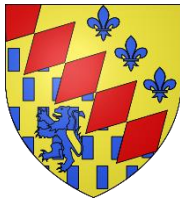


Commune de Congy



Vu pour être annexé
à l'arrêté municipal du maire
du soumettant le projet
de Plan Local d'Urbanisme (PLU) à
l'enquête publique

Cachet de la Mairie
Signature du Maire



Commune de Congy
5, place de la Mairie
51270 CONGY



OMNIS Conseil Public
9 / 11, Place Bernard-Stasi
51200 EPERNAY

Révisé le		Modifié le		Mis à jour le	

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
Paragraphe 1 : Destinations et sous-destinations (Articles R151-27 à R151-29)	12
Paragraphe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités (Articles R151-30 à R151-36)	12
Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale (Articles R151-37 à R151-38)	12
Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions (Articles R151-39 à R151-40)	12
Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (Articles R151-41 à R151-42)	12
Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (Article R151-43)	12
Paragraphe 4 : Stationnement (Articles R151-44 à R151-46)	12
Paragraphe 1 : Desserte par les voies publiques ou privées (Articles R151-47 à R151-48)	12
Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux (Articles R151-49 à R151-50)	12
 TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES – ZONE U	 14
U - Paragraphe 1 : Destinations et sous-destinations	14
U - Paragraphe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	14
U - Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale	17
U - Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions	17
U - Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	21
U - Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	24
U - Paragraphe 4 : Stationnement	25
U - Paragraphe 1 : Desserte par les voies publiques ou privées	25
U - Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux	27

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES – ZONE A	29
A - Paragraphe 1 : Destinations et sous-destinations	29
A - Paragraphe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	29
A - Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale	32
A - Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions	32
A - Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	34
A - Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	35
A - Paragraphe 4 : Stationnement	35
A - Paragraphe 1 : Desserte par les voies publiques ou privées	35
A - Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux	36
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES – ZONE N	39
N- Paragraphe 1 : Destinations et sous-destinations	39
N- Paragraphe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	39
N- Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale	41
N- Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions	42
N- Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	44
N- Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	45
N- Paragraphe 4 : Stationnement	45
N- Paragraphe 1 : Desserte par les voies publiques ou privées	45
N - Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux	46

TITRE V - EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET AUX ESPACES VERTS	48
--	-----------

TITRE VIII - ANNEXES	49
ENTRÉE DE VILLE	49
PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE	49
ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE	50

TITRE IX – DEFINITION	52
------------------------------------	-----------

Les textes figurant dans les documents du PLU sont joints à titre d'information et dans leur version en vigueur à la date d'arrêté du PLU par le Conseil Municipal.



Il incombe à chaque pétitionnaire de vérifier si les articles et lois ci-après cités ont fait l'objet depuis de modifications (cf. <http://www.legifrance.gouv.fr/>).

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux articles R 151-9 à R 151-16 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Application territoriale du règlement : Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire communal.

Domaine d'application du règlement : Les dispositions sont applicables à l'ensemble des travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisés sur tout ou partie d'un ou plusieurs terrains situés sur le territoire communal.

ARTICLE 2 – PORTÉE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL

Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 **ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme** ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. Les servitudes d'utilité publique créées en application de législations particulières conformément à l'article L 151-43 du Code de l'Urbanisme ;
2. Les règles applicables sur l'ensemble du territoire français formulées dans les articles du code de l'urbanisme : R 111-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15, R 111-21 du Code de l'Urbanisme ci-après ;

Article R. 111-2 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Article R. 111-4 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

Article R. 111-25 : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux. »

Article R. 111-26 : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement.

Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

Article R. 111-27 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

ARTICLE 3 – DISPOSITIONS DIVERSES

S'ajoutent aux règles propres au Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :

1) Les servitudes d'utilité publique

Créées en application de législations particulières, conformément à l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol sont reportées sur le plan des servitudes annexé au Plan Local d'Urbanisme. Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit, s'il s'agit d'une servitude nouvelle de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

2) Les clôtures

L'édification de clôtures à l'**exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière** est soumise à déclaration (art R. 441-1 à R. 441-3, R. 441-11, et R. 422-3 à R.422-12 du Code de l'Urbanisme).

3) Les installations et travaux divers

A moins que le PLU ne l'interdise, la réalisation d'installations et travaux divers dans les cas ci-après énumérés est soumise à autorisation, lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois (art R. 442-3 à R. 442-13 du Code de l'Urbanisme) :

- a) les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public,
- b) les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, ainsi que les garages collectifs de caravanes,
- c) les affouillements et exhaussements de sol à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m², et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres.

4) Le camping et le stationnement des caravanes

Le camping et le stationnement de caravanes sont réglementés par les articles R. 443-1 à R. 443-16 du Code de l'Urbanisme.

- a) Le stationnement des caravanes hors terrain aménagé pendant plus de 3 mois par an (consécutifs ou non) est soumis à autorisation,
- b) L'aménagement de terrains devant recevoir soit plus de vingt campeurs, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois, est soumis à autorisation et à classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

5) Les habitations légères de loisirs (HLL)

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

L'implantation d'habitations légères de loisirs est soumise à conditions prévues par les articles R. 444-1 à R. 444-4 du Code de l'Urbanisme.

6) Les coupes et abattages d'arbres

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, conformément aux dispositions des articles R. 421-23 g) du Code de l'Urbanisme sauf dérogation accordé à l'article R421-23-2.

ARTICLE 4 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en quatre types de zones délimitées sur les documents graphiques du PLU.

Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R. 151-17 du Code de l'Urbanisme.

Sur les documents graphiques précités figurent également :

- les terrains classés par le PLU comme espaces boisés à protéger, à conserver ou à créer,
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

4.1. Les zones urbaines

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.

Les zones urbaines délimitées aux documents graphiques par un tireté épais. Il s'agit de la zone **U** couvre le village et les extensions contiguës.

4.2. Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation (zone 1AU).

- Zone 1AU : 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.
- Zone 2AU 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.

Il n'existe pas de zone AU dans le PLU de Congy.

4.3. Les zones agricoles

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. 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.

Les zones agricoles sont délimitées aux documents graphiques par un tireté épais. Il s'agit de :

- ▶ La zone **A** couvre la zone non équipée à vocation agricole ;
- ▶ La zone **Av** couvre la zone non équipée à vocation viticole (la plupart du temps en AOC) et avec un sous-secteur **Avc** (située dans la zone de protection rapproché du captage)

4.4. Les zones naturelles et forestières

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.

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.

Les zones naturelles et agricoles sont délimitées aux documents graphiques par un tireté épais. Il s'agit de :

- ▶ La zone **N** couvre la zone non équipée, constituant un espace naturel qu'il convient de protéger
- ▶ La zone **Np** couvre la zone non équipée, constituant un espace naturel qu'il convient de protéger, du fait de la présence de Marais de Saint-Gond.
- ▶ La zone **Nh** couvre la zone équipée, constituant des bâtiments d'habitations isolées du reste du bourg.

ARTICLE 5 – ESPACES BOISÉS CLASSÉS (EBC)

Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent des dispositions spéciales, sont figurés aux documents graphiques, par un quadrillage de lignes verticales et horizontales, et un rond.

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attendant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Par ailleurs, **le classement en EBC est inutile pour les propriétés boisées (d'un seul tenant) de surface supérieure à 4 ha** car il se superpose à l'arrêté préfectoral qui fixe les seuils d'autorisation de défrichement.

ARTICLE 6 – EMPLACEMENTS RESERVÉS

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont énumérés à la fin de ce règlement et sur les documents graphiques du dossier de PLU.

Cette liste précise leur destination, leur destinataire et leur superficie approchée. Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre.

ARTICLE 7 – ADAPTATIONS MINEURES

Le service chargé de l'instruction de la demande instruit, au besoin d'office, les adaptations mineures au Plan Local d'Urbanisme.

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

ARTICLE 8 – DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Les articles L 211-1 à L 211-7 du Code de l'urbanisme autorisent la collectivité à instituer, par délibération, un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan et dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définis en application de l'article L 1321-2 du code de la santé publique.

ARTICLE 9 – PATRIMOINE NATUREL, ARCHITECTURAL ET ARCHÉOLOGIQUE

- **Destruction d'éléments de paysages identifiés**

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU par le zonage N de protection des espaces naturels, en application de L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme.

- **Patrimoine archéologique**

En application notamment de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive modifiée par la loi n° 2003-707 du 1 août 2003 et des décrets n° 2002-89 du 16 janvier 2002 et n° 2004-490 du 3 juin 2004, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entrepris qu'après accomplissement des mesures de détection et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde.

Il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme à la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC), Service Régional de l'Archéologie. Cette procédure permet de réaliser, à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.

« Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie ».

Article R 111-4 du Code de l'Urbanisme : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

ARTICLE 10 – DROIT À LA VILLE POUR LES PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE (PMR)

Toute construction doit prendre en compte l'accès à la ville par les personnes handicapées (mobilité réduite, déficience visuelle, etc.), qu'il s'agisse de l'aménagement ou de la construction de nouveaux logements, de réalisation d'accès, de circulation piétonne ou de stationnement, dans le respect des lois et règlements afférents à ce domaine.

Les constructions neuves ou réhabilitations lourdes **de logements collectifs**, d'établissements recevant du public, ou de **programmes de bureaux**, ainsi que la voirie et les cheminements desservant ces immeubles, doivent être conformes aux normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

Les voies doivent notamment répondre aux normes minimales en vigueur concernant la circulation des handicapés moteurs (article R.111-18 notamment du Code de la construction et de l'habitation). Tous les logements accessibles par ascenseur ou en rez-de-chaussée doivent être adaptables, conformément aux dispositions légales.

En outre, dans les programmes d'au moins 35 logements, réalisés en une ou plusieurs tranches, un logement et une place de stationnement au moins sur 35 devront être adaptés aux personnes handicapées et être susceptibles de répondre à toutes les pathologies.

Dans le cas de réhabilitation de locaux commerciaux, l'adaptation des accès à l'intention des personnes à mobilité réduite, en fonction de la dimension, des capacités d'accueil et de la configuration des locaux peut être exigée.

Une liste des définitions diverses et sigles utilisés sont dressés en annexe du règlement.

ARTICLE 11 – RAPPEL DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Le code de l'urbanisme précise que les règles édictées dans ce règlement peuvent être différentes, dans une même zone, et selon la destination du bâtiment. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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.**

Destination prévus à l'article R 151-27	Sous-destination prévus à l'article R 151-28
❶ Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
❷ Habitation	Logement
	Hébergement
❸ 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
❹ Équipement d'intérêt collectif et services publics	Cinéma
	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
❺ Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public
	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition

ARTICLE 12 – RAPPEL DE LA STRUCTURE DU REGLEMENT ECRIT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La structure du règlement est rappelée aux articles R 151-17 à R 151-50 du Code de l'Urbanisme, et dans le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme.

Le décret réaffirme la structure thématique du règlement du plan local d'urbanisme issue de la loi ALUR en regroupant les différents outils réglementaires offerts aux auteurs d'un PLU autour de trois thèmes.

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](#).

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

PARAGRAPHE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS ([ARTICLES R151-27 A R151-29](#))

PARAGRAPHE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES ([ARTICLES R151-30 A R151-36](#))

PARAGRAPHE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE ([ARTICLES R151-37 A R151-38](#))

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

PARAGRAPHE 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ([ARTICLES R151-39 A R151-40](#))

PARAGRAPHE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE ([ARTICLES R151-41 A R151-42](#))

PARAGRAPHE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS ([ARTICLE R151-43](#))

PARAGRAPHE 4 : STATIONNEMENT ([ARTICLES R151-44 A R151-46](#))

III. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

PARAGRAPHE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ([ARTICLES R151-47 A R151-48](#))

PARAGRAPHE 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX ([ARTICLES R151-49 A R151-50](#))

Dans les secteurs mentionnés à l'article L. 151-12 (zones A et N en dehors des STECAL), le règlement prévoit les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer l'insertion de ces constructions dans l'environnement et compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les destinations et les sous-destinations de chaque zone. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Application du règlement aux constructions existantes :

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard.

Toutefois, pour tout type de constructions peuvent être autorisés des travaux limités visant exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité, qu'ils soient ou non-conformes au règlement du PLU. Il en est de même pour des travaux permettant de mettre en place une démarche Haute Qualité Environnementale (HQE) sur les bâtiments existants.

La reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments régulièrement édifiés est autorisée.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES – ZONE U**I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ****U - PARAGRAPHE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS**

Il n'est pas fixé de règles.

U - PARAGRAPHE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**2.1. Rappels**

1. Les clôtures sont dispensées de toute formalité (en raison de leur nature ou de leur faible importance) au titre du code de l'urbanisme en dehors des cas prévus à l'article R.421-12 du même code (secteur sauvegardé, périmètre de 500 m ou périmètre modifié autour d'un monument historique ou dans le périmètre d'une AVAP). Le code de l'urbanisme **n'impose pas de déclaration préalable avant leur édification** pour les clôtures dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres (article R.421-2 g) du code de l'urbanisme). **Ces mesures sont également valables pour les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.**

2. En application des dispositions du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou d'un permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

3. Les murs sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, dès lors que leur **hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres**, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme. Leur édification est alors soumise à déclaration préalable (article R.421-2 du code de l'urbanisme).

4. Les travaux, ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des éléments bâtis identifiés sur le document graphique du règlement, doivent être précédés de l'obtention préalable d'un permis de démolir, en application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

5. La réglementation thermique en vigueur impose de recourir à une énergie renouvelable dans le secteur résidentiel. L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves devra donc être prévue (exemple : chauffe-eau thermodynamique, pompe à chaleur, mise en place de capteurs solaires pour la production d'eau chaude sanitaire, raccordement à un réseau de chaleur, solaire photovoltaïque, chaudière à micro-cogénération à combustible liquide ou gazeux, ...).

2.2. Sont interdits dans toute la zone U :

- ▶ Les affouillements (consistent à creuser le sol) et exhaussements de sol (les rehaussements et les remblais de terrains) à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation ;
- ▶ Toutes constructions à moins de 5 mètres des rives des cours d'eau, ruisseaux tels que le ruisseau de Cubersault ou le ruisseau du Bordet ;
- ▶ La création ou l'agrandissement de terrain de camping ;
- ▶ Les habitations légères de loisirs (HLL) visées par le 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 »). Ex : chalet, bungalow, cabane, ... ;
- ▶ Le garage collectif des caravanes **hormis** sur les aires aménagées et sur les terrains où est implantée la construction achevée constituant la résidence de l'utilisateur,
- ▶ Les dépôts de toutes natures à ciel ouvert (épaves, vieilles ferrailles, matériaux de démolition, déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures ménagères, véhicules désaffectés, ...) Cette règle ne s'applique pas pour le bois de chauffage et les dépôts provisoires (inférieur à 1 mois) ;
- ▶ L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- ▶ Les parcs d'attractions ;
- ▶ Les nouvelles activités industrielles qui engendrent des nuisances (bruits, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone ;
- ▶ Les nouveaux bâtiments à usage agricole, autres que de l'élevage de type familial (=production est destinée à la seule consommation familiale). L'implantation de bâtiment agricole à l'intérieur de la zone urbaine occasionnant régulièrement des périmètres de réciprocité entre les exploitants agricoles et les tiers. Ceux-ci devront s'implanter de préférence en zone agricole (A) ;

Pour mémoire, tout ce qui n'est pas interdit ou soumis à condition est autorisé.

2.3. Sont admises sous conditions les occupations ou utilisations du sol ci-après :

- ▶ Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux,
- ▶ Le changement de destination des constructions existantes, à condition que la nouvelle affectation des sols ou la nouvelle destination ne soit pas interdite par le paragraphe ci-dessus (2.2), et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit, ...),
- ▶ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, hormis pour les constructions ne répondant pas à la vocation de la zone,
- ▶ Les modifications et extensions des bâtiments et installations existants interdits au paragraphe 2.2, à condition que les modifications entreprises soient légères, qu'elles ne soient pas susceptibles d'aggraver le danger ou les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit, ...), ou qu'elles s'accompagnent de la mise en œuvre des dispositions nécessaires pour éviter l'aggravation des nuisances,
- ▶ Les garages, sous réserve de ne pas créer de distorsion architecturale avec le bâti attenant, devant constituer obligatoirement des annexes à des bâtiments d'habitation,
- ▶ les abris de jardins ne pouvant pas dépasser 20 m²,
- ▶ Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- ▶ L'extension ou la transformation des installations classées existantes, à condition qu'il en résulte pour le voisinage une atténuation des dangers ou nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- ▶ Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- ▶ Les décharges ou les installations de traitement des ordures ménagères à condition qu'elles soient prévues par le schéma départemental ;
- ▶ Les antennes de radiotéléphonie mobile, lorsque leur implantation reste compatible avec la vocation de la zone,
- ▶ Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P),
- ▶ Les installations linéaires souterraines et les ouvrages techniques liés à celles-ci, ainsi que les installations nécessaires à l'exploitation des réseaux,

U - PARAGRAPHE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Il n'est pas fixé de règles.

Recommandation : Dans le cadre d'un aménagement d'ensemble, le pétitionnaire ou l'aménageur pourra bénéficier de cette opération pourra satisfaire les besoins de mixité sociale et fonctionnelle.

Ainsi le pétitionnaire ou l'aménageur pourra développer la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité. Du point de vue de la mixité sociale, le pétitionnaire ou l'aménageur pourra proposer une offre diversifiée de logement (petits et grands, en location ou en accession à la propriété).

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

U - PARAGRAPHE 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1.1. Rappel :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point bas de la côte NGF (Nivellement général de la France) jusqu'à la hauteur à partir du point le plus haut.

La commune a choisi de ne pas prendre comme point bas le niveau du sol naturel puisque le sol naturel a pu être plusieurs fois recouvert.

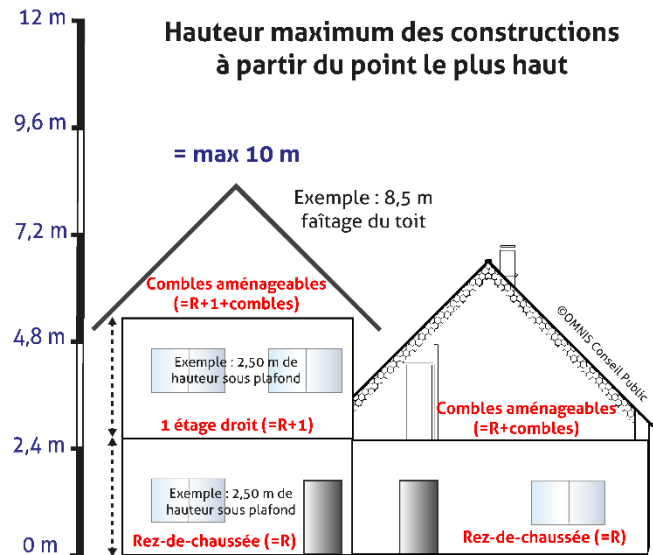
De même, la précision selon laquelle le sol naturel est le niveau du sol avant travaux n'est pas toujours suffisante, car certains travaux peuvent avoir eu lieu avant que le permis de construire soit demandé. La cote NGF est beaucoup moins génératrice d'incertitude.

Afin de conserver le caractère ancien de la zone, les règles de hauteur doivent être adaptées aux volumes bâtis voisins.

Les locaux techniques, éléments de superstructure (cheminée, cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation) **ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.**

1.2. La hauteur des constructions à usage d'habitation ou de commerce est limitée à 10 mètres à partir du point le plus bas (côte NGF).

1.3. La hauteur des constructions à usage professionnel est limitée à 12 mètres à partir du point le plus bas (côte NGF).



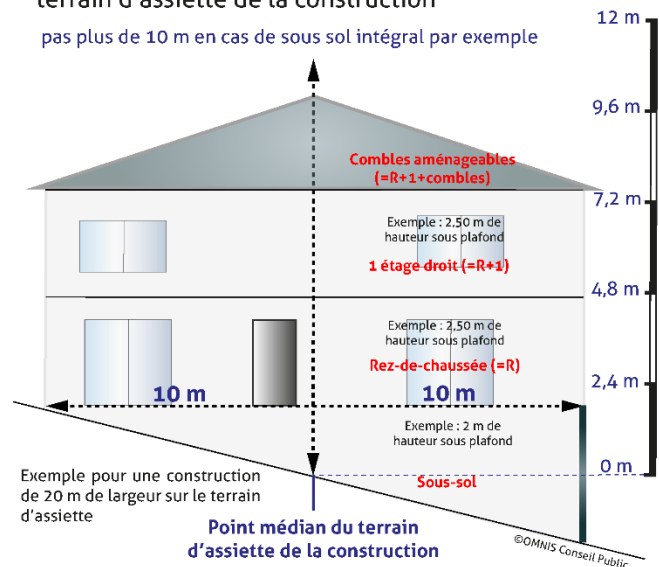
1.4. Dans le cas de terrains en pente, le point médian du terrain d'assiette de la construction servira de référence.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ou de commerce est limitée à 10 mètres à partir du point médian du terrain d'assiette de la construction.

Pour rappel, conformément à l'article L 152-3 du code de l'urbanisme, « les règles et servitudes définies [...] peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. »

Dans le cas des terrains en pente, la hauteur maximale autorisée est mesurée au point médian du terrain d'assiette de la construction

pas plus de 10 m en cas de sous sol intégral par exemple



Les dépassements de la règle de hauteur doivent être mineurs et justifiés. D'après la jurisprudence, ont été jugés mineurs des dépassements de 1,20 mètre et de 0,85 mètre.

1.4. Toutefois, des dispositions autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- ▶ La hauteur des abris de jardin ne pouvant pas excéder 3 m en tout point,
- ▶ Pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt général,
- ▶ Pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

2.1. Les constructions doivent être édifiées :

- ▶ **Soit** à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, ou à la limite latérale effective des voies privées.
- ▶ **Soit** avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou emprise publique ou privée.

En cas de reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli, il pourra être autorisé des implantations :

- ▶ **Soit** à l'alignement de la voie,
- ▶ **Soit** à l'identique de son implantation avant démolition.

2.2. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

L'alignement peut être réalisé par un mur de clôture. Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée :

- ▶ Lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins ;
- ▶ Lorsque la construction intéresse un îlot entier ou un ensemble d'îlots ;
- ▶ Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement.

Les passages et cheminements réservés aux piétons n'étant pas considérés comme des voies, il n'est pas fixé de règles pour l'implantation des constructions en bordure de ceux-ci.

Il est recommandé une implantation des portails et des portes de garage en recul de 5 mètres par rapport à la voirie (pour ne pas altérer la circulation routière, garantir un bon angle de visibilité et donc la sécurité routière).

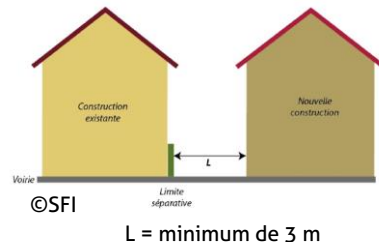
Les dispositions réglementées ci-dessus ne sont pas applicables aux bâtiments publics, mais aussi :

- ▶ Pour les annexes, à condition de matérialiser l'alignement par une clôture,
- ▶ Lorsque le projet de construction intéresse la totalité ou un ensemble d'îlots,
- ▶ Lorsque le projet de construction intéresse une parcelle ayant au moins 50 mètres de front de rue,
- ▶ Lorsque le projet de construction s'adosse à un bâtiment en bon état et sur le même alignement que celui-ci,
- ▶ Pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- ▶ Pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt général,
- ▶ Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural remarquable, ou pour des raisons de conception bioclimatique.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

3.1. Sur toute la longueur des limites séparatives :

- ▶ Les bâtiments peuvent être implantés sur au moins une limite séparative.
- ▶ Ou observer une marge de recul au moins égale à **3 mètres**.



3.2. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- ▶ Pour les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas ces normes et sont réalisées sans diminution du recul existant entre la limite séparative et la construction existante;
- ▶ En cas de sinistre, la reconstruction à l'implantation initiale est autorisée pour les constructions régulièrement édifiées,
- ▶ Pour les abris de jardin,
- ▶ Lorsque le bâtiment doit être adossé à un bâtiment en bon état construit en limite de propriété, et sur une profondeur maximale égale à ce dernier,
- ▶ Lorsque les propriétaires voisins s'engagent par acte authentique à édifier simultanément des bâtiments de dimensions sensiblement égales,
- ▶ Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou fait partie d'une opération d'ensemble,
- ▶ Lorsqu'il y a création de cours communes dans les conditions fixées aux articles R. 471-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- ▶ Pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- ▶ Pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt général,
- ▶ Dans le cas où ces règles feraient obstacle à la réalisation d'un projet architectural de qualité,
- ▶ Ou pour des raisons de conception bioclimatique, notamment pour l'isolation extérieure des constructions.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU SUR PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Il convient de satisfaire à l'ensemble des règles en vigueur en matière de protection civile et de sécurité incendie, éventuellement applicables aux types de constructions projetées.

Les constructions devront être implantées :

- ▶ Soit accolé à un bâtiment,
- ▶ Soit en respectant une distance de sécurité au moins égale à 3 mètres entre les constructions.

U - PARAGRAPHE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1.1. Dispositions générales.

Les constructions et installations autorisées par le PLU ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect général (ou certains détails de leurs façades), à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages. Ces constructions devront être adaptées au relief du terrain.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Sont interdits :

- ▶ Toute imitation d'une architecture étrangère à la région (exemple : toiture méditerranéenne, mas provençal, chalet de montagne, ...);
- ▶ Les constructions de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire ;
- ▶ L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

1.2. Réhabilitations / rénovations.

Les projets de transformation, de restauration, de surélévation ou d'extension devront s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment concerné et des constructions avoisinantes si celles-ci constituent une référence. Dans le cas d'extension de construction existante, l'intégration au volume principal sera recherchée et l'unité architecturale préservée.

Des prescriptions particulières pourront être imposées :

- ▶ Maintien des pentes de toitures,
- ▶ Maintien des modénatures, chaînages d'angle, entourage des ouvertures, etc.

1.3. Extension des constructions - Garages et annexes.

Ils devront être traités en harmonie avec la construction principale et les constructions avoisinantes, tant par leur volume et leur pente de toiture, que par la nature des matériaux utilisés et leurs ouvertures.

1.4. Toitures.

Les toitures doivent être conçues comme une « cinquième façade » et recevoir un traitement soigné. La pente des toitures, la hauteur des constructions et la direction des faitages doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondants des bâtiments voisins.

Seules les toitures terrasses accessibles sont autorisées et doivent s'inscrire dans le mouvement général des groupements anciens. D'autres types de toiture pourront être autorisés au vu d'un projet architectural de qualité.

Sont interdits :

* Pour les bâtiments à usage d'habitation, de commerce et de bureaux, y compris les adjonctions :

- la tôle ondulée, quelque que soient sa forme et sa coloration,
- les matériaux transparents ou translucides. **Cette règle ne s'applique pas** pour les vérandas, les puits de lumières, les verrières (y compris couvertures de piscines et bassins), ainsi que pour les panneaux solaires et photovoltaïques.

* Pour les autres bâtiments :

- les couvertures en tôle non peinte,
- les matériaux transparents ou translucides. **Cette règle ne s'applique pas**, pour les vérandas, les verrières, les puits de lumière (y compris couvertures de piscines et bassins), ainsi que pour les panneaux solaires et photovoltaïques.

1.5. Ouvertures - Menuiseries.

Les menuiseries seront de facture correspondante à l'époque et au type architectural de l'immeuble. Elles seront homogènes sur l'ensemble de la construction.

Les vues et percements d'ouvertures sont réglementés par les articles 675 à 679 du code civil s'appliquent sans distinction sur tout le territoire national.

Ainsi, en limite séparative :

- ▶ Si le mur est mitoyen, on ne peut percer aucune ouverture sans l'accord du voisin (article 675),
- ▶ Si le mur n'est pas mitoyen, on peut ouvrir des fenêtres fixes, translucides (pavés de verre, vitrage translucide ou maillé) à une certaine distance du sol de la pièce : 2,60 m au rez-de-chaussée et 1,90 m à l'étage de façon à ce qu'il n'y est pas de vue possible sur la propriété voisine (article 677).

A distance de la limite séparative :

- ▶ Les vues se considèrent depuis une fenêtre, une terrasse accessible ou un balcon,
- ▶ Elles peuvent être droites ou obliques,
- ▶ Les modifications en façade sont toujours soumises à une déclaration de travaux.

1.6. Murs / Revêtements extérieurs.

Les enduits teintés le seront en harmonie avec l'environnement bâti. L'isolation extérieure par bardage sur une maçonnerie traditionnelle pourra être admise dans le cadre d'un projet de qualité permettant de garantir une isolation plus performante.

Un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal doit être privilégié. Le percement d'une porte de garage sera étudié en rapport avec l'ensemble de la façade.

Sont interdits :

- ▶ L'emploi sans peinture ou enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings (à l'exception des fresques murales).
- ▶ Les parements présentant un caractère précaire pour le recouvrement extérieur (exemple : les briques ou plaquettes de parement en plâtre destinées à être utilisées à l'intérieur d'une construction).
- ▶ Les couvertures et bardages en tôle ondulée sur les façades sur rue des constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- ▶ L'emploi de matériaux d'aspect ou de couleur formant contraste ou discordance avec l'environnement ou le paysage.
- ▶ Les volets roulants à caisson extérieur, **hormis en cas de réhabilitation ou de rénovation.**

1.8. Antennes paraboliques et Wi-Fi - Coffrets de pompes à chaleur

Les antennes paraboliques, Wi-Fi et coffrets de pompes à chaleur seront de couleur adaptée au support et intégrés dans leur environnement immédiat.

Sont interdits les paraboles et coffrets de pompe à chaleur en applique sur les façades sur rue sauf impossibilité technique justifiée.

1.9. Clôtures sur voie publique.

Sous le nom de clôture se cache tout élément séparatif, qu'il soit en dur ou en végétal. Elles sont l'écrin d'une construction, elles constituent également un lien intéressant avec l'environnement urbain ou le paysage qui entoure la parcelle. Aussi, une attention particulière doit être observée pour ces éléments qui doivent faire entièrement partie de la réflexion sur la construction.

Les clôtures seront d'un modèle simple, elles devront s'intégrer aux constructions voisines.

Sont interdits : Les éléments de clôture pleins préfabriqués en ciment.

La hauteur des clôtures est règlementée comme suit :

- ▶ 2,5 m s'il s'agit d'une haie et d'un grillage
- ▶ 2 m s'il s'agit de murs pleins (ceux-ci ne devront pas gêner la visibilité aux carrefours)

OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réglementation thermique en vigueur devra à minima être respectée.

Les projets participeront par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc.

Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.

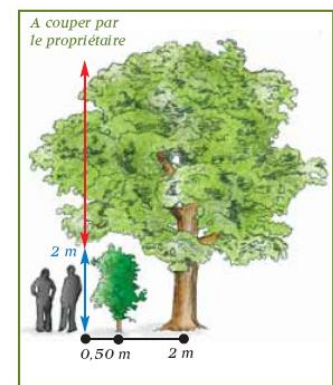
U - PARAGRAPHE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Tous projets de construction devront comporter un programme d'aménagement végétal visant à constituer au bout de quelques années un écrin de verdure de qualité.

A l'intérieur des marges de recul visibles de la rue, les surfaces résiduelles seront traitées **de préférence** en espace paysagé ou arboré. Les plantations existantes seront de préférence maintenues ou seront remplacées.

Normes et distances de plantation (article 671 du Code civil) - La distance prescrite par rapport à la ligne séparative de propriété est de :

- ▶ 0,50 m pour les végétaux de moins de deux mètres de haut ;
- ▶ 2,00 m pour les végétaux de plus de deux mètres (taille adulte du végétal)
- ▶ Pour les plantations en espaliers, elles ne pourront dépasser la hauteur du mur de séparation : si le mur n'est pas mitoyen, ces plantations ne pourront être réalisées que la propriétaire du mur.



La mesure doit être effectuée, à partir du centre du tronc, pris au niveau du sol, jusqu'à la limite séparative des propriétés.

U - PARAGRAPHE 4 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Si la nature du sol le permet, le traitement des aires de stationnement devra permettre l'infiltration des eaux pluviales, sous réserve d'assurer la qualité des effluents. Par ailleurs, ce traitement devra être adapté à la circulation des personnes à mobilité réduite.

Les caractéristiques des parcs créés ou réaménagés doivent permettre une évolution satisfaisante des véhicules répondant aux conditions de sécurité et de confort. Ils doivent prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite.

Les caractéristiques minimales des équipements sont fixées ainsi qu'il suit :

Constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par habitation individuelle,

Autres constructions : Le nombre de places sera fixé lors de la demande de permis de construire compte tenu du type de construction projeté, de son occupation, de sa localisation et de la nature de l'activité éventuelle qui y sera exercée.

III. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

U - PARAGRAPHE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

VOIRIE ET ACCÈS

1.1. Généralités.

Les caractéristiques des voies nouvelles et des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : carrossabilité, accessibilité des personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, sécurité routière, collecte des ordures ménagères, etc.

1.2. Règle générale.

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée accessible à la voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil qui permet à un propriétaire d'obtenir des accès adaptés à l'utilisation de son terrain.

Les caractéristiques des voies de dessertes et des accès doivent correspondre à l'affectation des sols ou à la destination des immeubles à desservir (nombre de logements, importance de la fréquentation...) et satisfaire aux règles minimales en matière de défense contre l'incendie, de protection civile et de collecte des ordures ménagères.

1.3. Voirie.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles se terminant en impasse de plus de 60 m doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules des services publics (véhicules de lutte contre l'incendie notamment) de manœuvrer aisément.

Il n'est pas fixé de caractéristiques minimales pour les voies nouvelles. Les voies nouvelles s'articuleront autant que possible avec les voies existantes.

La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter-quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables et aux personnes à mobilité réduite.

1.4. Accès.

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être réalisés de façon à permettre l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte. Les stationnement dit « en bataille » et « en épi » en bordure de voie de circulation seront interdits. Des pans coupés peuvent être imposés aux angles des voies ou accès, pour permettre une meilleure visibilité.

U - PARAGRAPHE 2 : DESSERTER PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur. Les nouveaux réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc.) doivent être souterrains.

2.1. Alimentation en eau

- Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable suivant les règles sanitaires en vigueur. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur et aux prescriptions établies par le gestionnaire de l'eau.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'eau existant.

- Eau à usage non domestique :

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

2.2. Assainissement

- Eaux usées domestiques (eaux-vannes et ménagères) :

Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation s'il existe.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement mais dont la réalisation est prévue, toute opération devra être desservie par un système autonome d'assainissement interne muni d'un dispositif d'épuration approprié, raccordable au futur réseau public d'assainissement et conforme aux réglementations en vigueur. Le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsqu'il sera réalisé.

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

- Eaux résiduaires professionnelles et industrielles :

Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Les eaux résiduaires industrielles et commerciales doivent être évacuées vers le réseau public d'assainissement après traitement approprié.

Il est rappelé que les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées en milieu naturel que si leur température est inférieure à 30°C.

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

- Eaux pluviales.

Les eaux pluviales seront obligatoirement :

- recueillies, infiltrées ou stockées en vue d'une réutilisation possible sur la parcelle de la construction au moyen de dispositifs adaptés (puisards, ...) conformes aux réglementations en vigueur.
- Ou évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales existant.

En cas de réseau séparatif, les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau usées et inversement.

Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenant aux constructions constituant les fonds intérieurs. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol.

2.3. Électricité, téléphone et réseau de chauffage

Pour de nouvelles constructions, l'enfouissement des réseaux, des branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Si les conditions techniques de réalisation le permettent, des solutions alternatives mettant en œuvre une énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, éolien, hydroélectricité, géothermie, etc.), en terme d'éclairage public ou de chauffage collectif seront adoptées.

2.4. Sécurité incendie et gestion des déchets

- Sécurité incendie.

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau.

- Déchets.

Tout projet de construction ou réhabilitation d'immeuble devra prévoir des locaux destinés au stockage des déchets ménagers et déchets industriels banals dont les dimensions devront permettre une collecte sélective de ces déchets. Cet emplacement sera réalisé de telle manière que les containers soient mis en discrétion.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES – ZONE A

Les zones agricoles sont délimitées aux documents graphiques par un tireté épais. Il s'agit de :

- ▶ La zone **A** couvre la zone non équipée à vocation agricole ;
- ▶ La zone **Av** couvre la zone recouverte de vignes intégrant d'office le périmètre AOC Champagne ;
- ▶ La zone **Avc** couvre la zone recouverte de vignes intégrant d'office le périmètre AOC Champagne à l'intérieur du périmètre de protection rapprochée (les puisards devront être supprimés dès que possible ainsi que les dépôts éventuels d'ordures ménagères) ;

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

A - PARAGRAPHE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Il n'est pas fixé de règles.

A - PARAGRAPHE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.1. Rappels

- 1. Les clôtures sont dispensées de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme **en dehors des cas prévus à l'article R.421-12 du même code** (secteur sauvegardé, périmètre de 500 m ou périmètre modifié autour d'un monument historique ou dans le périmètre d'une AVAP). Le code de l'urbanisme **n'impose pas de déclaration préalable avant leur édification** pour les clôtures dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres (article R.421-2 du code de l'urbanisme). Ces mesures sont également valables pour les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- 2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable** dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- 3. Les murs sont dispensés de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme, dès lors que leur **hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres**, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme. Leur édification est alors soumise à déclaration préalable (article R.421-2 du code de l'urbanisme).
- 4. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales** s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

2.2. Sont interdits :

- ▶ Les nouvelles constructions à usage d'habitation (hors extension soumise à condition) **qui ne sont pas liées** aux activités agricoles ou viticoles ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole ou viticole ;
- ▶ Toutes constructions à moins de 5 mètres des rives des cours d'eau, ruisseaux tels que le ruisseau de Cubersault ou le ruisseau du Bordet ;
- ▶ La création ou l'agrandissement de terrain de camping ;
- ▶ Les habitations légères de loisirs (HLL) visées par le 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 »). Ex : chalet, bungalow, cabane, ... ;
- ▶ Le garage collectif des caravanes **hormis** sur les aires aménagées et sur les terrains où est implantée la construction achevée constituant la résidence de l'utilisateur ;
- ▶ **Uniquement dans la zone Av et Avc**, les nouvelles constructions à usage d'habitation ;
- ▶ Les dépôts de toute nature (épaves, vieilles ferrailles, matériaux de démolition, déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures ménagères, véhicules désaffectés, ...) dès lors que la superficie occupée sur une même parcelle atteint 5 m². Cette règle ne s'applique pas pour le bois de chauffage et les dépôts provisoires ;
- ▶ **Uniquement dans la zone Avc**, les rejets d'eaux usées par puisard devront être supprimés dès que possible dans le périmètre rapproché ; les dépôts éventuels d'ordures ménagères ; les stockages d'hydrocarbures.
- ▶ Les parcs d'attractions ;

Pour mémoire, tout ce qui n'est pas interdit ou soumis à condition est autorisé.

2.3. Sont admises sous conditions les occupations ou utilisations du sol ci-après :

- ▶ **Sauf dans le secteur Avc**, les constructions et installations (qu'ils soient à usage d'habitation ou non) liées à l'exploitation agricole et viticole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole et viticole, ainsi que les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) liées aux activités agricoles et viticoles, lorsqu'elles ne sont pas susceptibles de créer des inconvénients pour le voisinage et qu'elles se situent à plus de 100 m des zones urbaines et à urbaniser ;
- ▶ **Sauf dans le secteur Avc**, les extensions, confortements et modifications des installations classées pour la protection de l'environnement liées aux activités agricoles, viticoles ou industrielles ;
- ▶ **Sauf dans le secteur Avc**, les constructions et installations, classées ou non, liées à l'activité d'entretien et de nettoyage des véhicules et matériels agricoles et viticoles ;
- ▶ **Sauf dans le secteur Avc**, et à condition d'être liées à une exploitation agricole ou viticole, situées à proximité des bâtiments (100 mètres) les constructions à usage de haras, centre équestre ou ferme pédagogique ;
- ▶ **Sauf dans le secteur Avc**, les travaux et installations liées à l'hydraulique du vignoble ;
- ▶ Les extensions limitées à 30% des bâtiments et installations existantes ;
- ▶ Les abris de jardin, garages et annexes uniquement s'ils dépendent d'une habitation existante,
- ▶ L'aménagement et la transformation des bâtiments et installations existantes sans changement de destination à la date d'approbation du PLU ;
- ▶ La réfection, l'adaptation ou l'extension mesurée (limité à 30%) des constructions existantes, en cas de changement de destination, pour les usages de gîte rural, ferme auberge ou centre équestre ;
- ▶ Les travaux d'entretien et d'amélioration des constructions existantes, ainsi que leur démolition et leur reconstruction, dans la mesure où il ne s'agit pas de constructions précaires,
- ▶ Les aménagements et équipements de commerce, entrepôt, de bureau, d'hébergement ou de restauration, à condition qu'ils soient liés à l'exploitation agricole, viticole ou industrielle,
- ▶ Le changement de destination des constructions, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite par le paragraphe 2.2, et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit, ...),
- ▶ Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- ▶ Les aires de jeux et de sports ;
- ▶ Les cabanes de vigne inférieure à 100 m² de surface de plancher.
- ▶ Les décharges ou les installations de traitement des ordures ménagères à condition qu'elles soient prévues par le schéma départemental ;
- ▶ Les antennes de radiotéléphonie mobile, lorsque leur implantation reste compatible avec la vocation de la zone,

- ▶ Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P),
- ▶ Les installations linéaires souterraines et les ouvrages techniques liés à celles-ci, ainsi que les installations nécessaires à l'exploitation des réseaux.

A - PARAGRAPHE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Il n'est pas fixé de règles.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

A - PARAGRAPHE 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1.1. Rappel :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point bas de la côte NGF (Nivellement général de la France) jusqu'à l'égout du toit et la hauteur du faîtage. La commune a choisi de ne pas prendre comme point bas le niveau du sol naturel puisque le sol naturel a pu être plusieurs fois recouvert. De même, la précision selon laquelle le sol naturel est le niveau du sol avant travaux n'est pas toujours suffisante, car certains travaux peuvent avoir eu lieu avant que le permis de construire soit demandé.

La cote NGF est beaucoup moins génératrice d'incertitude. Afin de conserver le caractère ancien de la zone, les règles de hauteur doivent être adaptées aux volumes bâtis voisins.

Les locaux techniques, éléments de superstructure (cheminée, cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

1.2 La hauteur des constructions à usage d'habitation ne pourra pas excéder 9 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage.

1.3 La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 12 mètres au faîtage.

Les constructions dont la hauteur est supérieure à 12 mètres doivent être implantées, par rapport aux limites des zones d'habitat existant ou futur à une distance au moins égale à deux fois leur hauteur, sans être inférieure à 100 mètres.

1.4. Toutefois, des dispositions autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- ▶ Pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt général,
- ▶ Pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

2.1 Aucune construction ne peut être édifée à moins de :

- ▶ 5 mètres de l'alignement des voies publiques communales, des voies privées, chemins d'association foncière ou encore des chemins d'exploitation, ces derniers étant alors assimilés aux voies publiques communales ;
- ▶ 10 mètres de l'alignement des routes départementales ;
- ▶ 25 mètres des routes nationales ;

2.2. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- ▶ Pour les aménagements routiers visant à la sécurité routière (voie de stockage, ...)
- ▶ Pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- ▶ Pour les équipements d'intérêt général,
- ▶ Pour les reconstructions après sinistre, si l'alignement ne s'en trouve pas gêné,
- ▶ Pour les extensions à condition que la construction projeté ne réduise pas le recul existant,
- ▶ Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).
- ▶ Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural remarquable,
- ▶ Pour des raisons de conception bioclimatique.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

3.1. Les constructions devront être implantées à au moins 5 mètres des limites séparatives

3.2. Toutefois, des implantations en limite séparative sont autorisées :

- ▶ Lorsque le bâtiment projeté doit s'adosser à une construction existante en bon état, elle-même implantée en limite,
- ▶ Pour les bâtiments dépendant d'habitations existantes,
- ▶ Pour des raisons de fonctionnement de l'exploitation agricole, hormis en limite des zones urbaines existantes ou à urbaniser,
- ▶ Si la configuration de la parcelle ne le permet pas (ex : parcelle étroite).

3.3. Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies ci-dessus pourront être exceptionnellement imposées, en raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles traversantes, parcelles en angles, etc.)

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU SUR PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE :

Il n'est pas fixé de règles.

A - PARAGRAPHE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ASPECT DES CONSTRUCTIONS.

1.1. Dispositions générales.

Les constructions et installations autorisées par le PLU ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect général (ou certains détails de leurs façades), à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages. Ces constructions devront être adaptées au relief du terrain.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

1.2. Adaptation au terrain naturel.

Les bâtiments à usage agricole isolés seront de préférence implantés dans les fonds de vallée.

Dans le cas d'une implantation sur les versants, à flanc de coteaux, une adaptation maximale au terrain naturel sera recherchée, avec un équilibre entre les remblais et déblais, le faîtage principal parallèle aux courbes de niveaux et la façade la plus haute en haut de pente.

1.3. Clôtures sur voie publique.

Elles sont l'écrin d'une construction, elles constituent également un lien intéressant avec l'environnement urbain ou le paysage qui entoure la parcelle. Aussi, une attention particulière doit être observée pour ces éléments qui doivent faire entièrement partie de la réflexion sur la construction. Les clôtures seront d'un modèle simple et dépourvues de toute ornementation fantaisiste.

Sont interdits : Les éléments de clôture pleins préfabriqués en ciment,

OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

La réglementation thermique en vigueur devra à minima être respectée.

Les projets participeront par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc.

Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.

A - PARAGRAPHE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les haies existantes devront être préservées dans la mesure du possible.

A - PARAGRAPHE 4 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

III. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

A - PARAGRAPHE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

VOIRIE ET ACCÈS

1.1. Généralités.

Les caractéristiques des voies nouvelles et des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : carrossabilité, accessibilité des personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, sécurité routière, collecte des ordures ménagères, etc.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel, qu'ils soient adaptés au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

1.3. Voirie.

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les sorties pour les constructions doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris, sur une longueur minimum de 5 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite avec la voie privée en tenant lieu.

1.4. Accès.

Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel, qu'ils soient adaptés au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

A - PARAGRAPHE 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eaux, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

2.1. Alimentation en eau

- Eau potable :

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur et aux prescriptions établies par le gestionnaire de l'eau.

Dans le cas de la création d'un double réseau d'alimentation en eau (cas des bâtiments desservis à la fois par le réseau public et un captage privé), compte tenu du risque de pollution par retour d'eau du réseau public d'eau potable, celui-ci devra être protégé par l'installation en concertation avec le gestionnaire du réseau, de dispositifs adéquats en amont de chaque poste à risque (articles R.1321-57 à R.1321-61 du code de la Santé Publique). [DEMANDE DE L'ARS]

- Eau à usage non domestique :

Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation s'il existe.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement mais dont la réalisation est prévue, toute opération devra être desservie par un système autonome d'assainissement interne muni d'un dispositif d'épuration approprié, raccordable au futur réseau public d'assainissement et conforme aux réglementations en vigueur. Le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsqu'il sera réalisé.

2.2. Assainissement

- Eaux usées domestiques (eaux-vannes et ménagères) :

Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation s'il existe.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement mais dont la réalisation est prévue, toute opération devra être desservie par un système autonome d'assainissement interne muni d'un dispositif d'épuration approprié, raccordable au futur réseau public d'assainissement et conforme aux réglementations en vigueur. Le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsqu'il sera réalisé.

- Eaux résiduaires professionnelles et industrielles :

Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Les eaux résiduaires industrielles et commerciales doivent être évacuées vers le réseau public d'assainissement après traitement approprié.

Il est rappelé que les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées en milieu naturel que si leur température est inférieure à 30°C.

- Eaux pluviales.

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En cas de réseau séparatif, les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau usées et inversement.

En l'absence de réseaux ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit.

2.3. Électricité, téléphone et réseau de chauffage

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

2.4. Sécurité incendie et gestion des déchets

- Sécurité incendie.

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau.

- Déchets.

Tout projet de construction ou réhabilitation d'immeuble devra prévoir des locaux destinés au stockage des déchets ménagers et déchets industriels banals dont les dimensions devront permettre une collecte sélective de ces déchets. Cet emplacement sera traité en enrobé et réalisé de telle manière que les containers soient mis en discrétion.

Il s'agit de :

- ▶ La zone **N** couvre la zone non équipée, constituant un espace naturel qu'il convient de protéger.
- ▶ La zone **Np** couvre la zone non équipée, constituant un espace naturel qu'il convient de protéger, du fait de la présence de Marais de Saint-Gond.
- ▶ La zone **Nh** couvre la zone équipée, constituant des bâtiments d'habitations isolées.

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

N- PARAGRAPHE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Il n'est pas fixé de règles.

N- PARAGRAPHE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.1. Rappels

1. Les clôtures sont **dispensées de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme **en dehors des cas prévus à l'article R.421-12 du même code** (secteur sauvegardé, périmètre de 500 m ou périmètre modifié autour d'un monument historique ou dans le périmètre d'une AVAP). Le code de l'urbanisme **n'impose pas de déclaration préalable avant leur édification** pour les clôtures dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres (article R.421-2 du code de l'urbanisme). Ces mesures sont également valables pour les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan.

3. Les murs sont **dispensés de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme, dès lors que leur **hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres**, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme. Leur édification est alors soumise à déclaration préalable (article R.421-2 du code de l'urbanisme).

4. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

5. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

6. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

2.2. Sont interdits :

- ▶ Les nouvelles constructions de toute nature à l'exception de celles autorisées au paragraphe 2.3 ;
- ▶ Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- ▶ Toutes constructions à moins de 5 mètres des rives des cours d'eau, ruisseaux tels que le ruisseau de Cubersault ou le ruisseau du Bordet ;
- ▶ Toutes nouvelles constructions de bâtiment principal à usage d'habitation (les extensions des bâtiments existants sont autorisées cf. 2.3) ;
- ▶ Les affouillements (consistent à creuser le sol) et exhaussements de sol (les rehaussements et les remblais de terrains) à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation ;
- ▶ La création ou l'agrandissement de terrain de camping ;
- ▶ Les habitations légères de loisirs (HLL) visées par le 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 »). Ex : chalet, bungalow, cabane, ... ;
- ▶ Le garage collectif des caravanes **hormis** sur les aires aménagées et sur les terrains où est implantée la construction achevée constituant la résidence de l'utilisateur ;
- ▶ Les dépôts de toute nature (épaves, vieilles ferrailles, matériaux de démolition, déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures ménagères, véhicules désaffectés, ...) dès lors que la superficie occupée sur une même parcelle atteint 5 m². Cette règle ne s'applique pas pour le bois de chauffage et les dépôts provisoires ;
- ▶ L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- ▶ Les parcs d'attractions ;
- ▶ **Uniquement dans la zone Np**, toute construction, installation ou occupation du sol remettant en cause le patrimoine naturel des Marais de Saint-Gond

Pour mémoire, tout ce qui n'est pas interdit ou soumis à condition est autorisé.

2.3. Sont admises sous conditions les occupations ou utilisations du sol ci-après :

- ▶ **Uniquement dans la zone Nh**, les constructions et installations à usage d'habitation et professionnel ;
- ▶ Les extensions, annexes, confortements et modifications des bâtiments et installations existantes. Ces extensions sont limitées à 30% des bâtiments et installations existantes ;
- ▶ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- ▶ Les travaux d'entretien et d'amélioration des constructions existantes, ainsi que leur démolition et leur reconstruction, dans la mesure où il ne s'agit pas de constructions précaires,
- ▶ Les aires de nettoyage des véhicules et matériels agricoles et viticoles ;
- ▶ Les abris de jardin inférieur à 20 m² de surface de plancher ;
- ▶ Les garages inférieur à 40 m² de surface de plancher uniquement s'ils dépendent d'une habitation existante ;
- ▶ L'aménagement et la transformation des bâtiments et installations existantes sans changement de destination à la date d'approbation du PLU ;
- ▶ Les huttes de chasses sous réserve de ne pas excéder 100 m² de surface de plancher
- ▶ Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- ▶ Les décharges ou les installations de traitement des ordures ménagères à condition qu'elles soient prévues par le schéma départemental ;
- ▶ Les antennes de radiotéléphonie mobile, lorsque leur implantation reste compatible avec la vocation de la zone,
- ▶ Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P),
- ▶ Les installations linéaires souterraines et les ouvrages techniques liés à celles-ci, ainsi que les installations nécessaires à l'exploitation des réseaux.
- ▶ Les aires de sports et de jeux de plein air ainsi que les équipements et bâtiments nécessaires à leur fonctionnement,

N- PARAGRAPHE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Il n'est pas fixé de règles.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

N- PARAGRAPHE 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1.1. Rappel :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point bas de la côte NGF (Nivellement général de la France) jusqu'à l'égout du toit et la hauteur du faitage. La commune a choisi de ne pas prendre comme point bas le niveau du sol naturel puisque le sol naturel a pu être plusieurs fois recouvert. De même, la précision selon laquelle le sol naturel est le niveau du sol avant travaux n'est pas toujours suffisante, car certains travaux peuvent avoir eu lieu avant que le permis de construire soit demandé.

La cote NGF est beaucoup moins génératrice d'incertitude. Afin de conserver le caractère ancien de la zone, les règles de hauteur doivent être adaptées aux volumes bâtis voisins.

Les locaux techniques, éléments de superstructure (cheminée, cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

1.2. La hauteur des constructions à usage d'habitation ne pourra pas excéder 10 mètres à l'égout du toit, des hauteurs différentes peuvent être cependant autorisées sous réserve de ne pas créer de distorsion dans le paysage.

1.3. Toutefois, des dispositions autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- ▶ Pour le château,
- ▶ Pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt général,
- ▶ Pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

2.1. Aucune construction ne peut être édifiée à moins de :

- **3 mètres de l'alignement** des voies publiques communales, des voies privées, chemins d'association foncière ou encore des chemins d'exploitation, ces derniers étant alors assimilés aux voies publiques communales ;

2.2. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- ▶ Pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- ▶ Pour les équipements d'intérêt général,
- ▶ Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).
- ▶ Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural remarquable,
- ▶ Pour des raisons de conception bioclimatique.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

3.1. Sur toute la longueur des limites séparatives :

Les constructions doivent soit :

- ▶ être implanter sur au moins une limite séparative
- ▶ soit observer une marge d'isolement sans être inférieure à 3 mètres.

3.2. Toutefois, des implantations en limite séparative sont autorisées :

- ▶ Lorsque le bâtiment projeté doit s'adosser à une construction existante en bon état, elle-même implantée en limite,
- ▶ Pour les bâtiments dépendant d'habitations existantes d'une hauteur inférieure à 4 mètres à l'égout de toiture,
- ▶ Pour des raisons de fonctionnement de l'exploitation agricole, hormis en limite des zones urbaines existantes ou à urbaniser.

3.3. Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies ci-dessus pourront être exceptionnellement imposées, en raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles traversantes, parcelles en angles, etc.)

3.4. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- ▶ Lorsque le bâtiment projeté doit s'adosser à une construction existante en bon état, elle-même implantée en limite,
- ▶ Pour les équipements d'intérêt général autorisés dans la zone,
- ▶ Pour des raisons d'optimisation bioclimatique.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU SUR PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE :

Les constructions doivent soit :

- ▶ être accolé à un bâtiment existant ;
- ▶ soit observer une marge d'isolement sans être inférieure à 3 mètres.

N- PARAGRAPHE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ASPECT DES CONSTRUCTIONS.

1.1 Dispositions générales.

Les constructions et installations autorisées par le PLU ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect général (ou certains détails de leurs façades), à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages. Ces constructions devront être adaptées au relief du terrain.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

1.2. Adaptation au terrain naturel.

Dans le cas d'une implantation sur les versants, à flanc de coteaux, une adaptation maximale au terrain naturel sera recherchée, avec un équilibrage entre les remblais et déblais, le faîtage principal parallèle aux courbes de niveaux et la façade la plus haute en haut de pente.

1.2. Clôtures.

Sous le nom de clôture se cache tout élément séparatif, qu'il soit en dur ou en végétal. Elles sont l'écrin d'une construction, elles constituent également un lien intéressant avec l'environnement urbain ou le paysage qui entoure la parcelle. Aussi, une attention particulière doit être observée pour ces éléments qui doivent faire entièrement partie de la réflexion sur la construction.

Les clôtures seront d'un modèle simple et dépourvues de toute ornementation fantaisiste. Elles devront s'intégrer aux constructions voisines.

Sont interdits : Les éléments de clôture pleins préfabriqués en ciment,

La hauteur des clôtures est règlementée comme suit :

- ▶ 2,5 m s'il s'agit d'une haie et d'un grillage
- ▶ 2 m s'il s'agit de murs pleins (ceux-ci ne devront pas gêner la visibilité aux carrefours)

OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

La réglementation thermique en vigueur devra à minima être respectée.

Les projets participeront par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc.

Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.

N- PARAGRAPHE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les haies et plantations existantes devront être préservées dans la mesure du possible.

N- PARAGRAPHE 4 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

III. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

N- PARAGRAPHE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

VOIRIE ET ACCÈS

1.1. Généralités.

Les caractéristiques des voies nouvelles et des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : carrossabilité, accessibilité des personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, sécurité routière, collecte des ordures ménagères, etc.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel, qu'ils soient adaptés au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

1.3. Voirie.

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les sorties pour les constructions doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris, sur une longueur minimum de 5 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite avec la voie privée en tenant lieu.

1.4. Accès.

Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel, qu'ils soient adaptés au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

N - PARAGRAPHE 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eaux, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduelles industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

2.1. Alimentation en eau

- Eau potable :

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur et aux prescriptions établies par le gestionnaire de l'eau.

Dans le cas de la création d'un double réseau d'alimentation en eau (cas des bâtiments desservis à la fois par le réseau public et un captage privé), compte tenu du risque de pollution par retour d'eau du réseau public d'eau potable, celui-ci devra être protégé par l'installation en concertation avec le gestionnaire du réseau, de dispositifs adéquats en amont de chaque poste à risque (articles R.1321-57 à R.1321-61 du code de la Santé Publique). [DEMANDE DE L'ARS]

- Eau à usage non domestique :

Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation s'il existe.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement mais dont la réalisation est prévue, toute opération devra être desservie par un système autonome d'assainissement interne muni d'un dispositif d'épuration approprié, raccordable au futur réseau public d'assainissement et conforme aux réglementations en vigueur. Le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsqu'il sera réalisé.

2.2. Assainissement

- Eaux usées domestiques (eaux-vannes et ménagères) :

Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation s'il existe.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement mais dont la réalisation est prévue, toute opération devra être desservie par un système autonome d'assainissement interne muni d'un dispositif d'épuration approprié, raccordable au futur réseau public d'assainissement et conforme aux réglementations en vigueur. Le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsqu'il sera réalisé.

- Eaux pluviales.

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En cas de réseau séparatif, les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau usées et inversement.

En l'absence de réseaux ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. [DEMANDE DE L'ARS]

2.3. Électricité, téléphone et réseau de chauffage

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Si les conditions techniques de réalisation le permettent, des solutions alternatives mettant en œuvre une énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, éolien, hydroélectricité, géothermie, etc.), en terme d'éclairage public ou de chauffage collectif seront adoptées.

2.4. Sécurité incendie et gestion des déchets

- Sécurité incendie.

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau.

- Déchets.

Tout projet de construction ou réhabilitation d'immeuble devra prévoir des locaux destinés au stockage des déchets ménagers et déchets industriels banals dont les dimensions devront permettre une collecte sélective de ces déchets. Cet emplacement sera traité en enrobé et réalisé de telle manière que les containers soient mis en discrétion.

TITRE V - EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET AUX ESPACES VERTS

Aux documents graphiques, sont soulignés par des hachures fines perpendiculaires, les terrains réservés pour lesquels s'appliquent les dispositions suivantes :

Article L 152-2 du Code de l'Urbanisme :

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article [L. 151-41](#) peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles [L. 230-1](#) et suivants.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Aucun emplacement réservé n'est présent dans le PLU.

ENTRÉE DE VILLE

Article L 111-6 du Code de l'urbanisme

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du [code de la voirie routière](#) et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.

Article L 111-7 du Code de l'urbanisme

L'interdiction mentionnée à l'article [L. 111-6](#) ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.

PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

Les textes suivants constituent le cadre législatif et réglementaire de protection du patrimoine archéologique :

Loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par les lois n°2003-707 du 1^{er} août 2003 et n°2004-804 du 9 août 2004, et les décrets d'application qui en découlent,

Loi du 27 septembre 1941 (validée et modifiée par l'ordonnance du 13 septembre 1945), particulièrement ses articles 1 (autorisation de fouilles) et 14 (découvertes fortuites),

Loi du 15 juillet 1980 (article 322-1 et 322-2 du nouveau code pénal) relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (dont destruction, détérioration de vestiges archéologiques ou d'un terrain contenant des vestiges archéologiques),

Loi n°89-900 du 18 décembre 1989 relative à l'utilisation des détecteurs de métaux et son décret d'application n°91-787 du 19 août 1991,

Articles L332-6, L425-11, R423-69, R425-31 et A332-2 du code de l'urbanisme (permis de construire et prescriptions d'ordre archéologique).

ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Article R 104-1 du Code de l'Urbanisme :

Font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les cas et conditions prévus par le présent chapitre, les documents d'urbanisme énumérés à l'article L. 104-1 ainsi que ceux figurant dans la présente section en application de l'article L. 104-2.

Article R 104-8 du Code de l'Urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

2° De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

3° De leur mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1, si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement.

Article L. 414-4 du Code de l'Environnement :

I. Lorsqu'ils sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, individuellement ou en raison de leurs effets cumulés, doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site, dénommée ci-après « Évaluation des incidences Natura 2000 » :

1° Les documents de planification qui, sans autoriser par eux-mêmes la réalisation d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations, sont applicables à leur réalisation ;

2° Les programmes ou projets d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations ;

3° Les manifestations et interventions dans le milieu naturel ou le paysage.

II. Les programmes ou projets d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations ainsi que les manifestations et interventions prévus par les contrats Natura 2000 ou pratiqués selon les engagements spécifiques définis par une charte Natura 2000 sont dispensés de l'évaluation des incidences Natura 2000.

III. Sous réserve du IV bis, les documents de planification, programmes ou projets ainsi que les manifestations ou interventions soumis à un régime administratif d'autorisation, d'approbation ou de déclaration au titre d'une législation ou d'une réglementation distincte de Natura 2000 ne font l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000 que s'ils figurent :

1° Soit sur une liste nationale établie par décret en Conseil d'État ;

2° Soit sur une liste locale, complémentaire de la liste nationale, arrêtée par l'autorité administrative compétente.

IV. Tout document de planification, programme ou projet ainsi que toute manifestation ou intervention qui ne relève pas d'un régime administratif d'autorisation, d'approbation ou de

déclaration au titre d'une législation ou d'une réglementation distincte de Natura 2000 peut être soumis à autorisation en application de la présente section et fait alors l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000. Sans préjudice de l'application du IV bis, une liste locale des documents de planification, programmes ou projets ainsi que des manifestations ou interventions concernés est arrêtée par l'autorité administrative compétente parmi ceux figurant sur une liste nationale de référence établie par décret en Conseil d'État.

IV bis. Tout document de planification, programme ou projet ainsi que manifestation ou intervention susceptible d'affecter de manière significative un site Natura 2000 et qui ne figure pas sur les listes mentionnées aux III et IV fait l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000 sur décision motivée de l'autorité administrative.

V. Les listes arrêtées au titre des III et IV par l'autorité administrative compétente sont établies au regard des objectifs de conservation des sites Natura 2000, en concertation notamment avec des représentants de collectivités territoriales et de leurs groupements, de propriétaires, d'exploitants et d'utilisateurs concernés ainsi que d'organisations professionnelles, d'organismes et d'établissements publics exerçant leurs activités dans les domaines agricole, sylvicole, touristique, des cultures marines, de la pêche, de la chasse et de l'extraction. Elles indiquent si l'obligation de réaliser une évaluation des incidences Natura 2000 s'applique dans le périmètre d'un ou plusieurs sites Natura 2000 ou sur tout ou partie d'un territoire départemental ou d'un espace marin.

VI. L'autorité chargée d'autoriser, d'approuver ou de recevoir la déclaration s'oppose à tout document de planification, programme, projet, manifestation ou intervention si l'évaluation des incidences requise en application des III, IV et IV bis n'a pas été réalisée, si elle se révèle insuffisante ou s'il en résulte que leur réalisation porterait atteinte aux objectifs de conservation d'un site Natura 2000.

A défaut pour la législation ou la réglementation applicable au régime d'autorisation, d'approbation ou de déclaration concerné de définir les conditions dans lesquelles l'autorité compétente s'oppose, celles-ci sont définies au titre de la présente section. En l'absence d'opposition expresse dans un délai déterminé, le document de planification, le programme, le projet, la manifestation ou l'intervention entre en vigueur ou peut être réalisé à compter de l'expiration dudit délai.

VII. Lorsqu'une évaluation conclut à une atteinte aux objectifs de conservation d'un site Natura 2000 et en l'absence de solutions alternatives, l'autorité compétente peut donner son accord pour des raisons impératives d'intérêt public majeur. Dans ce cas, elle s'assure que des mesures compensatoires sont prises pour maintenir la cohérence globale du réseau Natura 2000. Ces mesures compensatoires sont à la charge de l'autorité qui a approuvé le document de planification ou du bénéficiaire du programme ou projet d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations, de la manifestation ou de l'intervention. La Commission européenne en est tenue informée.

VIII. Lorsque le site abrite un type d'habitat naturel ou une espèce prioritaires qui figurent, au titre de la protection renforcée dont ils bénéficient, sur des listes arrêtées dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État, l'accord mentionné au VII ne peut être donné que pour des motifs liés à la santé ou à la sécurité publique ou tirés des avantages importants procurés à l'environnement ou, après avis de la Commission européenne, pour d'autres raisons impératives d'intérêt public majeur.

IX. [L'article L. 122-12](#) est applicable aux décisions visées aux I à V prises sans qu'une évaluation des incidences Natura 2000 ait été faite.

TITRE IX – DEFINITION

Les définitions données ci-après ne sont qu'indicatives et sommaires. Pour une réelle sécurité juridique, en cas de difficulté, il convient de se reporter aux textes et à la jurisprudence.

Ces définitions ne lient pas l'autorité administrative. Elles visent uniquement à faciliter la compréhension du règlement, à attirer l'attention sur l'existence éventuelle d'une réglementation spécifique, ou encore, à préciser le contenu d'un concept utilisé par les auteurs du Plan Local d'Urbanisme

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1^{er} du code de l'urbanisme. **Dès sa publication, ce lexique sera annexé au PLU.**

1. Annexe

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

La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières

2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

3. Construction

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

4. Construction existante

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

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.

5. Emprise au sol

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

6. Extension

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

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal)

7. Façade

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

8. Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol. Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

9. Hauteur

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

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

10. Limites séparatives

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

Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU pour préciser les règles d'implantation de la construction.

11. Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

12. Voies ou emprises publiques

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

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques