

Département de l'Yonne
Commune de Champs-sur-Yonne

PLAN LOCAL D'URBANISME

3 – Règlement d'urbanisme 1 – Pièce écrite

Document provisoire : Juin 2017

	Délibération du conseil municipal en date du :
P.O.S. :	
Approbation :	31 mars 2000
Modifications :	19 décembre 2003
Révision en P.L.U. :	
Prescription :	22 janvier 2015
Arrêt du projet :	
Mis à enquête publique :	

SOMMAIRE

I - DISPOSITIONS GENERALES	3
II - DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES	6
III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	11
CHAPITRE I - ZONE U	13
IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	23
CHAPITRE II - ZONE 2 AU	31
V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLE ET NATURELLE.....	35
CHAPITRE III - ZONE A	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
CHAPITRE IV - ZONE N.....	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
VI - ANNEXES.....	45

I - DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du code de l'urbanisme

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire communal.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les articles des règles générales d'urbanisme mentionnées à l'article R111-1 du code de l'urbanisme, à savoir les articles R111-2, R111-4, R111-26 relatifs à la localisation et la desserte des constructions, et l'article R111-27 relatif à l'aspect des constructions, du même code.
- Les dispositions des articles L111-13, L111-11, L 421-4 du code de l'urbanisme.

S'ajoutent aux règles du PLU les prescriptions prises au titre de législations et de réglementations spécifiques concernant notamment :

- Les prescriptions relatives à la protection du patrimoine historique issues des lois du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques et du 2 mai 1930 sur les monuments naturels et les sites.
- Les servitudes d'utilité publiques décrites en annexe du PLU.

ARTICLE 3 : ADAPTATIONS MINEURES

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

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLU pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

ARTICLE 4 : EVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX DISPOSITIONS DU PRESENT REGLEMENT

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire, qu'il soit pour l'aménagement ou l'extension de la construction, ne peut être accordé que pour des travaux qui :

- ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles.
- qui visent à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées.
- Qui sont conformes aux dispositions spécifiques édictées par les règlements de zone.

Cependant, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruite ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisé dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Des travaux limités exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées, d'isolation phonique ou thermique, etc peuvent être toutefois autorisées en dérogation au principe de reconstruction à l'identique.

ARTICLE 5 : OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements des zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, support de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco-stations, abris pour arrêt de transports collectifs...) nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité)...
- de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones.

RTE a la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur des constructions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB, faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes. De plus, concernant les postes de transformation, sont autorisés les aménagements futurs tels que la construction de bâtiments techniques, équipements, et de mise en conformité des clôtures.

ARTICLE 6 : PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Dans les secteurs susceptibles de présenter des éléments de patrimoine archéologique, avant tous travaux (constructions, assainissement, labours profonds, etc.) entraînant des terrassements et affouillements, la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service Régional de l'Archéologie, doit être prévenue afin de pouvoir réaliser, à titre préventif, toutes les interventions nécessaires à l'étude scientifique ou à la protection du patrimoine archéologique.

Le décret n°2004-490 prévoit que « 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 entreprises que dans le respect de mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations (art. 1). Conformément à l'article 7 du même décret, « ...les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le Préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »

De plus, en application de l'article L.531-14 du code du patrimoine, en cas de découverte fortuite et afin d'éviter toute destruction de site qui serait alors sanctionnée par la législation relative à la protection du patrimoine archéologique (loi du 15 juillet 1980, articles 322-1 et 322-2 du nouveau code pénal), les découvertes de vestiges archéologiques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles du Centre-Val de Loire – Service régional de l'archéologie.

ARTICLE 7 : PERMIS DE DEMOLIR (Article R421-28 du code de l'urbanisme)

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- a) Située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;
- b) Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques
- c) Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;
- d) Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- e) Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, au titre de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article.

ARTICLE 8 : CLOTURE

Article R421-12 : Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ou dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 ;
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

ARTICLE 9 : LE REGLEMENT GRAPHIQUE FAIT APPARAITRE :

- LES EMBLEMES RESERVES :

Emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts (articles L 151-41 du code de l'Urbanisme) ; le bénéficiaire de la réserve indique son intention d'achat ; le propriétaire d'un terrain réservé ne peut plus construire, et peut mettre le bénéficiaire en demeure d'acquiescer son bien.

- LES ELEMENTS DU PAYSAGE, NATURELS OU BATIS A PRESERVER :

Ces éléments, préservés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme : arbres isolés, haies, alignements d'arbres, petit patrimoine : lavoirs, fontaines sources..., sont repérés sur les documents graphiques du PLU.

Tous les travaux ayant pour effet de modifier un élément du paysage identifié sur le document graphique du P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du code de l'urbanisme.

Les haies, arbres isolés ou en alignement repérés au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme seront conservés si l'état sanitaire des végétaux le permet. Sinon, ils seront remplacés par des espèces équivalentes. Pour les haies, seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de portail, sont autorisées en reprenant les dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage.

ARTICLE 10 : OUVRAGES DE RTE

RTE a la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur des constructions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB, faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes. De plus, concernant les postes de transformation, sont autorisés les aménagements futurs tels que la construction de bâtiments techniques, équipements, et de mise en conformité des clôtures.

ARTICLE 11 – PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION

Le territoire de Champs-sur-Yonne est couvert par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé par arrêté préfectoral en date du 11 février 1998. Une révision est en cours d'élaboration.

III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

- Le secteur UA correspondant au centre ancien dense
- Le secteur UB correspondant aux autres secteurs urbanisés à vocation mixte (habitat, activité, équipements...)
- Le secteur Uj à vocation de jardins, en centre-bourg

ARTICLE U 1 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES

- a - Habitation
- b - Equipements d'intérêt collectif et services publics
- c - Artisanat et commerces de détail
- d - Restauration
- e - Activités de services accueillant une clientèle
- f - Hébergement hôtelier
- g - Bureau

ARTICLE U 2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

Sont autorisées les destinations et sous-destinations, les constructions et installations suivantes sous réserve de remplir les conditions énoncées :

- a - Les entrepôts à condition de faire moins de 200 m² et de s'intégrer à l'environnement.
- b - La création et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve de n'entraîner aucune incommodité et aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves en cas d'accident et e dysfonctionnement pour les zones habitées voisines.

ARTICLE U 3 – USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL INTERDITS

1 – Dans l'ensemble de la zone, sont interdits :

- a - Les nouvelles constructions à destination d'exploitations agricoles et forestières
- b - Les nouvelles constructions à destination d'industrie
- c - Les constructions à destination de commerce de gros
- d - Les constructions à destination d'hébergement touristique

2 – Dans le secteur Uj, seules sont autorisées les destinations et sous-destinations suivantes à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et de respecter les conditions énoncées :

- a - Les annexes de constructions existantes d'une emprise au sol inférieure à 20 m².

ARTICLE U 4 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE U 5 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- a - **Dans le secteur UA**, au moins une construction principale doit s'implanter à l'alignement des voies ouvertes aux publiques. Les autres constructions et les annexes peuvent être implantées en retrait.
- b - **Dans le secteur UB**, les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies ouvertes aux publiques ou à au moins 3 mètres de ce dernier.
- c - Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas de :
 - o L'aménagement, l'extension ou la reconstruction après sinistre d'une construction existante en retrait, en reprenant le même retrait.
 - o La situation à l'angle de deux voies (la règle ne s'impose que par rapport à une des voies).
 - o Une construction voisine implantée en retrait, en reprenant le même retrait.
 - o Un mur d'une hauteur minimale d'1,5 mètre déjà implanté à l'alignement.

ARTICLE U 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- a - Les constructions peuvent s'implanter sur limites séparatives ou à au moins 3 mètres des limites séparatives.
- b - Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas de :
 - o L'aménagement, l'extension ou la reconstruction après sinistre d'une construction existante suivant un retrait différent, en reprenant le même retrait.
 - o D'une construction d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres et d'une emprise inférieure à 40 m².

ARTICLE U 7 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- a - La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 mètres au faitage.
- b - Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de :
 - o L'aménagement, l'extension ou la reconstruction après sinistre d'une construction existante ayant une hauteur supérieure, en reprenant la même hauteur.
 - o Une construction d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres et d'une emprise inférieure à 10 m².
 - o Equipements d'intérêt collectif et services publics

ARTICLE U 8 - DENSITE DES CONSTRUCTIONS

1 – Dans l'ensemble de la zone à l'exclusion du secteur Uj :

Non réglementé.

2 – Dans le secteur Uj :

L'ensemble des constructions autorisées ne doivent pas occuper une surface supérieure à 30% de l'unité foncière.

ARTICLE U 9 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

I – Généralités

Toute architecture caractéristique d'une autre région est interdite.

II – Toitures

- a - Les toitures doivent avoir 2 ou 4 pans d'une pente comprise entre 35 et 55°. Les constructions accolées ou les annexes peuvent avoir une seule pente de 30° minimum.
- b - La reconstruction, l'aménagement ou l'extension d'une construction existante peut reprendre les mêmes dispositions que la construction d'origine.
- c - Les matériaux seront de couleur et d'aspect similaire à la tuile de terre cuite nuance vieille tuile ou à l'ardoise.
- d - Les toitures des vérandas et des abris de terrasses ne sont pas réglementées.
- e - Les ouvertures seront plus hautes que larges.
- f - Les lucarnes en chiens assis sont interdites.

III – Façades

- a - Les façades doivent être enduites ou peintes à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.
- b - La couleur des façades doit être de ton clair (beige ocré, gris...). Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits.
- c - Pour les menuiseries, les couleurs vives sont interdites.
- d - Les volets roulants ne sont autorisés que s'ils sont encastrés et intégrés à la façade.

IV – Clôture

Sont autorisées en clôture :

- Les haies éventuellement doublées d'un dispositif à claire voie (grillage...).
- Les murets de 0,60 mètre de hauteur surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage...).
- Les murs pleins d'une hauteur minimale de 0,60 mètre et maximale de 2 mètres.

ARTICLE U 10 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- a - On plantera au minimum un arbre de haute tige minimale par unité foncière.
- b - Les haies doivent être composées d'essences diverses locales.

ARTICLE U 11 : STATIONNEMENT

- a - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.
- b - Une place de stationnement hors voie publique est imposée pour toute construction d'habitation nouvelle. Cette obligation n'est pas applicable aux extensions si l'affectation de la construction reste inchangée et s'il n'y a pas de création de logement supplémentaire.

III – Equipement et réseaux

ARTICLE U 12 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

I – Accès

- a - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur des fonds voisins bénéficiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- b - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique tout en respectant les normes de sécurité routière, notamment en termes de visibilité.

II – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE U 13 – DESSERTE PAR RESEAUX

I – Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

II – Assainissement

1 -Eaux usées

- a - Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.
- b - En l'absence de réseau collectif ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain.

2 - Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales ou assimilées sera assurée sur l'unité foncière par des aménagements à la charge du propriétaire pour l'infiltration et la récupération des eaux pluviales. Ces dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain et peuvent nécessiter la construction d'ouvrages spécifiques tels que les bassins de rétention. Seul le surplus en cas de fortes pluies sera dirigé vers le réseau collecteur pluvial, s'il existe.

CHAPITRE II - ZONE UC

I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE UC 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES

- a - Equipements d'intérêt collectif et services publics

ARTICLE UC 2 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

Sont autorisées les destinations et sous-destinations, les constructions et installations suivantes sous réserve de remplir les conditions énoncées :

- a - Les habitations nécessaires au logement de gardien des équipements autorisées sur la zone.

ARTICLE UC 3 – USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL INTERDITS

- a - Constructions à destination d'exploitations agricoles et forestières
- b - Toute construction à usage de commerce et d'activité de service
- c - Toute construction à usage des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

ARTICLE UC 4 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UC 5 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- a - Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul des voies

ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- a - Les constructions peuvent s'implanter sur limites séparatives ou à au moins 3 mètres des limites séparatives.
- b - Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas de :
 - o L'aménagement, l'extension ou la reconstruction après sinistre d'une construction existante suivant un retrait différent, en reprenant le même retrait.
 - o D'une construction d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres et d'une emprise inférieure à 40 m2.

ARTICLE UC 7 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- a - La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au faitage.
- b - Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de :
 - o L'aménagement, l'extension ou la reconstruction après sinistre d'une construction existante ayant une hauteur supérieure, en reprenant la même hauteur.

- Une construction d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres et d'une emprise inférieure à 40 m².
- Equipements d'intérêt collectif et services publics
- Élément technique nécessaire à la construction.

ARTICLE UC 8 – DENSITE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

I – Généralités

Toute architecture caractéristique d'une autre région est interdite.

II – Toitures

Non réglementées.

III – Façades

- a - Les façades doivent être enduites ou peintes à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.
- b - La couleur des façades doit être de ton clair (beige ocré, gris...). Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits.
- c - Pour les menuiseries, les couleurs vives sont interdites.

IV – Clôture

Sont autorisées en clôture :

- Les haies éventuellement doublées d'un dispositif à claire voie (grillage...).
- Les murets de 0,60 mètre de hauteur surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage...).
- Les murs pleins d'une hauteur minimale de 0,60 mètre et maximale de 2 mètres.

ARTICLE UC 10 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- a - On plantera au minimum un arbre de haute tige minimale par unité foncière.
- b - Les haies doivent être composées d'essences diverses locales.

ARTICLE UC 11 : STATIONNEMENT

- a - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.
- b - Une place de stationnement hors voie publique est imposée pour toute construction d'habitation nouvelle. Cette obligation n'est pas applicable aux extensions si l'affectation de la construction reste inchangée et s'il n'y a pas de création de logement supplémentaire.

III – Equipement et réseaux

ARTICLE U 12 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

I – Accès

- a - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur des fonds voisins bénéficiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- b - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique tout en respectant les normes de sécurité routière, notamment en termes de visibilité.

II – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE U 13 – DESSERTE PAR RESEAUX

I – Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

II – Assainissement

1 -Eaux usées

- a - Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.
- b - En l'absence de réseau collectif ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain.

2 - Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales ou assimilées sera assurée sur l'unité foncière par des aménagements à la charge du propriétaire pour l'infiltration et la récupération des eaux pluviales. Ces dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain et peuvent nécessiter la construction d'ouvrages spécifiques tels que les bassins de rétention. Seul le surplus en cas de fortes pluies sera dirigé vers le réseau collecteur pluvial, s'il existe.

CHAPITRE III - ZONE UE

I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE UE 1 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES

- a - Equipements d'intérêt collectif et services publics
- b - Commerces et activités de service
- c - Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire

ARTICLE UE 2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

Dans l'ensemble de la zone, sont autorisées les destinations et sous-destinations, les constructions et installations suivantes sous réserve de remplir les conditions énoncées :

- a - Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - d'être compatibles avec les équipements d'infrastructure qui doivent les desservir,
 - qu'elles n'entraînent aucune nuisance grave pour le voisinage,
 - qu'elles s'intègrent parfaitement dans le site aussi bien au niveau de l'aspect que de la volumétrie.
- b - Les constructions à usage d'habitation à condition :
 - qu'elles soient destinées aux seules personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations de la zone.
 - qu'elles ne dépassent pas une emprise au sol de 90 m².

Dans le secteur UEa, sont aussi autorisées les destinations et sous-destinations des constructions et installations suivantes sous réserve de remplir les conditions énoncées :

- a - Le changement de destination des constructions existantes pour un usage d'habitation

ARTICLE UE 3 – USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL INTERDITS

- a - Constructions à destination d'exploitations agricoles et forestières

ARTICLE UE 4 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UE 5 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- a - Les constructions doivent s'implanter à au moins 10 mètres de l'alignement des voies ouvertes aux publiques.
- b - Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas de :
 - o L'aménagement, l'extension ou la reconstruction après sinistre d'une construction existante en retrait, en reprenant le même retrait.
 - o La situation à l'angle de deux voies (la règle ne s'impose que par rapport à une des voies).
 - o Une construction voisine implantée en retrait, en reprenant le même retrait.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- a - Les constructions peuvent s'implanter sur limites séparatives ou à au moins 3 mètres des limites séparatives.
- b - Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas de :
 - o L'aménagement, l'extension ou la reconstruction après sinistre d'une construction existante suivant un retrait différent, en reprenant le même retrait.
 - o D'une construction d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres et d'une emprise inférieure à 40 m².

ARTICLE UE 7 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- a - La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au faitage.
- b - Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de :
 - o L'aménagement, l'extension ou la reconstruction après sinistre d'une construction existante ayant une hauteur supérieure, en reprenant la même hauteur.
 - o Une construction d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres et d'une emprise inférieure à 40 m².
 - o Equipements d'intérêt collectif et services publics
 - o Élément technique nécessaire à la construction.

ARTICLE UE 8 - DENSITE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

I – Généralités

Toute architecture caractéristique d'une autre région est interdite.

II – Toitures

Non réglementées.

III – Façades

- a - Les façades doivent être enduites ou peintes à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.
- b - La couleur des façades doit être de ton clair (beige ocré, gris...). Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits.
- c - Pour les menuiseries, les couleurs vives sont interdites.

IV – Clôture

Sont autorisées en clôture :

- Les haies éventuellement doublées d'un dispositif à claire voie (grillage...).
- Les murets de 0,60 mètre de hauteur surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage...).
- Les murs pleins d'une hauteur minimale de 0,60 mètre et maximale de 2 mètres.

ARTICLE UE 10 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- a - On plantera au minimum un arbre de haute tige minimale par unité foncière.
- b - Les haies doivent être composées d'essences diverses locales.

ARTICLE UE 11 : STATIONNEMENT

- a - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.
- b - Une place de stationnement hors voie publique est imposée pour toute construction d'habitation nouvelle. Cette obligation n'est pas applicable aux extensions si l'affectation de la construction reste inchangée et s'il n'y a pas de création de logement supplémentaire.

III – Equipement et réseaux

ARTICLE U 12 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

I – Accès

- a - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur des fonds voisins bénéficiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- b - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique tout en respectant les normes de sécurité routière, notamment en termes de visibilité.

II – Voirie

- a - Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE U 13 – DESSERTE PAR RESEAUX

I – Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

II – Assainissement

1 -Eaux usées

- a - Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.
- b - En l'absence de réseau collectif ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain.

2 - Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales ou assimilées sera assurée sur l'unité foncière par des aménagements à la charge du propriétaire pour l'infiltration et la récupération des eaux pluviales. Ces dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain et peuvent nécessiter la construction d'ouvrages spécifiques tels que les bassins de rétention. Seul le surplus en cas de fortes pluies sera dirigé vers le réseau collecteur pluvial, s'il existe.

IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE IV - ZONE AUC

I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE AUC 1 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES

Sont autorisées les destinations et sous-destinations suivantes, au fur et à mesure de la réalisation des réseaux selon les conditions définies dans le règlement et les orientations d'aménagement :

Equipements d'intérêt collectif et services publics

ARTICLE AUC 2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

Sont autorisées les destinations et sous-destinations, les constructions et installations suivantes, au fur et à mesure de la réalisation des réseaux selon les conditions définies dans le règlement ainsi que les orientations d'aménagement et sous réserve de remplir les conditions énoncées :

Les habitations nécessaires au logement de gardien des équipements autorisées sur la zone.

ARTICLE AUC 3 – USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL INTERDITS

- a - Constructions à destination d'exploitations agricoles et forestières
- b - Toute construction à usage de commerce et d'activité de service
- c - Toute construction à usage des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

ARTICLE AUC 4 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE AUC 5 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- a - Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul des voies

ARTICLE AUC 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- a - Les constructions peuvent s'implanter sur limites séparatives ou à au moins 3 mètres des limites séparatives.
- b - Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas de :
 - o L'aménagement, l'extension ou la reconstruction après sinistre d'une construction existante suivant un retrait différent, en reprenant le même retrait.
 - o D'une construction d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres et d'une emprise inférieure à 40 m².

ARTICLE AUC 7 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- a - La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au faitage.
- b - Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de :
 - o L'aménagement, l'extension ou la reconstruction après sinistre d'une construction existante ayant une hauteur supérieure, en reprenant la même hauteur.

- Une construction d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres et d'une emprise inférieure à 40 m².
- Equipements d'intérêt collectif et services publics
- Élément technique nécessaire à la construction.

ARTICLE AUC 8 - DENSITE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AUC 9 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

I – Généralités

Toute architecture caractéristique d'une autre région est interdite.

II – Toitures

Non réglementées.

III – Façades

- a - Les façades doivent être enduites ou peintes à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.
- b - La couleur des façades doit être de ton clair (beige ocré, gris...). Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits.
- c - Pour les menuiseries, les couleurs vives sont interdites.

IV – Clôture

Sont autorisées en clôture :

- Les haies éventuellement doublées d'un dispositif à claire voie (grillage...).
- Les murets de 0,60 mètre de hauteur surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage...).
- Les murs pleins d'une hauteur minimale de 0,60 mètre et maximale de 2 mètres.

ARTICLE AUC 10 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- a - On plantera au minimum un arbre de haute tige minimale par unité foncière.
- b - Les haies doivent être composées d'essences diverses locales.

ARTICLE AUC 11 : STATIONNEMENT

- a - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.
- b - Une place de stationnement hors voie publique est imposée pour toute construction d'habitation nouvelle. Cette obligation n'est pas applicable aux extensions si l'affectation de la construction reste inchangée et s'il n'y a pas de création de logement supplémentaire.

III – Equipement et réseaux

ARTICLE AUC 12 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

I – Accès

- a - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur des fonds voisins bénéficiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- b - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique tout en respectant les normes de sécurité routière, notamment en termes de visibilité.

II – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE AUC 13 – DESSERTE PAR RESEAUX

I – Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

II – Assainissement

1 -Eaux usées

- a - Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.
- b - En l'absence de réseau collectif ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain.

2 - Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales ou assimilées sera assurée sur l'unité foncière par des aménagements à la charge du propriétaire pour l'infiltration et la récupération des eaux pluviales. Ces dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain et peuvent nécessiter la construction d'ouvrages spécifiques tels que les bassins de rétention. Seul le surplus en cas de fortes pluies sera dirigé vers le réseau collecteur pluvial, s'il existe.

CHAPITRE V - ZONE AUE

I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE AUE 1 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES

Sont autorisées les destinations et sous-destinations suivantes, au fur et à mesure de la réalisation des réseaux selon les conditions définies dans le règlement et les orientations d'aménagement :

- a - Equipements d'intérêt collectif et services publics
- b - Commerces et activités de service
- c - Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire

ARTICLE AUE 2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

Sont autorisées les destinations et sous-destinations, les constructions et installations suivantes, au fur et à mesure de la réalisation des réseaux selon les conditions définies dans le règlement ainsi que les orientations d'aménagement et sous réserve de remplir les conditions énoncées :

- a - Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - d'être compatibles avec les équipements d'infrastructure qui doivent les desservir,
 - qu'elles n'entraînent aucune nuisance grave pour le voisinage,
 - qu'elles s'intègrent parfaitement dans le site aussi bien au niveau de l'aspect que de la volumétrie.
- b - Les constructions à usage d'habitation à condition :
 - qu'elles soient destinées aux seules personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations de la zone.
 - qu'elles ne dépassent pas une emprise au sol de 90 m².

ARTICLE AUE 3 – USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL INTERDITS

- a - Constructions à destination d'exploitations agricoles et forestières

ARTICLE AUE 4 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE AUE 5 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- a - Les constructions doivent s'implanter à au moins 10 mètres de l'alignement des voies ouvertes aux publiques.
- b - Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas de :
 - o L'aménagement, l'extension ou la reconstruction après sinistre d'une construction existante en retrait, en reprenant le même retrait.
 - o La situation à l'angle de deux voies (la règle ne s'impose que par rapport à une des voies).
 - o Une construction voisine implantée en retrait, en reprenant le même retrait.

ARTICLE AUE 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- a - Les constructions peuvent s'implanter sur limites séparatives ou à au moins 3 mètres des limites séparatives.
- b - Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas de :
 - o L'aménagement, l'extension ou la reconstruction après sinistre d'une construction existante suivant un retrait différent, en reprenant le même retrait.
 - o D'une construction d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres et d'une emprise inférieure à 40 m².

ARTICLE AUE 7 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- c - La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au faitage.
- d - Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de :
 - o L'aménagement, l'extension ou la reconstruction après sinistre d'une construction existante ayant une hauteur supérieure, en reprenant la même hauteur.
 - o Une construction d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres et d'une emprise inférieure à 40 m².
 - o Equipements d'intérêt collectif et services publics
 - o Élément technique nécessaire à la construction.

ARTICLE AUE 8 - DENSITE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AUE 9 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

I – Généralités

Toute architecture caractéristique d'une autre région est interdite.

II – Toitures

Non réglementées.

III – Façades

- a - Les façades doivent être enduites ou peintes à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.
- b - La couleur des façades doit être de ton clair (beige ocré, gris...). Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits.
- c - Pour les menuiseries, les couleurs vives sont interdites.

IV – Clôture

Sont autorisées en clôture :

- Les haies éventuellement doublées d'un dispositif à claire voie (grillage...).
- Les murets de 0,60 mètre de hauteur surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage...).
- Les murs pleins d'une hauteur minimale de 0,60 mètre et maximale de 2 mètres.

ARTICLE AUE 10 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- a - On plantera au minimum un arbre de haute tige minimale par unité foncière.
- b - Les haies doivent être composées d'essences diverses locales.

ARTICLE AUE 11 : STATIONNEMENT

- c - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.
- d - Une place de stationnement hors voie publique est imposée pour toute construction d'habitation nouvelle. Cette obligation n'est pas applicable aux extensions si l'affectation de la construction reste inchangée et s'il n'y a pas de création de logement supplémentaire.

III – Equipement et réseaux

ARTICLE AUE 12 – DESSERTES PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

I – Accès

- a - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur des fonds voisins bénéficiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- b - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique tout en respectant les normes de sécurité routière, notamment en termes de visibilité.

II – Voirie

- a - Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE AUE 13 – DESSERTES PAR RESEAUX

I – Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

II – Assainissement

1 -Eaux usées

- a - Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.
- b - En l'absence de réseau collectif ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain.

2 - Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales ou assimilées sera assurée sur l'unité foncière par des aménagements à la charge du propriétaire pour l'infiltration et la récupération des eaux pluviales. Ces dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain et peuvent nécessiter la construction d'ouvrages spécifiques tels que les bassins de rétention. Seul le surplus en cas de fortes pluies sera dirigé vers le réseau collecteur pluvial, s'il existe.

CHAPITRE VI - ZONE AUH

I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE AUH 1 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES

Sont autorisées les destinations et sous-destinations, les constructions et installations suivantes, au fur et à mesure de la réalisation des réseaux selon les conditions définies dans le règlement ainsi que les orientations d'aménagement et sous réserve de remplir les conditions énoncées :

- a - Habitation
- b - Equipements d'intérêt collectif et services publics
- c - Activités de services accueillant une clientèle
- d - Bureau

ARTICLE AUH 2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE AUH 3 – USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdites les constructions et installations à destination de :

- a - Exploitations agricoles et forestières
- b - Artisanat et commerces de détail
- c - Restauration
- d - Commerce de gros
- e - Hébergement hôtelier et touristique
- f - Industrie
- g - Entrepôt

ARTICLE AUH 4 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les programmes de logements devront prévoir au minimum 50% de logements sociaux en accession à la propriété ou en location.

ARTICLE AUH 5 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- a - Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies ouvertes aux publiques ou à au moins 3 mètres de ce dernier.
- b - Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas de :
 - o L'aménagement, l'extension ou la reconstruction après sinistre d'une construction existante en retrait, en reprenant le même retrait.
 - o La situation à l'angle de deux voies (la règle ne s'impose que par rapport à une des voies).
 - o Une construction voisine implantée en retrait, en reprenant le même retrait.

ARTICLE AUH 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- a - Les constructions peuvent s'implanter sur limites séparatives ou à au moins 3 mètres des limites séparatives.
- b - Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas de :

- L'aménagement, l'extension ou la reconstruction après sinistre d'une construction existante suivant un retrait différent, en reprenant le même retrait.
- D'une construction d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres et d'une emprise inférieure à 40 m².

ARTICLE AUH 7 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- a - La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 mètres au faitage.
- b - Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de :
 - L'aménagement, l'extension ou la reconstruction après sinistre d'une construction existante ayant une hauteur supérieure, en reprenant la même hauteur.
 - Une construction d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres et d'une emprise inférieure à 40 m².
 - Equipements d'intérêt collectif et services publics

ARTICLE AUH 8 - DENSITE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AUH 9 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

I – Généralités

Toute architecture caractéristique d'une autre région est interdite.

II – Toitures

Non réglementées.

III – Façades

- a - Les façades doivent être enduites ou peintes à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.
- b - La couleur des façades doit être de ton clair (beige ocré, gris...). Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits.
- c - Pour les menuiseries, les couleurs vives sont interdites.

IV – Clôture

Sont autorisées en clôture :

- Les haies éventuellement doublées d'un dispositif à claire voie (grillage...).
- Les murets de 0,60 mètre de hauteur surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage...).
- Les murs pleins d'une hauteur minimale de 0,60 mètre et maximale de 2 mètres.

ARTICLE AUH 10 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- a - On plantera au minimum un arbre de haute tige minimale par unité foncière.
- b - Les haies doivent être composées d'essences diverses locales.

ARTICLE AUH 11 : STATIONNEMENT

- a - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.
- b - Une place de stationnement hors voie publique est imposée pour toute construction d'habitation nouvelle. Cette obligation n'est pas applicable aux extensions si l'affectation de la construction reste inchangée et s'il n'y a pas de création de logement supplémentaire.

III – Equipement et réseaux

ARTICLE AUH 12 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

I – Accès

- a - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur des fonds voisins bénéficiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- b - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique tout en respectant les normes de sécurité routière, notamment en termes de visibilité.

II – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE AUH 13 – DESSERTE PAR RESEAUX

I – Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

II – Assainissement

1 -Eaux usées

- a - Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.
- b - En l'absence de réseau collectif ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain.

2 - Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales ou assimilées sera assurée sur l'unité foncière par des aménagements à la charge du propriétaire pour l'infiltration et la récupération des eaux pluviales. Ces dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain et peuvent nécessiter la construction d'ouvrages spécifiques tels que les bassins de rétention. Seul le surplus en cas de fortes pluies sera dirigé vers le réseau collecteur pluvial, s'il existe.

V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

CHAPITRE VII - ZONE A

I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE A 1 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES

Sont autorisées les destinations et sous-destinations suivantes, au fur et à mesure de la réalisation des réseaux selon les conditions définies dans le règlement et les orientations d'aménagement :

- a - Constructions à destination d'exploitations agricoles et forestières

ARTICLE A 2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

Sauf dans le secteur Ap, sont autorisées les constructions et installations suivantes sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole et de remplir les conditions énoncées :

- a - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (y compris les installations classées pour la protection de l'environnement) ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.
- b - Les locaux destinés à une activité accessoire de l'activité principale d'exploitation (locaux de commercialisation et de transformation de la production par exemple)
- c - Les constructions à usage d'habitation principale de toute personne dont la présence permanente est nécessaire sur l'exploitation et les locaux annexes de cette habitation (garage, abri de jardin...) à condition d'être implantées à proximité immédiate de l'exploitation,
- d - Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif à condition qu'ils ne puissent financièrement et techniquement pas être implantés en dehors de la zone et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- e - Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivelé, à condition qu'ils correspondent à une mise en valeur agricole et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux,

Dans le secteur Ah, sont aussi autorisées les destinations et sous-destinations des constructions et installations suivantes à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- f - La construction de nouvelles habitations à condition que l'ensemble des constructions n'excède pas une emprise au sol supérieure à 30% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE A 3 – USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL INTERDITS

- a - Toute construction à usage de commerce et d'activité de service
- b - Toute construction à usage des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

ARTICLE A 4 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A 5 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- a - Les constructions doivent s'implanter à au moins 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes aux publiques.

- b - Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas de :
 - o L'aménagement, l'extension ou la reconstruction après sinistre d'une construction existante en retrait, en reprenant le même retrait.
 - o Une construction voisine implantée en retrait, en reprenant le même retrait.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- a - Les constructions peuvent s'implanter sur limites séparatives ou à au moins 3 mètres des limites séparatives.
- b - Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas de :
 - o L'aménagement, l'extension ou la reconstruction après sinistre d'une construction existante suivant un retrait différent, en reprenant le même retrait.
 - o D'une construction d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres et d'une emprise inférieure à 40 m2.

ARTICLE A 7 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- a - La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 11 mètres au faitage.
- b - La hauteur des autres constructions n'est pas réglementée.
- c - Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de :
 - o L'aménagement, l'extension ou la reconstruction après sinistre d'une construction existante ayant une hauteur supérieure, en reprenant la même hauteur.
 - o Une construction d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres et d'une emprise inférieure à 40 m2.
 - o Equipements d'intérêt collectif et services publics

ARTICLE A 8 - DENSITE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 9 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

I – Généralités

Toute architecture caractéristique d'une autre région est interdite.

II – Toitures

Non réglementées.

III – Façades

Constructions à usage d'habitation

- a - Les façades doivent être enduites ou peintes à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.
- b - La couleur des façades doit être de ton clair (beige ocré, gris...). Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits.
- c - Pour les menuiseries, les couleurs vives sont interdites.

Autres constructions :

Non réglementées.

IV – Clôture

Les grillages doivent avoir des mailles d'une taille suffisante pour laisser passer les petits animaux et une hauteur inférieure à 1,20m.

ARTICLE A 10 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les haies doivent être composées d'essences diverses locales.

ARTICLE A 11 : STATIONNEMENT

- a - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.
- b - Une place de stationnement hors voie publique est imposée pour toute construction d'habitation nouvelle. Cette obligation n'est pas applicable aux extensions si l'affectation de la construction reste inchangée et s'il n'y a pas de création de logement supplémentaire.

III – Equipement et réseaux

ARTICLE U 12 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

I – Accès

- a - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur des fonds voisins bénéficiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- b - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique tout en respectant les normes de sécurité routière, notamment en termes de visibilité.

II – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE U 13 – DESSERTE PAR RESEAUX

I – Eau potable

- a - Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.
- b - En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation qui le nécessite doit être alimentée en eau potable par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur et après déclaration à l'autorité sanitaire.
- c - Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

II – Assainissement

1 -Eaux usées

- a - Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.
- b - En l'absence de réseau collectif ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain.

2 - Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales ou assimilées sera assurée sur l'unité foncière par des aménagements à la charge du propriétaire pour l'infiltration et la récupération des eaux pluviales. Ces dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain et peuvent nécessiter la construction d'ouvrages spécifiques tels que les bassins de rétention. Seul le surplus en cas de fortes pluies sera dirigé vers le réseau collecteur pluvial, s'il existe.

CHAPITRE VIII - ZONE N

La zone N comprend plusieurs secteurs :

- Le secteur Nc, réservé à l'activité de carrières
- Le secteur NL à vocation de loisirs
- Le secteur Np, secteur protégé (périmètre de protection de captage...).

I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE N 1 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES

Sont autorisées les destinations et sous-destinations suivantes, au fur et à mesure de la réalisation des réseaux selon les conditions définies dans le règlement et les orientations d'aménagement :

- a - Constructions à destination d'exploitations agricoles et forestières

ARTICLE N 2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

1 - Dans l'ensemble de la zone, sont autorisées les destinations et sous-destinations des constructions et installations suivantes à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- a - Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif à condition qu'ils ne puissent financièrement et techniquement pas être implantés en dehors de la zone et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

1 - Sauf dans le secteur Np, sont aussi autorisées les constructions et installations suivantes sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole et de remplir les conditions énoncées :

- a - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (y compris les installations classées pour la protection de l'environnement) ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.
- b - Les locaux destinés à une activité accessoire de l'activité principale d'exploitation (locaux de commercialisation et de transformation de la production par exemple)
- c - Les constructions à usage d'habitation principale de toute personne dont la présence permanente est nécessaire sur l'exploitation et les locaux annexes de cette habitation (garage, abri de jardin...) à condition d'être implantées à proximité immédiate de l'exploitation,
- d - Eléments et locaux techniques des administrations publiques à condition qu'ils ne puissent être implantés en dehors de la zone et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- e - Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivelé, à condition qu'ils nécessaires à l'entretien des plans d'eau existants ou qu'ils correspondent à une mise en valeur agricole et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux,
- f - En cas de sinistre, la reconstruction sur place et sans changement d'affectation dans la limite d'emprise au sol du bâtiment préexistant,
- g - L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent document d'urbanisme et la construction de leurs annexes suivant les conditions suivantes :
 - o Zone d'implantation : les annexes ne pourront pas être éloignées de plus de 20 m de la construction principale.
 - o Conditions de hauteur : les constructions ne peuvent excéder 11 mètres au faîtage et les annexes ne peuvent dépasser 4,5 mètres de hauteur.
 - o Condition d'emprise : l'extension des bâtiments d'habitation existants est limitée à une augmentation de la surface de plancher de 30% ou 30 m², en choisissant la solution la plus favorable.
 - o Condition de densité : les différentes constructions ne doivent pas occuper une emprise au sol supérieure à 30 % de la superficie de l'unité foncière.

3 - Dans le secteur NL, sont autorisées les destinations et sous-destinations suivantes à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et de respecter les conditions énoncées :

- a - Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et les services publics,

- b - Les travaux, les aménagements, les constructions et installations à usage d'activités culturelles, sportives, de loisirs ou de tourisme.
- c - Les constructions et installations à caractère temporaire liées à des manifestations.

4 - Dans le secteur Nc, sont autorisées les destinations et sous-destinations suivantes à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et de respecter les conditions énoncées :
Les constructions et installations nécessaires à l'activité d'exploitation de carrière.

ARTICLE N 3 – USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL INTERDITS

- a - Toute construction à usage d'artisanat et commerce de détail, de commerce de gros.
- b - Toute construction à usage des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

ARTICLE N 4 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N 5 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- a - Les constructions doivent s'implanter à au moins 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes aux publiques.
- b - Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas de :
 - o L'aménagement, l'extension ou la reconstruction après sinistre d'une construction existante en retrait, en reprenant le même retrait.
 - o Une construction voisine implantée en retrait, en reprenant le même retrait.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- a - Les constructions peuvent s'implanter sur limites séparatives ou à au moins 3 mètres des limites séparatives.
- b - Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas de :
 - o L'aménagement, l'extension ou la reconstruction après sinistre d'une construction existante suivant un retrait différent, en reprenant le même retrait.
 - o D'une construction d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres et d'une emprise inférieure à 40 m2.

ARTICLE N 7 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- a - La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 11 mètres au faitage.
- b - La hauteur des autres constructions n'est pas réglementée.
- c - Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de :
 - o L'aménagement, l'extension ou la reconstruction après sinistre d'une construction existante ayant une hauteur supérieure, en reprenant la même hauteur.
 - o Une construction d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres et d'une emprise inférieure à 40 m2.
 - o Equipements d'intérêt collectif et services publics

ARTICLE N 8 - DENSITE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 8 - DENSITE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

I – Généralités

Toute architecture caractéristique d'une autre région est interdite.

II – Toitures

Non réglementées.

III – Façades

Constructions à usage d'habitation

- a - Les façades doivent être enduites ou peintes à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.
- b - La couleur des façades doit être de ton clair (beige ocré, gris...). Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits.
- c - Pour les menuiseries, les couleurs vives sont interdites.

Autres constructions :

Non réglementées.

IV – Clôture

Les grillages doivent avoir des mailles d'une taille suffisante pour laisser passer les petits animaux et une hauteur inférieure à 1,20m.

ARTICLE N 10 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les haies doivent être composées d'essences diverses locales.

ARTICLE N 11 : STATIONNEMENT

- a - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.
- b - Une place de stationnement hors voie publique est imposée pour toute construction d'habitation nouvelle. Cette obligation n'est pas applicable aux extensions si l'affectation de la construction reste inchangée et s'il n'y a pas de création de logement supplémentaire.

III – Equipement et réseaux

ARTICLE N 12 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

I – Accès

- c - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur des fonds voisins bénéficiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- d - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique tout en respectant les normes de sécurité routière, notamment en termes de visibilité.

II – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 13 – DESSERTE PAR RESEAUX

I – Eau potable

- a - Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.
- b - En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation qui le nécessite doit être alimentée en eau potable par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur et après déclaration à l'autorité sanitaire.
- c - Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

II – Assainissement

1 -Eaux usées

- a - Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.
- b - En l'absence de réseau collectif ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain.

2 - Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales ou assimilées sera assurée sur l'unité foncière par des aménagements à la charge du propriétaire pour l'infiltration et la récupération des eaux pluviales. Ces dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain et peuvent nécessiter la construction d'ouvrages spécifiques tels que les bassins de rétention. Seul le surplus en cas de fortes pluies sera dirigé vers le réseau collecteur pluvial, s'il existe.

VI - ANNEXES

Définitions

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue est mesurée à l'égout du toit ou l'acrotère.

La hauteur d'une construction sur un terrain en pente doit être mesurée au niveau de la plus grande hauteur de la construction (là où le terrain est le plus bas).

La hauteur des murs de clôture est mesurée à la verticale depuis le sol jusqu'au faite du mur.

EXTENSION MESUREE

Par extension mesurée, il est entendu une extension de la surface de plancher de 30% ou 30 m², en choisissant la solution la plus favorable.

TENEMENT

Ensemble des parcelles appartenant à un même propriétaire.

TERRAIN NATUREL

Le niveau du terrain naturel est celui du terrain avant construction (avant tout remblai ou déblai). Dans le cas d'un terrain en pente, le terrain naturel est fixé au point le plus haut.

Conseil sur les haies

AVANTAGES DE LA HAIE CHAMPETRE :

Une haie champêtre est constituée d'une association d'arbres et d'arbustes locaux, avec une dominante de feuillus, caducs pour la plupart, quelques-uns persistants. Elle forme une clôture vivante, changeant de teintes selon les saisons, et formant une parfaite transition avec le milieu naturel.

A l'inverse, les haies plantées de thuyas, cyprès, cupressus ou de lauriers-palmes, tous étrangers au paysage local, forment des rangées uniformes et invariables. Ainsi, le paysage naturel perd peu à peu son caractère.

CHOIX DES ESSENCES LOCALES

La composition végétale de la haie ne varie pas en fonction de sa taille ; qu'elle soit basse, libre, brise-vent ou bande boisée, elle contient presque toujours des arbres et des arbustes.

Les arbres (charmes, hêtres, chênes, érables champêtres...) forment l'armature de la haie et lui donnent une certaine solidité. Les arbustes apportent l'agrément de leur floraison ou de leurs fruits à différentes périodes de l'année.

- | | |
|---|--|
| ■ <u>Arbustes épineux</u> :
Houx (Hex aquifolium) | ■ <u>Arbustes non persistants</u> :
Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)
Fusain d'Europe (Euonymus europeae) |
| ■ <u>Arbustes persistants</u> :
Buis (Buxus sempervireus)
Troène commun (Ligustrum vulgare) | ■ <u>Arbustes à baies comestibles</u> :
Groseillier à maquereau (Ribes uva-crispa)
Noisetier |
| ■ <u>Arbustes à fleurs et/ou à fruits décoratifs</u> :
Viorne lantane (Viburnum lantana) (floraison blanche au printemps)
Cornouiller mâle (Cornus mas) (floraison jaune au début du printemps) | |
| ■ <u>Arbres</u> :
Charme commun (Carpinus betulus)
Chêne pédonculé (Quercus robur)
Chêne sessile (Quercus petraea) | Erable champêtre (Acer campestre)
Hêtre (Fagus sylvatica)
Saule sp. (Salix sp.) |