

Département de la Marne



Commune de Pleurs

Plan Local d'Urbanisme

SOUS PREFECTURE D'EPERNAY

21 DEC. 2018

COURRIER ARRIVE



Document n°4

Règlement

Arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 30-06-2017

Approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 09/11/2018

Le Maire SIMONNET Jeanick



Conseil • Développement • Habitat • Urbanisme

11 rue Pargeas 10000 TROYES

Tel : 03 25 73 39 10 - Fax : 03 25 73 37 53

cdhu.10@wanadoo.fr

Sommaire

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE	6
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	7
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	12
CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	18
CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX	22
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER	26
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	27
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	33
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	34
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	39
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	40
TITRE VI : ANNEXES :	45
ANNEXE 1 DEFINITIONS	46
ANNEXE 2 LISTE DE VÉGÉTAUX DE RÉFÉRENCE	48
ANNEXE 3 NUANCIER EXTRAIT DU GUIDE PRATIQUE DES MATERIAUX ET COULEURS DU BATI (SOURCE : PARC NATUREL REGIONAL DE LA MONTAGNE DE REIMS)	50
ANNEXE 4 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME AU MOMENT DE L'APPROBATION DU PLU	52

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la Commune de Pleurs.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le PLU divise le territoire intéressé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

I - ZONES URBAINES (U)

La zone U est divisée en 4 parties.

La zone **UA** comprend le village traditionnel de Pleurs.

La zone **UB** correspond aux extensions récentes notamment aménagées par opérations groupées. La zone UB comporte un secteur spécifique :

- **UBt**, correspondant à un site à vocation touristique à valoriser.

La zone **UE** correspond au secteur d'équipements publics ou d'intérêt général existant rue du Général Leclerc.

La zone **UX** correspond à l'activité isolée le long de la RD5. Cette zone est donc destinée à accueillir des extensions et activités complémentaires.

Il s'agit d'espaces déjà urbanisés et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ce statut dépend du niveau d'équipements (voirie - eau potable - assainissement - électricité et équipements communaux). Ces zones sont donc immédiatement constructibles.

II - ZONES A URBANISER A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT (AU)

La zone **1AU** est une zone d'urbanisation à court ou moyen termes, immédiatement urbanisable. Elle a vocation à accueillir principalement de l'habitat. La zone 1AU est divisée en 2 secteurs :

- **1AUa** : secteur dont l'urbanisation se fera par le biais d'une ou plusieurs opérations d'ensemble compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation liées à cette zone.
- **1AUb** : secteur dont l'urbanisation se fera en fonction de l'avancée de la desserte et des réseaux de manière compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation liées à cette zone.

Les zones à urbaniser sont des zones équipées ou non, peu ou pas construites, dans lesquelles la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales. Ces zones constituent en quelque sorte des "réserves foncières" en vue de l'extension future de l'urbanisation. Leur programmation est prévue dans les OAP.

III - ZONES AGRICOLES (A)

La zone **A** correspond aux espaces céréaliers et aux quelques pâtures de la commune. Elle est identifiée en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Il s'agit d'un espace spécifique qui convient d'être préservé.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont seules autorisées.

IV - ZONES NATURELLES (N)

La zone N est une zone équipée ou non, peu ou pas construite, dans laquelle la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales. La zone naturelle englobe les terrains qui méritent d'être préservés en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ou du rôle qu'ils jouent sur la préservation de la ressource.

La zone Nt comporte un secteur spécifique :

- Le secteur **Nt** qui correspond au site historique du château, afin d'en permettre la mise en valeur touristique.
- Le secteur **Nh** qui correspond à une maison isolée pour laquelle les extensions et annexes peuvent être autorisées sous conditions et de manière limitée.

V - AUTRES DISPOSITIONS

Le PLU délimite également :

- **Des Espaces Boisés Classés au titre de l'article L113-2 du code de l'urbanisme** qui sont repérés sur les documents graphiques et mentionnés en rappel pour la zone concernée.
- **Des secteurs soumis à des risques de remontée de nappes.**
- **Des zones à dominante humide, définies par l'Etat**

ARTICLE 3 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L151-6 du Code de l'Urbanisme, Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 4 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Enfin, dès son approbation, le Plan Local d'Urbanisme ouvre droit à l'instauration par la commune d'un Droit de Préemption Urbain (D.P.U) sur les zones U et AU conformément aux dispositions de l'article L.211-1 du code de l'Urbanisme. Ce périmètre est indiqué sur un plan annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme.

---oOo---

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE : comprend le village traditionnel de Pleurs Cette zone a pour vocation d'accueillir principalement des habitations et leurs annexes au sein d'un tissu urbain dense. De plus, les activités économiques y sont présentes, avec une centralité commerciale et de service à maintenir.

SECTION I – DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R. 421-12 d du code de l'urbanisme, et à délibération du conseil municipal, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.
- Les destinations et sous destinations définies par le code de l'urbanisme sont présentées en annexe page 52.
- **La zone UA est en partie soumise à des risques de remontée de nappes.**

ARTICLE UA 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1. Sont interdits :

- Les constructions agricoles d'élevage
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- Les terrains de camping et de caravanage, les garages collectifs de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement de caravanes isolées en dehors de bâtiments ou remises
- Le stationnement de résidences mobiles
- Les affouillements et les exhaussements de terrain non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée

2. Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée, conformément à l'article R. 151-21 du CU.

3. Sont admises sous conditions :

- Les constructions et installations d'intérêt général ou de services publics, conformes ou non au règlement de la zone UA.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments construits légalement et initialement non conformes aux dispositions du présent PLU.

- Le stationnement d'une caravane isolée ou d'une résidence mobile sur la propriété où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

ARTICLE UA 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UA 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère.
2. Dans le cas d'un terrain localisé à l'angle de plusieurs rues, les constructions seront implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
3. Par rapport aux limites séparatives, les constructions peuvent s'implanter :
 - Sur une ou plusieurs limites,
 - Et/ou avec un retrait au moins égal à 3 mètres.
4. Deux constructions à usage d'habitation implantées sur le même terrain doivent être implantées à une distance minimum de 4 mètres l'une par rapport à l'autre.
5. Les abris de jardins d'une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20m² peuvent déroger aux règles 3 et 4.
6. Les aménagements et extensions de bâtiments existants non-conformes, peuvent déroger aux règles 1, 3 et 4 à la condition que ces aménagements et extensions n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité de l'existant.

ARTICLE UA 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.
2. Les façades des bâtiments principaux, des annexes et extensions doivent être traitées en harmonie.
3. Les teintes des façades, menuiseries, murs de clôture et portails s'inspireront des teintes présentées en annexe page 50.
4. Les abris de jardins d'une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20m² peuvent déroger à la règle 3.
5. Les clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres, les portails et piliers pouvant déroger à cette règle.
6. Les murs plein sont autorisés uniquement en remplacement d'un mur existant.

ARTICLE UA 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Les essences locales seront à privilégier en s'inspirant de l'annexe page 48, y compris pour les haies.

ARTICLE UA 6 – STATIONNEMENT

1. Deux places de stationnement par logement sont à aménager sur la propriété, y compris pour les changements de destination ; à l'exception des logements mentionnés aux 1° et 3° de l'article L151-34 du code de l'urbanisme.

Stationnement des vélos

Les parcs de stationnement des vélos doivent être aménagés dans des locaux :

- Couverts,
- Fermés,
- Eclairés,

- Facilement accessibles (de plain-pied de préférence et proches des accès),
- Avec une surface minimale de 3 m²

Les garages à vélos doivent être aménagés sur la base de :

- Pour les logements collectifs : 0,75m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1,5m² par logement pour les autres logements.
- Pour les bureaux : 1,5% de la surface de plancher, pouvant être répartis en plusieurs emplacements.
- Pour les équipements publics : le nombre de places nécessaires au stationnement des vélos sera adapté à la nature de l'équipement et correspondra aux besoins de fréquentation de l'équipement.

SECTION III – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UA 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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 caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
3. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.
4. Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité et de ramassage des ordures ménagères.
5. Les chaussées circulables à double sens des voies nouvelles auront une emprise d'au moins 5 mètres de large. Celles à sens unique auront une emprise d'au moins 2,5 mètres.

ARTICLE UA 8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Le raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.
2. Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées dans le réseau collectif d'assainissement. Tout raccordement se fera selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur et l'autorisation des services compétents.
3. Le traitement des eaux pluviales de voirie devra être réalisé par l'aménageur dans le cas de toute opération nécessitant la création de voirie nouvelle.
4. Les eaux pluviales ne pouvant être recueillies par le réseau feront l'objet d'un traitement à la parcelle.
5. Toute installation industrielle, agricole, artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité avant d'être rejetées et assurant une protection efficace du milieu naturel.
6. L'enfouissement des réseaux sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.
7. Tout nouveau projet de construction ou toute nouvelle opération d'aménagement devra prévoir son raccordement futur aux réseaux de communication électronique à haut débit (fibre optique,...) par l'implantation de fourreau d'attente à même de permettre une diffusion et raccordement aisés à ces réseaux.

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE : correspond aux extensions récentes aménagées par opérations groupées ou au coup par coup. Cette zone a pour vocation d'accueillir principalement des habitations et leurs annexes au sein d'un tissu urbain constitué.

La zone UB comporte un secteur spécifique :

- UBt, correspondant à un site à vocation touristique à valoriser.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R. 421-12 d du code de l'urbanisme, et à délibération du conseil municipal, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.

- Les destinations et sous destinations définies par le code de l'urbanisme sont présentées en annexe page 52.

- La zone UB est en partie soumise à des risques de remontée de nappes.

ARTICLE UB 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1. Dans toute la zone, sauf dans le secteur UBt, sont interdits :

- Les constructions agricoles d'élevage
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- Les terrains de camping et de caravanage, les garages collectifs de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement de caravanes isolées en dehors de bâtiments ou remises
- Le stationnement de résidences mobiles
- Les affouillements et les exhaussements de terrain non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée

2. Dans le secteur soumis à des risques de remontée de nappes uniquement, sont également interdits :

- Les sous-sols.

3. **Dans le secteur UBt**, sont interdits :
 - Les constructions agricoles d'élevage
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
 - Les affouillements et les exhaussements de terrain non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée
4. Dans toute la zone, dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée, conformément à l'article R. 151-21 du CU.
5. **Dans toute la zone**, sont admises sous conditions :
 - Les constructions et installations d'intérêt général ou de services publics, conformes ou non au règlement de la zone UB.
 - La reconstruction à l'identique des bâtiments construits légalement et initialement non conformes aux dispositions du présent PLU.
6. **Dans toute la zone, sauf dans le secteur UBt**, est également admis sous conditions :
 - Le stationnement d'une caravane isolée ou d'une résidence mobile sur la propriété où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

ARTICLE UB 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UB 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère.
2. Les constructions seront implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

3. Par rapport aux limites séparatives, les constructions peuvent s'implanter :
 - Sur une ou plusieurs limites,
 - Et/ou avec un retrait au moins égal à 3 mètres.
4. Deux constructions à usage d'habitation implantées sur le même terrain doivent être implantées à une distance minimum de 4 mètres l'une par rapport à l'autre.
5. Les abris de jardins d'une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20m² peuvent déroger aux règles 3 et 4.
6. Les aménagements et extensions de bâtiments existants non-conformes, peuvent déroger aux règles 1, 2, 3 et 4 à la condition que ces aménagements et extensions n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité de l'existant.

ARTICLE UB 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.
2. Les façades des bâtiments principaux, des annexes et extensions doivent être traitées en harmonie.
3. Les teintes des façades, menuiseries, murs de clôture et portails s'inspireront des teintes présentées en annexe page 50.
4. Les abris de jardins d'une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20m² peuvent déroger à la règle 3.
5. Les clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres, les portails et piliers pouvant déroger à cette règle.
6. Les murs pleins sont interdits pour les clôtures sur rue.

ARTICLE UB 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Les essences locales seront à privilégier en s'inspirant de l'annexe page 48, y compris pour les haies.
2. Au moins 25% des terrains seront réservés à des surfaces non imperméabilisées, notamment des espaces verts en pleine terre, plantés ou non.
3. **Dans les secteurs soumis à un risque de remontée de nappes**, ce taux sera au minimum de 50%.

ARTICLE UB 6 – STATIONNEMENT

1. Deux places de stationnement par logement sont à aménager sur la propriété, y compris pour les changements de destination ; à l'exception des logements mentionnés aux 1° et 3° de l'article L151-34 du code de l'urbanisme.

Stationnement des vélos

Les parcs de stationnement des vélos doivent être aménagés dans des locaux :

- Couverts,
- Fermés,
- Eclairés,
- Facilement accessibles (de plain-pied de préférence et proches des accès),
- Avec une surface minimale de 3 m²

Les garages à vélos doivent être aménagés sur la base de :

- Pour les logements collectifs : 0,75m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1,5m² par logement pour les autres logements.
- Pour les bureaux : 1,5% de la surface de plancher, pouvant être répartis en plusieurs emplacements.
- Pour les équipements publics : le nombre de places nécessaires au stationnement des vélos sera adapté à la nature de l'équipement et correspondra aux besoins de fréquentation de l'équipement.

SECTION III – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UB 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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 caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
3. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.
4. Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité et de ramassage des ordures ménagères.
5. Les chaussées circulables à double sens des voies nouvelles auront une emprise d'au moins 5 mètres de large. Celles à sens unique auront une emprise d'au moins 2,5 mètres.
6. Toute voie en impasse devra comporter dans sa partie terminale, un dispositif de retournement en marche avant, de préférence circulaire, permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UB 8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Le raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.
2. Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées dans le réseau collectif d'assainissement. Tout raccordement se fera selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur et l'autorisation des services compétents.
3. Le traitement des eaux pluviales de voirie devra être réalisé par l'aménageur dans le cas de toute opération nécessitant la création de voirie nouvelle.

4. Les eaux pluviales ne pouvant être recueillies par le réseau feront l'objet d'un traitement à la parcelle.
5. Toute installation industrielle, agricole, artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité avant d'être rejetées et assurant une protection efficace du milieu naturel.
6. L'enfouissement des réseaux sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.
7. Tout nouveau projet de construction ou toute nouvelle opération d'aménagement devra prévoir son raccordement futur aux réseaux de communication électronique à haut débit (fibre optique,...) par l'implantation de fourreau d'attente à même de permettre une diffusion et raccordement aisés à ces réseaux.

CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE : correspond au secteur d'équipements publics ou d'intérêt général existant rue du Général Leclerc.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R. 421-12 d du code de l'urbanisme, et à délibération du conseil municipal, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.
- Les destinations et sous destinations définies par le code de l'urbanisme sont présentées en annexe page 52.

ARTICLE UE 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1. Sont interdits :
 - Les constructions agricoles
 - Les affouillements et les exhaussements de terrain non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée
2. Dans toute la zone, sont admises sous conditions :
 - La reconstruction à l'identique des bâtiments construits légalement et initialement non conformes aux dispositions du présent PLU.

ARTICLE UE 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UE 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. Par rapport aux limites séparatives faisant office de limite de la zone UE, les constructions doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à 5 mètres.
2. Les aménagements et extensions de bâtiments existants non-conformes, peuvent déroger à la règle précédente à la condition que ces aménagements et extensions n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité de l'existant.

ARTICLE UE 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.
2. Les façades des bâtiments principaux, des annexes et extensions doivent être traitées en harmonie.
3. Les teintes des façades, menuiseries, murs de clôture et portails s'inspireront des teintes présentées en annexe page 50.
4. Les clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres, les portails et piliers pouvant déroger à cette règle.
5. Les murs pleins sont interdits pour les clôtures sur rue.

ARTICLE UE 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Les essences locales seront à privilégier en s'inspirant de l'annexe page 48, y compris pour les haies.

ARTICLE UE 6 – STATIONNEMENT

Non réglementé

Stationnement des vélos

Les parcs de stationnement des vélos doivent être aménagés dans des locaux :

- Couverts,
- Fermés,
- Eclairés,
- Facilement accessibles (de plain-pied de préférence et proches des accès),
- Avec une surface minimale de 3 m²

Les garages à vélos doivent être aménagés sur la base de :

- Pour les logements collectifs : 0,75m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1,5m² par logement pour les autres logements.
- Pour les bureaux : 1,5% de la surface de plancher, pouvant être répartis en plusieurs emplacements.
- Pour les équipements publics : le nombre de places nécessaires au stationnement des vélos sera adapté à la nature de l'équipement et correspondra aux besoins de fréquentation de l'équipement.

SECTION III – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UE 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

ARTICLE UE 8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Le raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.
2. Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées dans le réseau collectif d'assainissement. Tout raccordement se fera selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur et l'autorisation des services compétents.
3. Le traitement des eaux pluviales de voirie devra être réalisé par l'aménageur dans le cas de toute opération nécessitant la création de voirie nouvelle.
4. Les eaux pluviales ne pouvant être recueillies par le réseau feront l'objet d'un traitement à la parcelle.
5. L'enfouissement des réseaux sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.
6. Tout nouveau projet de construction ou toute nouvelle opération d'aménagement devra prévoir son raccordement futur aux réseaux de communication électronique à haut débit (fibre optique,...) par l'implantation de fourreau d'attente à même de permettre une diffusion et raccordement aisés à ces réseaux.

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

CARACTERE DE LA ZONE : correspond à l'activité isolée le long de la RD5. Cette zone est donc destinée à accueillir des extensions et activités complémentaires.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R. 421-12 d du code de l'urbanisme, et à délibération du conseil municipal, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.
- Les destinations et sous destinations définies par le code de l'urbanisme sont présentées en annexe page 52.

ARTICLE UX 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1. Sont interdits :
 - Les terrains de camping et de caravanage, les garages collectifs de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
 - Le stationnement de caravanes isolées en dehors de bâtiments ou remises
 - Le stationnement de résidences mobiles
 - Les affouillements et les exhaussements de terrain non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée
2. Dans toute la zone, dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée, conformément à l'article R. 151-21 du CU.
3. Dans toute la zone, sont admises sous conditions :
 - Les constructions et installations d'intérêt général ou de services publics, conformes ou non au règlement de la zone UX.
 - La reconstruction à l'identique des bâtiments construits légalement et initialement non conformes aux dispositions du présent PLU.
 - Une seule construction à destination d'habitation nécessaire à l'activité.

ARTICLE UX 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**ARTICLE UX 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation est fixée à 7 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère.
2. La hauteur maximale des autres constructions est fixée à 10 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère.
3. Les constructions à destination d'habitation seront implantées avec un retrait minimum de 35 mètres par rapport à l'axe de chaussée des RD5, les autres seront implantées avec un retrait minimum de 25 mètres par rapport à ce même axe.
4. Les constructions seront implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques.
5. Les aménagements et extensions de bâtiments existants non-conformes, peuvent déroger aux règles précédentes à la condition que ces aménagements et extensions n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité de l'existant.

ARTICLE UX 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.
2. Les teintes des façades, toitures et menuiseries s'inspireront des teintes présentées en annexe page 54.

ARTICLE UX 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

4. Les essences locales seront à privilégier en s'inspirant de l'annexe page 48, y compris pour les haies.

ARTICLE UX 6 – STATIONNEMENT

Stationnement des vélos

Les parcs de stationnement des vélos doivent être aménagés dans des locaux :

- Couverts,
- Fermés,
- Eclairés,
- Facilement accessibles (de plain-pied de préférence et proches des accès),
- Avec une surface minimale de 3 m²

Les garages à vélos doivent être aménagés sur la base de :

- Pour les bureaux : 1,5% de la surface de plancher, pouvant être répartis en plusieurs emplacements.

SECTION III – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UX 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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 caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
3. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE UX 8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Le raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.
2. Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées dans le réseau collectif d'assainissement. Tout raccordement se fera selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur et l'autorisation des services compétents. En attente de ce réseau, un système d'assainissement non collectif sera aménagé, conformément à l'autorisation des services compétents.
3. Les eaux résiduaires industrielles seront prétraitées avant leur rejet au réseau public d'assainissement.
4. Le traitement des eaux pluviales de voirie devra être réalisé par l'aménageur dans le cas de toute opération nécessitant la création de voirie nouvelle.
5. Les eaux pluviales ne pouvant être recueillies par le réseau feront l'objet d'un traitement à la parcelle.
6. Toute installation industrielle, agricole, artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité avant d'être rejetées et assurant une protection efficace du milieu naturel.
7. L'enfouissement des réseaux sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE : La zone 1AU est destinée à une urbanisation future organisée, à court et moyen termes. Elle est vouée à l'habitat mais peut également accueillir des activités économiques répondant aux besoins quotidiens et locaux.

Elle est peu ou pas équipée et destinée à être urbanisée dans les conditions du présent règlement. Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte.

Les opérations d'aménagement et de construction à y réaliser devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (document n°3).

La zone 1AU est divisée en 2 secteurs :

- 1AUa : secteur dont l'urbanisation se fera par le biais d'une ou plusieurs opérations d'ensemble compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation liées à cette zone.
- 1AUb : secteur dont l'urbanisation se fera en fonction de l'avancée de la desserte et des réseaux de manière compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation liées à cette zone.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R. 421-12 d du code de l'urbanisme, et à délibération du conseil municipal, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.

- Les destinations et sous destinations définies par le code de l'urbanisme sont présentées en annexe page 52.

- La zone 1AU est en partie soumise à des risques de remontée de nappes.

ARTICLE 1AU 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1. Sont interdits :

- Les constructions agricoles ou forestières
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- Les terrains de camping et de caravanage, les garages collectifs de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement de caravanes isolées en dehors de bâtiments ou remises
- Le stationnement de résidences mobiles
- Les affouillements et les exhaussements de terrain non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée

2. **Dans le secteur soumis à des risques de remontée de nappes uniquement**, sont également interdits :
 - Les sous-sols.
3. Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée, conformément à l'article R. 151-21 du CU.
4. Sont admises sous conditions :
 - Les constructions et installations d'intérêt général ou de services publics, conformes ou non au règlement de la zone 1AU.
 - Le stationnement d'une caravane isolée ou d'une résidence mobile sur la propriété où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

ARTICLE 1 AU 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1 AU 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère.
2. Les constructions seront implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
3. Le long du bas chemin de Gaye, les constructions principales dont le terrain d'assiette admet un accès au droit de cet axe seront implantées avec un retrait maximum de 25 mètres.

4. Lorsque la limite séparative fait office de limite entre la 1AU et la zone A ou N, les constructions doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à 6 mètres.
5. Par rapport aux autres limites séparatives, les constructions peuvent s'implanter :
 - En limite,
 - Avec un retrait au moins égal à 3 mètres.
6. Deux constructions à usage d'habitation implantées sur le même terrain doivent être implantées à une distance minimum de 4 mètres l'une par rapport à l'autre.
7. Les abris de jardins d'une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20m² peuvent déroger aux règles 3, 4 et 5.

ARTICLE 1AU 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.
2. Les façades des bâtiments principaux, des annexes et extensions doivent être traitées en harmonie.
3. Les teintes des façades, menuiseries, murs de clôture et portails s'inspireront des teintes présentées en annexe page 50.
4. Les abris de jardins d'une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20m² peuvent déroger à la règle 3.
5. Les clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres, les portails et piliers pouvant déroger à cette règle. Elles seront doublées d'une haie vive.
6. Les murs pleins sont interdits pour les clôtures sur rue ainsi que lorsque la clôture porte sur une limite faisant office de limite de la zone 1AU.

ARTICLE 1 AU 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Les essences locales seront à privilégier en s'inspirant de l'annexe page 48, y compris pour les haies.
2. Au moins 25% des terrains seront réservés à des surfaces non imperméabilisées, notamment des espaces verts en pleine terre, plantés ou non.
3. **Dans les secteurs soumis à un risque de remontée de nappes**, ce taux sera au minimum de 50%.
4. Ces surfaces non imperméabilisées seront réservées en priorité dans une bande de 6 mètres à partir des limites séparatives faisant office de limite entre la zone 1AU et la zone A ou N.
5. Des haies d'essences locales variées seront plantées le long des limites séparatives faisant office de limite entre la zone 1AU et la zone A ou N.

ARTICLE 1 AU 6 – STATIONNEMENT

1. Deux places de stationnement par logement sont à aménager sur la propriété, y compris pour les changements de destination ; à l'exception des logements mentionnés aux 1° et 3° de l'article L151-34 du code de l'urbanisme.

Stationnement des vélos

Les parcs de stationnement des vélos doivent être aménagés dans des locaux :

- Couverts,
- Fermés,
- Eclairés,
- Facilement accessibles (de plain-pied de préférence et proches des accès),
- Avec une surface minimale de 3 m²

Les garages à vélos doivent être aménagés sur la base de :

- Pour les logements collectifs : 0,75m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1,5m² par logement pour les autres logements.
- Pour les bureaux : 1,5% de la surface de plancher, pouvant être répartis en plusieurs emplacements.

- Pour les équipements publics : le nombre de places nécessaires au stationnement des vélos sera adapté à la nature de l'équipement et correspondra aux besoins de fréquentation de l'équipement.

SECTION III – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 1 AU 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Les principes de desserte définis dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation devront être respectés.
2. 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.
3. Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
4. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.
5. Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité et de ramassage des ordures ménagères.
6. Les chaussées circulables à double sens des voies nouvelles auront une emprise d'au moins 5 mètres de large. Celles à sens unique auront une emprise d'au moins 2,5 mètres.
7. Toute voie en impasse devra comporter dans sa partie terminale, un dispositif de retournement en marche avant, de préférence circulaire, permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1 AU 8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Le raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

2. Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées dans le réseau collectif d'assainissement. Tout raccordement se fera selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur et l'autorisation des services compétents.
3. Le traitement des eaux pluviales de voirie devra être réalisé par l'aménageur dans le cas de toute opération nécessitant la création de voirie nouvelle.
4. Les eaux pluviales ne pouvant être recueillies par le réseau feront l'objet d'un traitement à la parcelle.
5. Toute installation artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité avant d'être rejetées et assurant une protection efficace du milieu naturel.
6. L'enfouissement des réseaux sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.
7. Tout nouveau projet de construction ou toute nouvelle opération d'aménagement devra prévoir son raccordement futur aux réseaux de communication électronique à haut débit (fibre optique,...) par l'implantation de fourreau d'attente à même de permettre une diffusion et raccordement aisés à ces réseaux.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

CARACTERE DE LA ZONE : La zone A correspond aux espaces céréaliers et aux quelques pâtures de la commune. Elle est identifiée en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Il s'agit d'un espace spécifique qui convient d'être préservé.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R. 421-12 d du code de l'urbanisme, et à délibération du conseil municipal, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.
- Les destinations et sous destinations définies par le code de l'urbanisme sont présentées en annexe page 52.

ARTICLE A 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1. Sont interdits les usages, affectations des sols, constructions et activités non précisés à la règle 2.
2. Sont admises sous conditions :
 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs
 - Tout ou partie d'un parc éolien et les aérogénérateurs liés
 - Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole
 - Les annexes et extensions d'habitations existantes à condition de respecter les critères suivantes :
 - Etre implantées à moins de 20 mètres de l'habitation existante, tel que représenté sur le plan de zonage sous la forme du secteur Ah,
 - Avoir une hauteur inférieure ou égale à l'habitation existante,
 - Avoir une emprise au sol inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol existante au droit du terrain.

Au sein des zones à dominante humide, sont de plus interdits toute construction, aménagement du sol, affouillements ou exhaussement non adaptés à la gestion des milieux.

ARTICLE A 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

6. La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation est fixée à 7 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère.
7. La hauteur maximale des autres constructions est fixée à 10 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère.
8. Les constructions seront implantées avec un retrait minimum de 15 mètres par rapport à l'axe de chaussée des RD53, 205 et 305D.
9. Les constructions à destination d'habitation seront implantées avec un retrait minimum de 35 mètres par rapport à l'axe de chaussée des RD5, les autres seront implantées avec un retrait minimum de 25 mètres par rapport à ce même axe.
10. Les constructions seront implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques.
11. Lorsque la limite séparative fait office de limite entre la zone A et la zone UA, UB ou AU, les constructions doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à 10 mètres.
12. Par rapport aux autres limites séparatives, les constructions peuvent s'implanter :
 - En limite,
 - Avec un retrait au moins égal à 3 mètres.
13. Les aménagements et extensions de bâtiments existants non-conformes, peuvent déroger aux règles précédentes à la condition que ces aménagements et extensions n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité de l'existant.

ARTICLE A 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

2. Les façades des bâtiments principaux, des annexes et extensions doivent être traitées en harmonie.
3. Les teintes des façades, toitures et menuiseries s'inspireront des teintes présentées en annexe page 50.
4. Les clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres, les portails et piliers pouvant déroger à cette règle. Elles seront doublées d'une haie vive.
5. Les murs pleins sont interdits en façade sur rue.

ARTICLE A 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Les essences locales seront à privilégier en s'inspirant de l'annexe page 48, y compris pour les haies.

ARTICLE A 6 – STATIONNEMENT

Non règlementé

SECTION III – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE A 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

ARTICLE A 8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par l'aménageur au réseau public de distribution. Le raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.
2. Tout bâtiment ou toute installation nécessitant un traitement des eaux usées doit s'équiper un système d'assainissement non collectif.
3. Le traitement des eaux pluviales de voirie devra être réalisé par l'aménageur.
4. Les eaux pluviales ne pouvant être recueillies par le réseau feront l'objet d'un traitement à la parcelle.
5. L'enfouissement des réseaux sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

CARACTERE DE LA ZONE : La zone naturelle est une zone équipée ou non, peu ou pas construite, dans laquelle la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales. La zone naturelle englobe les terrains qui méritent d'être préservés en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ou du rôle qu'ils jouent sur la préservation de la ressource.

La zone Nt comporte un secteur spécifique :

- Le secteur Nt qui correspond au site historique du château, afin d'en permettre la mise en valeur touristique.
- Le secteur Nh qui correspond à une maison isolée pour laquelle les extensions et annexes peuvent être autorisées sous conditions et de manière limitée.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R. 421-12 d du code de l'urbanisme, et à délibération du conseil municipal, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.
- Les destinations et sous destinations définies par le code de l'urbanisme sont présentées en annexe page 52.

ARTICLE N 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1. Sont interdits les usages, affectations des sols, constructions et activités non précisés aux règles 2, 3 et 4.
2. Dans toute la zone, sont admises sous conditions :
 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs
 - Les annexes et extensions d'habitations existantes à condition de respecter les critères suivantes :
 - Etre implantées à moins de 20 mètres de l'habitation existante tel que représenté sur le plan de zonage sous la forme du secteur Nh,
 - Avoir une hauteur inférieure ou égale à l'habitation existante,
 - Avoir une emprise au sol inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol existante au droit du terrain.
3. **De plus, dans le secteur Nt uniquement,** sont admis sous condition dans la limite de 25% de l'emprise au sol existante au moment de l'approbation du présent PLU :

- Les constructions à destination d'hébergement,
- Les constructions à destination d'hébergement touristique et hôtelier,
- Les restaurants,
- Les bureaux, centre des congrès et d'exposition.

Au sein des zones à dominante humide, sont de plus interdits toute construction, aménagement du sol, affouillements ou exhaussement non adaptés à la gestion des milieux.

ARTICLE N 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère.
2. Les constructions seront implantées avec un retrait minimum de 15 mètres par rapport à l'axe de chaussée des RD53, 205 et 305D.
3. Les constructions à destination d'habitation seront implantées avec un retrait minimum de 35 mètres par rapport à l'axe de chaussée des RD5, les autres seront implantées avec un retrait minimum de 25 mètres par rapport à ce même axe.
4. Les constructions seront implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques.
5. Par rapport aux autres limites séparatives, les constructions doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à 3 mètres.
6. Les aménagements et extensions de bâtiments existants non-conformes, peuvent déroger aux règles précédentes à la condition que ces aménagements et extensions n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité de l'existant.

ARTICLE N 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.
2. Les façades des bâtiments principaux, des annexes et extensions doivent être traitées en harmonie.
3. Les teintes des façades, menuiseries, murs de clôture et portails s'inspireront des teintes présentées en annexe page 50.
4. Les clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres, les portails et piliers pouvant déroger à cette règle.
5. Les murs pleins sont interdits en façade sur rue.

ARTICLE N 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Les essences locales seront à privilégier en s'inspirant de l'annexe page 48, y compris pour les haies.

ARTICLE N 6 – STATIONNEMENT

Non règlementé

SECTION III – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE N 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3. Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
4. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE N 8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

6. Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par l'aménageur au réseau public de distribution. Le raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.
7. Tout bâtiment ou toute installation nécessitant un traitement des eaux usées doit s'équiper un système d'assainissement non collectif.
8. Le traitement des eaux pluviales de voirie devra être réalisé par l'aménageur.
9. Les eaux pluviales ne pouvant être recueillies par le réseau feront l'objet d'un traitement à la parcelle.
10. L'enfouissement des réseaux sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

TITRE VI : ANNEXES :

ANNEXE 1 DEFINITIONS

I - PROPRIETE

TERRAIN : unité foncière composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales contiguës appartenant au même propriétaire.

LIMITE SEPARATIVE : ligne qui sépare deux unités foncières contiguës.

II - MODES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

OPERATION D'AMENAGEMENT : lotissement - groupe d'habitations - A.F.U - Z.A.C.

Opération qui, au travers d'un permis de construire, d'un permis d'aménager, d'un lotissement ou d'une quelconque autre procédure, vise à l'aménagement d'un terrain et qui comporte plusieurs constructions devant être édifiées selon un schéma d'ensemble.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS : constructions définies à l'article R 444.2 du Code de l'Urbanisme "constructions à usage non professionnel démontables ou transportables et constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière".

EQUIPEMENT D'INTERET GENERAL : équipement ou bâtiment public ou privé à usage collectif, conformément au concept d'installation d'intérêt général ayant une fonction collective, employé en matière d'emplacements réservés (circulaire n°78-14 du 17 janvier 1978 : l'installation doit avoir une fonction collective et la procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation).

III - COEFFICIENTS

EMPRISE AU SOL : coefficient exprimant le rapport entre la surface bâtie au sol et la surface du terrain.

IV - VOIRIE

LIMITE DE LA VOIE :

a - En présence d'un plan d'alignement approuvé : limite d'emprise de la rue ou du chemin définie par le plan d'alignement.

b - En l'absence de plan d'alignement : limite de l'emprise de la rue ou du chemin existant, séparation entre domaine public et privé ou entre deux domaines privés différents, ou de leur limite fixée par un emplacement réservé.

V - CONSTRUCTIONS

ACROTERE : Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour masquer tout ou partie de la couverture.

CONSTRUCTION A USAGE D'HABITAT INDIVIDUEL : Construction comportant un seul logement.

CONSTRUCTION A USAGE D'HABITAT COLLECTIF : Construction comportant au moins deux logements.

BATIMENT PRINCIPAL : bâtiment destiné à l'habitation ou à une activité commerciale, artisanale, industrielle, de service, agricole ou forestière et qui, par son volume ou sa hauteur, concourt à l'aspect de la rue ou du paysage environnant.

EXTENSION : construction jointive d'un bâtiment principal.

ANNEXE : construction non jointive d'un bâtiment existant.

VI - PLANTATIONS

ARBRE DE HAUTE TIGE : Le tronc mesure de 1,80 à 2 m de hauteur à la plantation et la ramure peut se développer à 4 à 5 m au-dessus.

ARBRE DE MOYENNE TIGE : Le tronc ne mesure qu'entre 1,20 et 1,50 m à la plantation.

VII - DIVERS

Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P) : toute installation nécessaire à un service d'intérêt collectif, par exemple :

- poteaux,
- pylônes,
- station hertzienne,
- ouvrages techniques divers,
- relais,
- postes de sectionnement, de coupure, de détente et de livraison,
- postes transformation,
- château d'eau,
- station épuration, etc...

AGGRAVATION DE LA NON CONFORMITE : construction qui entraîne un non respect encore plus important de la règle, comme surélever un bâtiment dépassant la hauteur fixée, rapprocher d'une limite un bâtiment déjà implanté trop près etc.

ANNEXE 2 LISTE DE VÉGÉTAUX DE RÉFÉRENCE

Végétaux d'essences locales

Arbres pour boisements larges :

Chêne
 Merisier
 Charme
 Hêtre
 Frêne commun
 Tilleul des bois
 Peuplier tremble
 Sorbier des oiseleurs
 Bouleau verruqueux
 Alisier blanc ou torminal
 If

Arbres isolés, cépées et complément de boisement :

Chêne
 Merisier
 Frêne commun
 Tilleul à petites feuilles ou à grandes feuilles
 Érables
 Noyer commun
 Marronnier
 Aulne blanc
 Pommier
 Prunier à fleurs
 Orme

Essences bocagères de haut jet et lisières :

Aulne cordé ou glutineux
 Charme
 Noisetier
 Houx
 Aubépine
 Saule blanc et autres saules indigènes
 Pommier commun
 Acacias (en position sèche)
 Alisier blanc
 Noyer commun
 Prunier
 Poirier
 Tilleul

Essences buissonnantes de remplissage :

Noisetier
 Érable champêtre
 Fusain d'Europe
 Prunellier
 Sureau noir
 Cornouiller mâle et sanguin
 Houx
 Saule marsault
 Viorne obier
 Groseillier à fleurs
 Argousier
 Amélanchier
 Épine-vinette

Essences arbustives de bordure (haies vives) :

Groseillier à fleurs

Épine-vinette

Cornouiller sanguin

Viornes diverses

Troène commun (variété semi-persistante)

Églantier

Prunellier

Groseillier sauvage

Épine vinette

Haies basses taillées :

Érable champêtre

Noisetier

Cornouiller mâle et sanguin

Viorne obier

Troène commun (semi-persistent)

Prunellier

Églantier

Houx

Fusain d'Europe

Saule marsault

Haies libres fleuries et inclusion dans les haies basses taillées :

Groseilliers à fleurs, rouge ou sanguin

Amélanchier

Épine-vinette (verte-le-type)

Cornouiller stolonifère

Rosiers arbustes à fleurs simples

Cytisus purpureus

Saules rampants

Viorne persistante à petites feuilles

Chèvrefeuilles divers

Lilas

Philadelphus (ou Seringat)

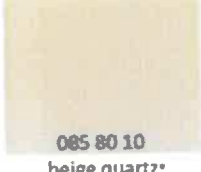
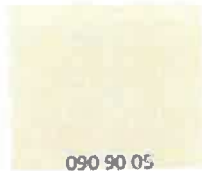
Rosiers rugueux

Rosiers arbustes à fleurs simples

ANNEXE 3 NUANCIER EXTRAIT DU GUIDE PRATIQUE DES MATERIAUX ET COULEURS DU BATI (SOURCE : PARC NATUREL REGIONAL DE LA MONTAGNE DE REIMS)

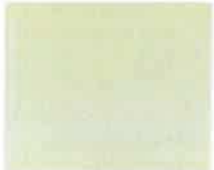
Les FONDS DE FAÇADE ENDUITS

L'enduit de façade est comme la toile de fond d'un tableau. Il doit rester neutre pour s'harmoniser avec l'environnement bâti existant et servir de support aux décorations de façades. Il aura de préférence une nuance chaude car, couvrant de grandes surfaces, sa teinte prédominera dans l'ensemble bâti.

 095 80 20 beige topaze* W 012**	 095 90 10 beige pyramide* W 015**	 095 90 20 blanc avron* W 212**	 095 80 20 beige silt* W 203**	 085 80 10 beige quartz* W 224**
 090 90 20 blanc pralognan* W 017 ou 041**	 090 90 05 beige jurassique* W 009 ou 207**	 085 80 20 beige viornetin* W 215**	 075 80 20 beige silice* W 005 ou 010**	 080 90 10 beige ile de France* W 226 ou 252**

Les menuiseries et accessoires

Les portes, les fenêtres, les volets sont des éléments de décor de la façade que l'on peut colorer. Bleus, verts, rouges, gris et bruns pastel doux, moyens à foncés, se déclinent au gré des façades et participent à l'identité de chaque habitation.

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

LE BAC-ACIER ET LES TOITURES DES BATIMENTS AGRICOLES

RAL 1019, beige	RAL 7006, lauze	RAL 7022, gris graphite	RAL 6003, vert bronze	RAL 5008, ardoise	RAL 8012, rouge tuile
--------------------	--------------------	----------------------------	--------------------------	----------------------	--------------------------

ANNEXE 4 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME AU MOMENT DE L'APPROBATION DU PLU

ARTICLE R151-27 DU CODE DE L'URBANISME (version créée par décret du 28 décembre 2015)

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.

ARTICLE R151-28 DU CODE DE L'URBANISME (version créée par décret du 28 décembre 2015)

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.

ARTICLE R151-29 DU CODE DE L'URBANISME (version créée par décret du 28 décembre 2015)

Les définitions et le contenu des sous-destinations mentionnées à l'article R. 151-28 sont précisées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

