces aménagements devront permettre l'infiltration des eaux pluviales.

U 2.4.3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

1. Dans les secteurs identifiés sous forme de « Trame Jardin » sur les documents graphiques du règlement d'urbanisme, l'emprise au sol des constructions neuves ainsi que l'extension des constructions existantes est limitée à 50 m², cumulée par unité foncière.

2. Voir aussi aux articles U 1.2. – 5. , U 2.2.1. et U 2.4.6.

U 2.4.4. Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Non réglementé.

U 2.4.5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

1. Récupération des Eaux de Pluie :

Les installations de récupération des eaux pluviales devront être conformes à la réglementation en vigueur.

2. Voir aussi à l'article U 3.2.4.

U 2.4.6. Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Dans les secteurs identifiés sous forme de « Trame Jardin », les clôtures seront transparentes visuellement ou végétalisées. Elles devront également être perméables au passage de la petite faune.

ARTICLE U 2.5. STATIONNEMENTU 2.5.1. Type et principales caractéristiques des aires de stationnement

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

2. Véhicules motorisés :

Constructions destinées à l'habitat :

Le nombre minimum de place de stationnement de véhicules motorisés requis est le suivant :

- 1 place par logement jusqu'à 50 m² de surface de plancher,
- 2 places par logement entre 51 et 150 m² de surface de plancher,
- 1 place supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher au-delà de 150 m² de surface de plancher.

Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, le seuil est fixé à 1.

Dans le cas d'opérations groupées ou d'aménagement d'ensemble : au minimum 1 place « visiteurs » ouverte au public pour 2 logements.

3. Vélos :

Pour les constructions d'immeubles d'habitation et de bureaux, le nombre de place de stationnement pour les vélos sera a minima :

- d'une place par logement,
- d'une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher pour les bureaux.

5. Pour les autres destinations de constructions, le nombre de places à aménager pour les véhicules motorisés et les vélos est déterminé en fonction de la nature de l'installation et du public accueilli.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

U 2.5.2. Mutualisation des aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

U 2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE U 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

U 3.1.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

1. Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité et de collecte des déchets.
2. Les voies nouvelles se terminant en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de telle façon à permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour. Dans le cas de plan d'ensemble, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée doit être réservée. L'emprise correspondante peut faire l'objet d'une occupation temporaire.
3. Les voies nouvelles de desserte devront présenter une emprise totale de 6m minimum.
4. Toutes les constructions nouvelles, mis à part les constructions d'habitation n'étant composées que d'un seul logement, doivent comporter des espaces de stockage et de maintenance des conteneurs de déchets, correctement accessibles et convenablement dimensionnés pour répondre aux besoins de la construction.
Les terrains susceptibles de recevoir des constructions devront satisfaire au passage des services publics de collecte des déchets.

U 3.1.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

1. 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 caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
2. En cas de division parcellaire, la parcelle issue de cette division et située à l'arrière de la parcelle en front de rue, devra comporter un accès indépendant de la première.
Cet accès aura une largeur minimale de 3 mètres et sera implanté à 3m minimum de la construction en front de rue.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

3. L'implantation de constructions dite en deuxième rang ou plus, est admise si la sécurité des usagers des voies publiques ou privées environnantes est assurée.

4. La localisation et le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

U 3.1.3. Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver :

Les voies de circulation à conserver sont identifiées aux documents graphiques. Ces cheminements doivent être maintenus dans leur principe de circulation.

Seuls des aménagements compatibles avec le maintien de leur usage actuel (circulation motorisée dont agricole, piétonne...) y sont autorisés.

ARTICLE U 3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

U 3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

U 3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Toute construction ou installation qui, par sa destination est susceptible de produire des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées assimilées domestiques ou industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de déversement.

U 3.2.3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

Sauf en cas d'impossibilité technique (passage de fibre optique...), la création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfouis.

U 3.2.4. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,

1. Toute construction ou installation doit être raccordée soit à un dispositif d'infiltration des eaux pluviales suffisamment dimensionné et implanté en partie privative, soit en cas d'impossibilité d'infiltration (contrainte technique ou géologique avérée : sous-sol argileux...), à des dispositifs de rétention avant rejet au réseau pluvial public s'il existe.

Toutefois, dans le cas d'une implantation de construction à l'alignement, le rejet des eaux de toiture provenant du pan orienté vers la limite de la voie ou de l'emprise publique correspondant à l'alignement, est autorisé dans le réseau pluvial public s'il existe.

2. Dans les secteurs reposant sur un sol argileux ou assimilé, les éventuels rejets ou points d'infiltration doivent être situés à une distance minimale suffisante de toute construction neuve ou existante. La récupération et l'évacuation des eaux de ruissellement doit également être réalisée aux abords de la construction neuve ou existante.

U 3.2.5. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sauf en cas d'impossibilité technique (passage de fibre optique...), la création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfouis.

Tout projet de constructions, travaux ou aménagement, devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).

Lors de tous travaux, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication numérique (fibre optique ou autre) doivent être prévues. Les opérations d'aménagement devront prévoir les infrastructures (fourreaux de réserve, chambres...), pour assurer des réseaux de communication numérique jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordable au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation. Les nouvelles constructions, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordables aux réseaux de communication numérique lorsqu'ils existent. L'installation doit être conçue de manière à permettre un raccordement futur lorsque les réseaux de communication numérique seront réalisés.

Rappel du Code de l'Urbanisme : Article R151-20

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone

Cette zone fait l'objet d'orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles.

Division en zones :

La zone AUa.

The image shows the letters 'AU' in a large, bold, sans-serif font. The letters are a light gray color with a subtle drop shadow, giving them a three-dimensional appearance. They are centered horizontally and vertically within the lower half of the page.

ZONE AUa**SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS****ARTICLE AUa 1.1. INTERDICTION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES**

1. Sont interdites les constructions ayant la destination ou la sous-destination suivante :
 - Les constructions à usage d'exploitation forestière ;
 - Les constructions à usage d'industrie ;
 - Les entrepôts.
2. Sont interdits les usages, affectations des sols et les types d'activités suivantes :
 - Les carrières ;
 - La création, l'aménagement d'un terrain de camping ;
 - L'installation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs et la pratique de camping ;
 - La création d'un parc résidentiel de loisirs ;
 - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules ;
 - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés ;
 - Les éoliennes destinées à l'autoconsommation et/ou à la vente d'électricité.
 - Les installations radioélectriques ou de radiotéléphonie de plus de 12 mètres de hauteur.
3. Sont interdites les opérations d'aménagement à vocation d'activités.

ARTICLE AUa 1.2. LIMITATION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES

1. Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, réalisée sous forme d'une seule opération portant sur la totalité du périmètre de la zone. Les conditions d'aménagement et d'équipement sont définies par le présent règlement d'urbanisme et les orientations d'aménagement et de programmation.
2. La réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble est autorisée dès lors qu'elle est à destination générale d'habitation.
3. Les commerces et les activités de service, les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, sont autorisées, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

le caractère résidentiel de la zone et dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tel qu'en matière d'incendie, d'explosion...) ou les nuisances (émanations, fumée, bruit, poussière...) susceptibles d'être produits.

5. Les créations d'installations classées sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas soumises à autorisation et qu'elles ne génèrent pas des périmètres de protection ou ne présentent pas un danger grave ou de risques d'insalubrité, de nuisances pour le voisinage.

6. Les constructions à usage d'exploitation agricole sont autorisées sous réserve d'être liées à l'activité vinicole.

7. Les exhaussements et affouillements des sols sont autorisés, dans le respect des dispositions de l'article AUa 1.1., pour au moins une des conditions suivantes :

- .qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés ;
- .qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux ;
- .qu'ils permettent de réduire l'exposition aux risques et nuisances.

8. La création de pylônes est autorisée si leur hauteur est limitée à 12 mètres au-dessus du sol.

9. Le stationnement de caravanes est autorisé pour une durée supérieure à un mois à condition qu'elles soient entreposées dans les bâtiments et remises. Le stationnement est également autorisé sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

10. Les constructions, certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités sont autorisés sous condition de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation, du fait de la présence éventuelle d'aléas de glissement de terrain, conformément aux dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AUa 1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

AUa 1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

Non réglementé.

AUa 1.3.2. Majoration de volume constructible en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé.

AUa 1.3.3. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Non réglementé.

AUa 1.3.4. Diversité commerciale

Non réglementé.

AUa 1.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions à usage d'habitation

Non réglementé.

AUa 1.3.6. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux

Non réglementé.

AUa 1.3.7. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE AUa 2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

AUa 2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions devront être implantées :
 - à l'alignement des voies et emprises publiques,
 - et / ou en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
2. Ces dispositions ci-avant de l'article AUa 2.1.1. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
3. Un recul supérieur pourra également être imposé et déterminé au niveau des carrefours, quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

AUa 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions devront être réalisées :
 - sur une ou plusieurs limites séparatives,
 - et/ou à une distance d'au moins 3 m de la limite séparative.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

2. Les dispositions ci-avant de l'article AUa 2.1.2. ne s'appliquent aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

AUa 2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. Toutes constructions non contiguës à destination d'habitation, à l'exception des annexes, devront observer une distance minimale de 3 m.

2. Les dispositions ci-avant de l'article AUa 2.1.3. ne s'appliquent aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE AUa 2.2. VOLUMETRIE

AUa 2.2.1. Emprise au sol maximale des constructions

Non réglementé.

AUa 2.2.2. Hauteur maximale des constructions

1. La hauteur de la construction est calculée par rapport au terrain naturel avant travaux. Dans le cas de terrain en pente, les hauteurs sont mesurées au centre du polygone d'implantation de la construction, par rapport au terrain naturel avant travaux.

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

3. La hauteur maximale des antennes et pylônes, autorisés sous conditions définies à l'article AUa 1.2., est fixée à 12 mètres.

4. Les dispositions ci-après de l'article AUa 2.2.2. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Toutefois, la hauteur maximale des pylônes et des installations radioélectriques ou de radiotéléphonie est limitée à 12 mètres.

5. Constructions destinées à l'habitat :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère et à 10 mètres jusqu'au faîtage. Dans le cas de toitures-terrasses, la hauteur maximale est fixée à 7 m même lorsque la construction est mitoyenne à une construction plus haute.

6. Constructions destinées à l'activité :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres jusqu'au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

AUa 2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

Non réglementé.

ARTICLE AUa 2.3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

AUa 2.3.1. Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte

1. L'implantation de constructions dite en deuxième rang ou plus, est admise :
 - si l'implantation des nouvelles constructions tient compte de l'environnement bâti et végétal,
 - si l'ensoleillement des constructions environnantes est respecté.

AUa 2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures

1. Par son aspect, la construction ne doit 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.

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional étranger à la région, sont interdites.

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, ... est interdit.

2. Les dispositions ci-après de l'article AUa 2.3.2. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti et paysager.

3. Les dispositions ci-après de l'article AUa 2.3.2. relatives à l'aspect des façades et des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toiture vitrées, panneaux solaires...

4. Façade :

La couleur des façades, des menuiseries et accessoires, doivent s'harmoniser avec les couleurs traditionnelles des constructions anciennes existantes. L'utilisation du coloris blanc pur est interdite pour les façades (hors menuiseries).

5. Toiture :

5.1. Les toitures auront 2 pans au minimum.

La pente des constructions destinées à l'habitat doit être comprise entre 30 et 45°. La construction à toiture-terrasse est autorisée.

Il peut être autorisé une toiture à un pan pour les constructions secondaires (annexes ...) si celles-ci sont adossées à un bâtiment ou un mur existant de hauteur suffisante et à condition qu'elles ne modifient pas la continuité bâtie sur rue.

5.2. Les lucarnes et les châssis de toit seront implantés dans la partie inférieure des combles. Les lucarnes de type « outeau » et « chien assis » sont interdits.

5.3. Les toitures des constructions destinées à l'habitat couvertes de tuiles « canal » ou d'un aspect similaire sont interdites.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

La teinte des couvertures sera de teinte terre cuite locale rouge naturelle. Les tons ardoise ou zinc sont autorisés dans le cadre de projets d'architecture contemporaine, portant sur tout ou partie de la construction à édifier, à condition d'une bonne intégration au cadre bâti et paysager local.

5.4. La pose de panneaux solaires sera réalisée sur la base d'une forme simple, rectangulaire, implantés au plus près de l'égout de toiture, encastrés à fleur du matériau de couverture.

6. Clôtures :

6.1. Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage (aspect, hauteur...).

6.2. La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 2 m (élément de composition et de portail exclus).

6.3. En cas de terrain en pente, des adaptations de hauteur sont tolérées.

6.1. Clôtures en limite du domaine public :

Les clôtures sur voie et emprises publiques doivent être composées :

- soit d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage, le tout n'excédant pas 2 m de hauteur,
- soit d'un mur plein n'excédant pas 2 m de hauteur,
- soit d'un muret surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 2 m de hauteur.

6.2. Les clôtures édifiées en limite séparative n'excéderont pas une hauteur de 2 m.

AUa 2.3.3. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé.

AUa 2.3.4. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

AUa 2.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions répondant à des critères de performances énergétiques et environnementales renforcées

Non réglementé.

AUa 2.3.6. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour la prise en compte de risques d'inondation et de submersion

Non réglementé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ARTICLE AUa 2.4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

AUa 2.4.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Les espaces verts du terrain doivent représenter au moins 20 % de sa surface et être traités en espace de pleine terre. Les toitures végétalisées compteront dans ce calcul pour 1/3 de leur superficie.

AUa 2.4.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

1. Les dispositions ci-après de l'article AUa 2.4.2. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti et paysager.

2. Si une végétation de qualité (nature des essences et état sanitaire) présente sur le terrain, est maintenue, celle-ci pourra être prise en compte dans le calcul des espaces verts et des plantations à réaliser.

3. Plantations :

3.1. Conformément aux principes définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, tout projet de construction ou d'installation devra conduire à la sauvegarde du plus grand nombre possible d'arbres existants, en considération de la nature des essences, de leur état sanitaire et de leur peuplement. Toutefois, en cas d'impossibilité de sauvegarder les arbres existants, des plantations compensatoires de qualité et de quantité équivalente devront être réalisées.

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

3.3. Il sera planté un minimum de 1 arbre à tige par tranche de 200m² de terrain.

3.4. Les plantations, notamment celles constituant les clôtures, doivent être majoritairement constituées d'essences variées, adaptées au sol et au climat.

3.5. Toute plantation d'arbre ou d'arbuste avide d'eau devra être implantée à une distance suffisante de la construction neuve ou existante, dans les secteurs reposant sur un sol argileux ou assimilé.

4. Espaces libres – aires de jeux et de loisirs :

4.1. Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, 10 % minimum de la superficie de l'opération devront être traités en espaces verts d'accompagnement ou aménagés en espace de jeux ou de rencontre, et réalisés sur les parties communes.

4.2. Les aires de stationnement de plus de 150 m² doivent être accompagnées de plantations et les espaces interstitiels végétalisés. Ces aménagements devront permettre l'infiltration des eaux pluviales.

AUa 2.4.3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Non réglementé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

AUa 2.4.4. Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Non réglementé.

AUa 2.4.5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

1. Récupération des Eaux de Pluie :

Les installations de récupération des eaux pluviales devront être conformes à la réglementation en vigueur.

2. Voir aussi à l'article AUa 3.2.4.

AUa 2.4.6. Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Non réglementé.

ARTICLE AUa 2.5. STATIONNEMENT

AUa 2.5.1. Type et principales caractéristiques des aires de stationnement

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

2. Véhicules motorisés :

Constructions destinées à l'habitat :

Le nombre minimum de place de stationnement de véhicules motorisés requis est le suivant :

- 1 place par logement jusqu'à 50 m² de surface de plancher,
- 2 places par logement entre 51 et 150 m² de surface de plancher,
- 1 place supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher au-delà de 150 m² de surface de plancher.

Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, le seuil est fixé à 1.

Dans le cas d'opérations groupées ou d'aménagement d'ensemble : au minimum 1 place « visiteurs » ouverte au public pour 2 logements.

3. Vélos :

Pour les constructions d'immeubles d'habitation et de bureaux, le nombre de place de stationnement pour les vélos sera a minima :

- d'une place par logement,
- d'une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher pour les bureaux.

5. Pour les autres destinations de constructions, le nombre de places à aménager pour les véhicules motorisés et les vélos est déterminé en fonction de la nature de l'installation et du public accueilli.

AUa 2.5.2. Mutualisation des aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

AUa 2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX**ARTICLE AUa 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**AUa 3.1.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

1. Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité et de collecte des déchets.
2. Les voies nouvelles se terminant en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de telle façon à permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour. Dans le cas de plan d'ensemble, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée doit être réservée. L'emprise correspondante peut faire l'objet d'une occupation temporaire.
3. Les voies nouvelles de desserte devront présenter une emprise totale de 6 m minimum.
4. Toutes les constructions nouvelles, mis à part les constructions d'habitation n'étant composées que d'un seul logement, doivent comporter des espaces de stockage et de maintenance des conteneurs de déchets, correctement accessibles et convenablement dimensionnés pour répondre aux besoins de la construction.

Les terrains susceptibles de recevoir des constructions devront satisfaire au passage des services publics de collecte des déchets.

AUa 3.1.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

1. 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 caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
2. En cas de division parcellaire, la parcelle issue de cette division et située à l'arrière de la parcelle en front de rue, devra comporter un accès indépendant de la première.
Cet accès aura une largeur minimale de 3 mètres et sera implanté à 3m minimum de la construction en front de rue.
3. L'implantation de constructions dite en deuxième rang ou plus, est admise si la sécurité des usagers des voies publiques ou privées environnantes est assurée.
4. La localisation et le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

5. Une sortie commune sera à créer depuis la rue Couet et le Chemin du Fort. Aucun accès direct individuel n'est autorisé depuis ces voies et depuis la sente piétonne située à l'ouest de la zone AUa.

AUa 3.1.3. Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver :

Les voies de circulation à conserver sont identifiées aux documents graphiques. Ces cheminements doivent être maintenus dans leur principe de circulation.

Seuls des aménagements compatibles avec le maintien de leur usage actuel (circulation piétonne) y sont autorisés.

ARTICLE AUa 3.2. DESERTE PAR LES RESEAUX

AUa 3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

AUa 3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Toute construction ou installation qui, par sa destination est susceptible de produire des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées assimilées domestiques ou industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de déversement.

AUa 3.2.3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

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

AUa 3.2.4. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,

1. Toute construction ou installation doit être soit raccordée à un dispositif d'infiltration des eaux pluviales suffisamment dimensionné et implanté en partie privative, soit en cas d'impossibilité d'infiltration (contrainte technique ou géologique avérée : sous-sol argileux...), à des dispositifs de rétention avant rejet au réseau pluvial public s'il existe.

2. Dans les secteurs reposant sur un sol argileux ou assimilé, les éventuels rejets ou points d'infiltration doivent être situés à une distance minimale suffisante de toute construction neuve. La récupération et l'évacuation des eaux de ruissellement doit également être réalisée aux abords de la construction neuve.

AUa 3.2.5. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfouis. Tout projet de constructions, travaux ou aménagement, devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Lors de tous travaux, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication numérique (fibre optique ou autre) doivent être prévues. Les opérations d'aménagement devront prévoir les infrastructures (fourreaux de réserve, chambres...), pour assurer des réseaux de communication numérique jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordable au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation. Les nouvelles constructions, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordables aux réseaux de communication numérique lorsqu'ils existent. L'installation doit être conçue de manière à permettre un raccordement futur lorsque les réseaux de communication numérique seront réalisés.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

Rappel du Code de l'Urbanisme : Article R151-22

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Article R151-23

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Division en zones et en secteurs :

La zone A comprend trois secteurs : Ab, Ap et Av.



TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

ZONE A

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

ARTICLE A 1.1. INTERDICTION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES

1. Sont interdites les constructions et installations de toute nature, sauf celles mentionnées à l'article A 1.2.
2. Sont interdites les opérations d'aménagement d'ensemble.
3. Sont interdites les constructions ayant la destination ou la sous-destination suivante :
 - aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
 - aux salles d'art et de spectacles.
4. En zone A, sont interdites les constructions à destination d'habitation.
5. Sont interdits les usages, affectations des sols et les types d'activités suivantes :
 - Les carrières ;
 - La création, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping ;
 - L'installation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs et la pratique de camping ;
 - La création d'un parc résidentiel de loisirs ;
 - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules ;
 - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés ;
 - Les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur, destinées à l'autoconsommation et/ou à la vente d'électricité ;
 - Les installations radioélectriques ou de radiotéléphonie de plus de 12 mètres de hauteur.
6. Sont également interdits :
 - tous travaux et aménagements, y compris remblaiement, altérant le fonctionnement hydraulique et/ou écologique des fossés d'écoulement ;
 - tous travaux et aménagements s'ils sont susceptibles de porter atteinte au maintien de milieux humides (affouillements, comblements, exhaussements, création de plan d'eau, dépôts divers...).

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

7. L'implantation des constructions neuves et l'extension des constructions existantes sont interdites à moins de 5 m des abords des fossés d'écoulement à préserver et identifiés au document graphique du règlement d'urbanisme au titre de l'article L151-23.

ARTICLE A 1.2. LIMITATION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES

1. En zone A et en secteur Ab :

1.1. Les constructions et installations sont autorisées dès lors qu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole.

1.2. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et services publics sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

1.3. Les installations classées sont autorisées à condition qu'elles soient destinées à l'activité agricole ou à des équipements collectifs et services publics et qu'elles ne génèrent pas de périmètres de protection susceptibles de concerner une zone destinée à l'habitat et à condition qu'elles ne présentent pas un danger grave ou de risques d'insalubrité, de nuisances pour le voisinage.

1.4. Les exhaussements et affouillements des sols sont autorisés, dans le respect des dispositions de l'article A 1.1., pour au moins une des conditions suivantes :

.qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés ;

.qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux ;

.qu'ils permettent de réduire l'exposition aux risques et nuisances.

1.5. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans qui n'est pas lié aux activités agricoles est autorisée dès lors qu'il n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel il est implanté et qu'il ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

1.6. Le stationnement des caravanes pour une durée inférieure à un mois est autorisé dès lors qu'il est nécessaire à l'exploitation agricole.

2. Dans le secteur Ab :

En secteur Ab, sont également autorisées les constructions et installations liées à l'exploitation agricole. Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient liées à l'exploitation agricole sous réserve d'être localisées à proximité des bâtiments d'exploitation et construites postérieurement à ces derniers.

3. Dans les secteurs Ap et Av :

Sont seules autorisés :

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les exhaussements et affouillements des sols, dans le respect des dispositions de l'article A 1.1., pour au moins une des conditions suivantes :
 - .qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés ;
 - .qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux ;
 - .qu'ils permettent de réduire l'exposition aux risques et nuisances.

4. Les constructions, certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités sont autorisés sous condition de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation, du fait de la présence éventuelle d'aléas de glissement de terrain, conformément aux dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

A 1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

Non réglementé.

A 1.3.2. Majoration de volume constructible en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé.

A 1.3.3. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Non réglementé.

A 1.3.4. Diversité commerciale

Non réglementé.

A 1.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions à usage d'habitation

Non réglementé.

A 1.3.6. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux

Non réglementé.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

A 1.3.7. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A 2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A 2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. En zone A, les constructions devront respecter un recul minimum de 4 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

En secteur Ab, les constructions devront respecter un recul minimum de 10 m de la RD26 et de 4 m des autres voies, par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

2. Un recul supérieur pourra également être imposé et déterminé au niveau des carrefours, quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

3. En secteurs Ap et Av : non réglementé.

4. Les dispositions ci-avant de l'article A 2.1.1. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

A 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

A 2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

ARTICLE A 2.2. VOLUMETRIE

A 2.2.1. Emprise au sol maximale des constructions

Secteur Ab : l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation liées à l'exploitation agricole, ne peut excéder 20 % de la superficie du terrain. L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

A 2.2.2. Hauteur maximale des constructions

1. La hauteur de la construction est calculée par rapport au terrain naturel avant travaux. Dans le cas de terrain en pente, les hauteurs sont mesurées au centre du polygone d'implantation de la construction, par rapport au terrain naturel avant travaux.
2. Les éoliennes destinées à l'autoconsommation et/ou à la vente d'électricité et les installations radioélectriques ou de radiotéléphonie ne pourront excéder 12 mètres de hauteur.
3. Les dispositions ci-après de l'article A 2.2.2. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
4. La hauteur des constructions ne pourra excéder 12 m au faîtage.

A 2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

Non réglementé.

ARTICLE A 2.3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A 2.3.1. Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :
En zone A et en secteur Ab, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'extension des constructions existantes qui ne satisfont pas aux dispositions citées à l'article A 2.1.1. Dans ce cas, les extensions pourront être implantées à une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.

A 2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures

1. Par son aspect extérieur, la construction ne devra 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.
2. Les dispositions ci-après de l'article A 2.3.2. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti et paysager.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

3. L'autorisation de construire peut être refusée pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans la composition volumétrique, dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements de façades et, si la composition de ces façades ne tient pas compte des modules du bâti existant et de leurs proportions.

D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration dans le site d'accueil et dans leur environnement.

La nature et la couleur des matériaux doivent permettre l'intégration des bâtiments dans les sites et paysages.

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

5. Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère du site sont interdits.

6. Clôtures :

Excepté en secteur Ab, les clôtures devront être constituées d'un grillage ou d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage.

A 2.3.3. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé.

A 2.3.4. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

A 2.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions répondant à des critères de performances énergétiques et environnementales renforcées

Non réglementé.

A 2.3.6. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour la prise en compte de risques d'inondation et de submersion

Non réglementé.

ARTICLE A 2.4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

A 2.4.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

A 2.4.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

1. Cette zone comprend des Espaces Boisés Classés à conserver ainsi que des Espaces Boisés Classés à créer, au titre des articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme.
2. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées.
3. Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics doivent faire l'objet d'une bonne insertion dans l'environnement bâti et paysager.

A 2.4.3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Non réglementé.

A 2.4.4. Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger

1. Eléments de patrimoine paysager identifiés au titre de l'article L151-23 :

1.1. Eléments boisés :

Les éléments de paysage identifiés aux documents graphique du règlement d'urbanisme doivent être préservés et font l'objet d'un entretien courant. Leur défrichement partiel, leur coupe ou abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ces éléments seraient remplacés ou compensés à proximité immédiate, par une composition et des essences de qualité équivalente, pour un motif d'intérêt général ou lorsque leur état sanitaire le justifie.

1.2. Fossés d'écoulement et plans d'eau :

Les éléments de paysage identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme doivent être préservés. Tous travaux menés ne devront pas avoir pour effet leur suppression ou leur altération significative, et devront respecter leur emprise et tracé naturels ou d'origine, les mieux adaptés au maintien ou à l'amélioration du fonctionnement de l'hydrosystème.

A 2.4.5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

1. Récupération des Eaux de Pluie :

Les installations de récupération des eaux pluviales devront être conformes à la réglementation en vigueur.

2. Voir aussi à l'article A 3.2.4.

A 2.4.6. Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Non réglementé.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

ARTICLE A 2.5. STATIONNEMENT

A 2.5.1. Type et principales caractéristiques des aires de stationnement

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

A 2.5.2. Mutualisation des aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

A 2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE A 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A 3.1.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Non réglementé.

A 3.1.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

1. 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.
2. 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.
3. La localisation et le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

A 3.1.3. Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver :

Les voies de circulation à conserver sont identifiées aux documents graphiques. Ces cheminements doivent être maintenus dans leur principe de circulation.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

Seuls des aménagements compatibles avec le maintien de leur usage actuel (circulation motorisée dont agricole, piétonne...) y sont autorisés.

ARTICLE A 3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

A 3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être alimentée en eau potable, soit par branchement sur réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

A 3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Toute construction ou installation qui, par sa destination est susceptible de produire des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

A 3.2.3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

Non réglementé.

A 3.2.4. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,

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

2. Dans les secteurs reposant sur un sol argileux ou assimilé, les éventuels rejets ou points d'infiltration doivent être situés à une distance minimale suffisante de toute construction neuve ou existante. La récupération et l'évacuation des eaux de ruissellement doit également être réalisée aux abords de la construction neuve ou existante.

A 3.2.5. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Tout projet de constructions, travaux ou aménagement, devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

Rappel du Code de l'Urbanisme : Article R151-24

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Article R151-25

Peuvent être autorisées en zone N :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Division en zones et en secteurs :

La zone N comprend deux secteurs : Ne et Nx.

N

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

ZONE N

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

ARTICLE N 1.1. INTERDICTION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES

1. Sont interdites les constructions et installations de toute nature, sauf celles mentionnées à l'article N 1.2.
2. Sont interdites les opérations d'aménagement d'ensemble.
3. Sont interdits les usages, affectations des sols et les types d'activités suivantes :
 - Les carrières ;
 - La création, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping ;
 - L'installation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs et la pratique de camping ;
 - La création d'un parc résidentiel de loisirs ;
 - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules ;
 - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés ;
 - Les installations classées, sauf celles prévues à l'article N 1.2 ;
 - Les installations radioélectriques ou de radiotéléphonie de plus de 12 mètres de hauteur.
4. Sont également interdits :
 - tous travaux et aménagements, y compris remblaiement, altérant le fonctionnement hydraulique et/ou écologique des fossés d'écoulement ;
 - tous travaux et aménagements s'ils sont susceptibles de porter atteinte au maintien de milieux humides (affouillements, comblements, exhaussements, création de plan d'eau, dépôts divers...).
5. L'implantation des constructions neuves et l'extension des constructions existantes sont interdites à moins de 5 m des abords des fossés d'écoulement à préserver et identifiés au document graphique du règlement d'urbanisme au titre de l'article L151-23.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

ARTICLE N 1.2. LIMITATION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES

1. En zone N et en secteur Ne :

1.1. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et services publics, y compris les installations classées qui leurs sont liés, sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

1.2. Sont autorisés les équipements publics communaux et/ou intercommunaux et les constructions, ouvrages et les travaux, installations et aménagements, y compris les installations classées s'ils leurs sont liés, et sous réserve qu'ils ne génèrent pas de périmètre de protection susceptibles de concerner une zone destinée à l'habitat.

1.3. Les exhaussements et affouillements des sols sont autorisés, dans le respect des dispositions de l'article N 1.1., pour au moins une des conditions suivantes :

- .qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés ;
- .qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux ;
- .qu'ils permettent de réduire l'exposition aux risques et nuisances.

1.4. Les Installations, Ouvrages, Travaux et Activités (IOTA) ainsi que les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement admises dans la zone N, sont autorisées sous réserve de ne pas entraîner une dégradation significative de milieux humides.

1.5. Les équipements légers de sports, loisirs et détente liés à des circuits de promenade sont autorisés à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement dans leur environnement naturel et paysager.

2. En secteur Ne :

Sont également autorisés les équipements publics communaux et/ou intercommunaux et les constructions, ouvrages et les travaux, installations et aménagements qui leur sont liés.

3. En Secteur Nx :

Sont seules autorisées les constructions ou occupations du sol respectant les dispositions de l'arrêté préfectoral du 31 décembre 2015 visant à instaurer des servitudes d'utilité publique (annexé au présent PLU) sur le site de l'ancien centre de stockage de déchets ménagers.

4. Les constructions, certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités sont autorisés sous condition de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation, du fait de la présence éventuelle d'aléas de glissement de terrain, conformément aux dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

ARTICLE N 1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

N 1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

Non réglementé.

N 1.3.2. Majoration de volume constructible en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé.

N 1.3.3. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Non réglementé.

N 1.3.4. Diversité commerciale

Non réglementé.

N 1.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions à usage d'habitation

Non réglementé.

N 1.3.6. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux

Non réglementé.

N 1.3.7. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N 2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

N 2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

N 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

N 2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE N 2.2. VOLUMETRIE

N 2.2.1. Emprise au sol maximale des constructions

Non réglementé.

N 2.2.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des installations radioélectriques ou de radiotéléphonie est limitée à 12 mètres.

N 2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

Non réglementé.

ARTICLE N 2.3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N 2.3.1. Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte

Non réglementé.

N 2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures

Par son aspect extérieur, la construction ne devra 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.

N 2.3.3. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé.

N 2.3.4. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

N 2.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions répondant à des critères de performances énergétiques et environnementales renforcées

Non réglementé.

N 2.3.6. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour la prise en compte de risques d'inondation et de submersion

Non réglementé.

ARTICLE N 2.4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

N 2.4.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

N 2.4.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

1. Cette zone comprend des Espaces Boisés Classés à conserver au titre des articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme.

2. Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics doivent faire l'objet d'une bonne insertion dans l'environnement bâti et paysager.

N 2.4.3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Non réglementé.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

N 2.4.4. Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger

1. Eléments de patrimoine paysager identifiés au titre de l'article L151-23 :

1.1. Eléments boisés :

Les éléments de paysage identifiés aux documents graphique du règlement d'urbanisme doivent être préservés et font l'objet d'un entretien courant. Leur défrichement partiel, leur coupe ou abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ces éléments seraient remplacés ou compensés à proximité immédiate, par une composition et des essences de qualité équivalente, pour un motif d'intérêt général ou lorsque leur état sanitaire le justifie.

1.2. Fossés d'écoulement et plans d'eau :

Les éléments de paysage identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme doivent être préservés. Tous travaux menés ne devront pas avoir pour effet leur suppression ou leur altération significative, et devront respecter leur emprise et tracé naturels ou d'origine, les mieux adaptés au maintien ou à l'amélioration du fonctionnement de l'hydrosystème.

N 2.4.5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé.

N 2.4.6. Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Non réglementé.

ARTICLE N 2.5. STATIONNEMENT

N 2.5.1. Type et principales caractéristiques des aires de stationnement

Non réglementé.

N 2.5.2. Mutualisation des aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

N 2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE N 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

N 3.1.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Non réglementé.

N 3.1.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé.

N 3.1.3. Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver :

Les voies de circulation à conserver ou à créer sont identifiées aux documents graphiques. Ces cheminements doivent être maintenus dans leur principe de circulation.

Seuls des aménagements compatibles avec le maintien de leur usage actuel (circulation motorisée dont agricole, piétonne...), ou de leur usage futur dans le cas d'une création de sentier, y sont autorisés.

ARTICLE N 3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

N 3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

Non réglementé.

N 3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Non réglementé.

N 3.2.3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

Non réglementé.

N 3.2.4. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,

Non réglementé.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

N 3.2.5. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Tout projet de constructions, travaux ou aménagement, devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).

ANNEXES DU RÈGLEMENT D'URBANISME

Définitions légales et lexique d'explication de certains mots ou expressions utilisés dans le présent règlement

Acrotère : Elément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps pleins.

Bâtiment annexe : est considéré comme bâtiment annexe, une construction non affectée à l'habitation qui n'est pas contiguë à la construction principale, à usage de garage, abri de jardin, remise à bois...

Caravanes Article R111-47 du code de l'urbanisme.

« Sont regardés comme des caravanes, les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler. » Les camping-cars sont donc considérés comme des caravanes. »

Constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et services publics :

Elles constituent des constructions à destination d'équipements collectifs. Cette catégorie englobe l'ensemble des installations, réseaux et bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin.

Il doit s'agir d'une installation assurant un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif.

Elles recouvrent, par exemple, les destinations correspondant aux catégories suivantes : les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ; les crèches et haltes garderies ; les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ; les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, centres de rééducation, résidences médicalisées... ; les établissements d'action sociale ; les résidences sociales ; les établissements culturels et les salles de spectacle aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, spectacles ; les équipements socio-culturels ; les établissements sportifs à caractère non-commercial ; les lieux de culte ; les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications,...) et aux services urbains (Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public, voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs,...) ; les éoliennes, les antennes de radiotéléphonies...

Égout de toit : Ligne horizontale située au-dessus du dernier niveau constituant la façade, destinée à recueillir les eaux pluviales en partie haute de la construction au bas du brisis ou du rampant de toiture. L'égout du toit correspond à la limite ou ligne basse d'un pan de couverture.

Emprise au sol :

L'emprise au sol au sens du présent livre est 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.

Equipements collectifs : ce sont des équipements publics ou privés qui assurent une fonction de service aux habitants en particulier dans les domaines administratif, sportif, culturel, médical, social, scolaire et préscolaire ... (Ils recouvrent, par exemple, les maisons de retraite, les crèches ...). Un équipement collectif est une installation assurant un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif.

Espaces boisés classés : les espaces classés en espaces boisés classés et figurant comme tel sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme.

Faîtage : (ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées) : il s'agit du point le plus haut de la construction.

Habitations légères de loisirs Article R111-37 du code de l'urbanisme.

« Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir. »

Installations classées pour la protection de l'environnement – ICPE : Les usines, ateliers, dépôts, chantiers, et d'une manière générale, toutes les installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. (art. L.511-1 du Code de l'environnement)

- **Installations classées soumises à autorisation** (art. L. 512-1 du Code de l'environnement) : Celles qui présentent de graves dangers ou inconvénients pour les intérêts visés à l'article L. 511-1.
- **Installations classées soumises à enregistrement** (art. L.512-7 du Code de l'environnement) : Celles qui sont soumises à autorisation simplifiée, sous la dénomination d'enregistrement, les installations qui présentent des dangers ou inconvénients graves pour les intérêts mentionnés à l'article L. 511-1, lorsque ces dangers et inconvénients peuvent, en principe, eu égard aux caractéristiques des installations et de leur impact potentiel, être prévenus par le respect de prescriptions générales édictées par le ministre chargé des installations classées.
- **Installations classées soumises à déclaration** (art. L. 512-8 du Code de l'environnement) : Celles qui présentent moins de danger et d'inconvénients mais doivent néanmoins respecter les prescriptions générales édictées par le Préfet en vue d'assurer dans le département la protection des intérêts visés à l'article L. 511-1.

Locaux accessoires :

L'article R151-29 aliéna 2 du code de l'urbanisme précise que les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Logement social : Logement locatif ou en accession financé par un prêt aidé de l'Etat.

Résidences mobiles de loisirs Article R111-41 du code de l'urbanisme.

« Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs, les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler. »

Surface de plancher Article L111-14 du code de l'urbanisme

Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

Toiture terrasse :

Couverture totale du dernier niveau de tout ou partie d'un bâtiment, traitée en plateforme découverte. Le toit-terrasse présente une pente inférieure à 5%. La toiture terrasse accessible se distingue de la toiture terrasse inaccessible de par son utilisation. Elle ne permet pas l'occupation et la circulation des personnes, sauf pour entretien et réparations exceptionnelles.

