

Commune de LEUVRIGNY

Plan Local d'Urbanisme

Règlement

Document n°4.1

« *Pièce écrite* »

"Vu pour être annexé
à la délibération du :

Approuvant le
Plan Local d'Urbanisme »

Cachet de la mairie et
Signature du maire :



16, rue Rayet Liénart - 51 420 Witry-lès-Reims

tél : 03 26 50 36 86 - fax : 03 26 50 36 80

e-mail : bureau.etudes@geogram.fr

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II : TYPOLOGIE ET DEFINITION DES ZONES ET SECTEURS DU P.L.U.	7
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone UA	10
Chapitre 2 Dispositions applicables à la zone UB	15
Chapitre 3 Dispositions applicables à la zone UZ.....	20
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	25
Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone 1AU	26
Chapitre 2 Dispositions applicables à la zone AUZ.....	31
Chapitre 3 Dispositions applicables à la zone 2AU	36
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	39
Dispositions applicables à la zone A.....	40
TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	45
Dispositions applicables à la zone N.....	46
TITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES BOISES CLASSES	49
ANNEXE : EMBLEMES RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS	53

TITRE I :
DISPOSITIONS
GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L 123-1 et R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de LEUVRIGNY délimité aux documents graphiques n°4.2.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1 Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le P.L.U. :

1. Les règles fixées par ce plan local d'urbanisme qui se substituent à celles des règles générales d'utilisation du sol fixées aux articles R 111.1 à R 111.24 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, les dispositions ci-après des articles R 111.2, R 111.4, R 111.15 et R 111.21 demeurent applicables.

↳ Art. 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.

↳ Art. 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.

↳ Art. R. 111-15 :

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.

↳ Art. R. 111-21 :

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.

2.2. Législations spécifiques

S'ajoutent aux règles propres au plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières, qui sont reportées sur le plan des servitudes annexé au P.L.U., 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.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Les zones urbaines

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont délimitées aux documents graphiques n° 4.2A et 4.2B par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre U. Il s'agit des zones : UA, UB et UZ.

Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV sont délimitées aux documents graphiques n° 4.2A et 4.2B par un tireté épais et repérées par un indice commençant par les lettres AU. Il s'agit des zones 1AU et 2AU ainsi que AUZ.

Les zones agricoles

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V sont délimitées aux documents graphiques n°4.2A et 4.2B par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre A. Cette zone comprend le secteur Av.

Les zones naturelles

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre VI sont délimitées aux documents graphiques n° 4.2A et 4.2B par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre N.

Dispositions applicables au sein de chaque zone

A chacune des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles s'appliquent les dispositions figurant aux titres III, IV, V, VI du présent règlement. Le caractère et la vocation de chacune de ces zones sont définis dans le titre II, chaque chapitre compte un corps de règle en quatorze articles :

ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

ARTICLE 3 - Accès et voirie

ARTICLE 4 - Desserte par les réseaux

ARTICLE 5 - Caractéristiques des terrains

ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

ARTICLE 9 - Emprise au sol

ARTICLE 10 - Hauteur maximum des constructions

ARTICLE 11 - Aspect extérieur

ARTICLE 12 - Stationnement

ARTICLE 13 - Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés

ARTICLE 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

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

Les documents graphiques font apparaître :

- ✓ Les Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et repérés par un quadrillage de lignes verticales et horizontales.
- ✓ Les Emplacements Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts repérés par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration de la parcelle, ou le caractère des constructions avoisinantes" (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

TITRE II :
TYPLOGIE ET
DEFINITION
DES ZONES
ET SECTEURS
DU P.L.U.

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

1/ Les zones urbaines

Les zones urbaines (dites zones U) sont des zones urbanisées ou en cours d'urbanisation dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

On distingue sur le territoire de LEUVRIGNY :

- ➔ **La zone UA** : Elle correspond au centre ancien de la commune, soit au centre bourg. Elle comprend les habitations et bâtiments des Rue du Château Vert, Rue du Général de Gaulle, Rue de la Courte Soupe, Rue de la Libération, Rue Raide, Rue Douchy, présentant un tissu dense.
- ➔ **La zone UB** : Elle correspond au hameau du Chêne La Reine, aux constructions récentes qui se distinguent des précédentes (UA) par ses matériaux de construction, la position des constructions sur la parcelle, la densification.
- ➔ **La zone UZ** : Elle correspond à l'activité présente au lieu-dit du Moulin Nantais.

2/ Les zones à urbaniser (AU)

Les zones à urbaniser sont des zones naturelles non desservies par les réseaux et destinées à accueillir l'urbanisation future.

On distingue sur le territoire de LEUVRIGNY :

- ➔ **La zone 1AU** : Elle est destinée à l'aménagement groupé (car le coût d'équipement est à la charge de l'aménageur) de terrains susceptibles d'accueillir des logements à court ou moyen terme.
- ➔ **La zone AUZ** : destinée à l'activité artisanale, compatible avec le voisinage de l'habitat.
- ➔ **La zone 2AU** : Réserve foncière inconstructible, cette zone est susceptible d'accueillir des logements à moyen ou long terme (par sa transformation en zone 1AU), moyennant une amélioration des réseaux existants et une modification du PLU.

3/ Les zones agricoles (A)

La zone A comprend les secteurs des territoires communaux, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend un secteur Av qui vise à protéger les espaces viticoles bénéficiant de la protection d'Appellation d'Origine Contrôlée pour l'élaboration du Champagne ainsi qu'un secteur Ae, visant le développement d'une activité équestre.

4/ Les zones naturelles (N)

La zone N correspond en effet aux secteurs des territoires communaux, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

TITRE III :

**DISPOSITIONS
APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone UA

La zone UA est une zone de structures traditionnelles d'urbanisation. Elle est caractérisée par un aspect de continuité visuelle. Elle est destinée à l'habitat, aux commerces et aux services et intègre des activités agricoles, viticoles et artisanales.

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toute construction de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes hors terrain aménagé.
- Les garages collectifs de caravanes, les dépôts de véhicules.
- Les silos agricoles destinés à un stockage collectif.
- Les carrières.

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

Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Sont admis sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition d'une bonne insertion dans le site.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1) - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'Article 682 du Code Civil.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

2 - Voirie

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules des services publics puissent faire demi-tour.

La largeur de l'emprise des voies nouvelles doit être au minimum de 6,50 mètres.

ARTICLE UA 4 – DESSERTTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

2 – Assainissement

a) - Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement être raccordée à un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation sanitaire en vigueur. Le raccordement au réseau collectif sera obligatoire dès qu'il sera effectif.

Aucune eau non traitée ne doit être déversée dans le réseau d'eaux pluviales, dans les rivières ou dans les fossés.

Les eaux industrielles et des centres de pressurage doivent faire l'objet de traitements spécifiques conformes aux réglementations correspondantes.

b) - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés et être adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Autres réseaux

Les lotissements et les ensembles d'habitations doivent être dotés des réseaux électricité et téléphone enterrés.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

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

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement
- Soit en observant un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Pour les constructions existantes, en cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée sous réserve de ne pas entraver la réalisation de l'alignement ou la réalisation d'un emplacement réservé.

Dans le cas de bâtiments existants ne correspondant pas à cette règle, l'extension pourra s'aligner sur la façade existante si celle-ci n'entrave pas la réalisation de l'alignement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions dans le prolongement des constructions existantes ne respectant pas ces règles, tout en conservant la distance initiale.

Pour les constructions existantes en cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Deux constructions à usage d'habitation, non contiguës implantées sur une même propriété, doivent respecter l'une par rapport à l'autre, une distance au moins égale à 6 mètres.

Pour les constructions existantes en cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée pour les constructions est de 7 mètres à l'égout des toits, par rapport à la moyenne d'altitude du terrain naturel.

Elle peut être dépassée en cas d'impératifs techniques ou fonctionnels sous réserve d'une bonne insertion dans le tissu urbain environnant.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi qu'aux poteaux, pylônes, candélabres ou éoliennes et antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques.

Pour les constructions existantes en cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

Les constructions doivent respecter, en particulier, les prescriptions suivantes :

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

2/ Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une harmonie. Les couleurs vives sont interdites.

3/ Les revêtements et les peintures des bâtiments, des murs, des toitures et des clôtures devront être en harmonie avec ceux des constructions existantes.

4/ Les façades à l'alignement des bâtiments agricoles ou d'activités, à l'exception des percements d'ouvertures, doivent être traitées en maçonnerie avec un souci d'animation de façades (marquage d'un soubassement, liseré, etc).

5/ Les architectures typiques d'autres régions ou d'autres pays sont interdites.

6/ La pente des toitures doit être comprise entre 35 et 45° à l'exception des hangars, des annexes et dépendances.

7/ La hauteur des clôtures ne pourra pas dépasser 2 mètres.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dispositions particulières

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets novateur (maisons bois, maisons écologiques, ...) sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

ARTICLE UA 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en-dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions. Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il est exigé au minimum 1 place de stationnement par logement (hors réhabilitation de l'ancien).

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S. maximum.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone UB

La zone UB est une zone d'urbanisation discontinue. Elle est destinée aux constructions à usage d'habitation, de commerce, de service ainsi qu'aux exploitations agricoles, viticoles et artisanales.

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toute construction de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes hors terrain aménagé.
- Les garages collectifs de caravanes, les dépôts de véhicules
- Les silos agricoles destinés à un stockage collectif.
- Les carrières.

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

Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Sont admis sous conditions :

- Les habitations à la double condition suivante :
 - o Qu'elles ne possèdent pas de sous-sol ou qu'ils soient semi enterrés ou dotés d'un système de protection individuel contre les inondations ;
 - o Et qu'elles soient dotées d'un système de drainage autonome, raccordé au réseau d'eau
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1) - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'Article 682 du Code Civil.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

2) - Voirie

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules des services publics puissent faire aisément demi-tour.

La largeur d'emprise des voies nouvelles doit être au minimum de : 8 m

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

2 – Assainissement

a) - Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement être raccordée à un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation sanitaire en vigueur. Le raccordement au réseau collectif sera obligatoire dès qu'il sera effectif.

Aucune eau non traitée ne doit être déversée dans le réseau d'eaux pluviales, dans les rivières ou dans les fossés

Les eaux industrielles et des centres de pressurage doivent faire l'objet de traitements spécifiques conformes aux réglementations en vigueur.

b) - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés et être adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Autres réseaux

Les lotissements et les ensembles d'habitations doivent être dotés des réseaux électricité et téléphone enterrés.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement
- Soit en observant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Pour les constructions existantes, en cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée sous réserve de ne pas entraver la réalisation de l'alignement ou la réalisation d'un emplacement réservé.

Dans le cas de bâtiments existants ne correspondant pas à cette règle, l'extension pourra s'aligner sur la façade existante si celle-ci n'entrave pas la réalisation de l'alignement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions dans le prolongement des constructions existantes ne respectant pas ces règles, tout en conservant la distance initiale.

Pour les constructions existantes, en cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Deux constructions à usage d'habitation, non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre, une distance au moins égale à 6 mètres.

Pour les constructions existantes, en cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée par les constructions est de 7 mètres à l'égout des toits.

Elle peut être dépassée en cas d'impératifs techniques ou fonctionnels sous réserve d'une bonne insertion dans le tissu urbain environnant.

Pour les constructions existantes, en cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi qu'aux poteaux, pylônes, candélabres ou éoliennes et antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

Les constructions doivent respecter en particulier les prescriptions suivantes :

- 1/ Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.
- 2/ Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une harmonie. Les couleurs vives sont interdites.
- 3/ Les revêtements et les peintures des bâtiments, des murs, des toitures et des clôtures devront être en harmonie avec ceux des constructions existantes
- 4/ Les façades à l'alignement des bâtiments agricoles ou d'activités, à l'exception des percements d'ouvertures, doivent être traitées en maçonnerie avec un souci d'animation de façades (marquage d'un soubassement, liseré de briques...).
- 5/ Les architectures typiques d'autres régions ou d'autres pays sont interdites.
- 6/ La pente des toitures doit être comprise entre 35 et 45° à l'exception des hangars, des dépendances et des annexes.
- 7/ La hauteur des clôtures ne pourra pas dépasser 2 mètres.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dispositions particulières

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets novateur (maisons bois, maisons écologiques, ...) sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

ARTICLE UB 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en-dehors des voies et correspondre aux besoins des constructions. Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement (hors réhabilitation de l'ancien et logements aidés).

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet de construction doit comporter un programme d'environnement végétal visant à constituer au bout de quelques années un écrin de verdure de qualité.

Pour tout lotissement ou ensemble immobilier à usage d'habitation portant sur une superficie de terrain supérieure à 5 000 m², 5 % au moins de cette surface doit être aménagé en espace vert collectif planté d'arbres. Cet aménagement ne doit pas être relégué sur les délaissés inutilisables pour la construction mais au contraire, constituer un élément déterminant de la composition urbaine, en particulier le terrain ainsi aménagé doit être facilement accessible depuis le domaine public et être éventuellement incorporé à celui-ci.

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S. maximum.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

Caractère de la zone UZ

La zone UZ est une zone dédiée à l'activité artisanale, industrielle et commerciale.

ARTICLE UZ 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel : Les demandes d'autorisations de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés

Dans toute la zone, sont interdites les constructions, installations ou établissements qui par leur destination, leur nature, sont incompatibles avec le maintien du caractère de la zone, notamment :

- les lotissements et opérations groupées à usage d'habitation.
- les constructions à usage d'habitation à l'exception du cas prévu à l'article 2.
- les terrains de camping et de caravanage.
- l'installation d'habitations légères de loisirs hors terrain aménagé.
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

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

Sont admis sous conditions :

- les installations artisanales et commerciales à condition qu'elles n'entraient aucune nuisance pour le voisinage.
- la construction ou l'extension mesurée d'habitations et annexes (30% de la surface déclarée au sol) destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone. Ce logement devra être intégré dans l'architecture du bâtiment d'activité.
- l'extension et la reconstruction après sinistre de toute construction affectée à la même destination, et dans les limites de la surface de plancher hors oeuvre brute détruite.
- les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages aux personnes et aux biens ou de nuire à la qualité des sols.

ARTICLE UZ 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès aux établissements doivent être adaptés à la circulation des véhicules automobiles poids lourds et doivent être étudiés de manière à permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans manœuvre.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.2. Voirie

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc
Les voies publiques ou privées en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UZ 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

2 - Assainissement

a) - Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement être raccordée à un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

Aucune eau non traitée ne doit être déversée dans le réseau d'eaux pluviales, dans les rivières ou dans les fossés

Les eaux industrielles et des centres de pressurage doivent faire l'objet de traitements spécifiques conformes aux réglementations en vigueur.

Les eaux usées non domestiques sont autorisées dans le réseau après signature d'une convention de rejet et sont réglementées par ladite convention.

b) - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés et être adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UZ 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les constructions et installations diverses doivent être édifiées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques.

Des adaptations peuvent être admises pour les extensions de bâtiments jouxtant des bâtiments existants ; le recul pourra être alors identique à celui des bâtiments existants.

Ces conditions ne s'appliquent pas à la construction d'équipements publics si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre environnant.

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

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.

Ces conditions ne s'appliquent pas à la construction d'équipements publics si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre environnant.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que l'espace libre permette le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie, sans être inférieure à 4 mètres.

Ces conditions ne s'appliquent pas à la construction d'équipements publics si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre environnant.

ARTICLE UZ 9 – EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UZ 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'activité est fixée à 15 mètres mesurés à partir du sol naturel jusqu'à l'acrotère.

Toutefois, des adaptations de hauteur peuvent être accordées pour des raisons techniques ou fonctionnelles après consultation des services compétents et dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages, y compris dans les cas suivants :

- la construction d'équipements d'intérêt général,
- la reconstruction après sinistre, sans toutefois pouvoir dépasser leur hauteur initiale.

ARTICLE UZ 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1. Généralités

Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent nuire ni par leur volume ni par leur aspect à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront. Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes s'appliquent les dispositions de l'article UB 11.

11.2. Le volume des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Sont interdits :

- les constructions de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,
- l'emploi de tôle non peinte,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus, tels que les carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...
- les couleurs vives ou apportant des notes discordantes dans l'environnement et le paysage, et notamment le blanc.

11.3. Les toitures

Types et matériaux de couverture autorisés

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Pour les toitures non traitées en terrasse, les matériaux de couverture doivent être de ton sombre (type ardoise ou brun).

11.4. Clôtures

Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste. Elles seront constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie vive végétale, l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 mètre. Des adaptations de hauteur seront possibles dans certains cas pour satisfaire à des réglementations spécifiques (des raisons de sécurité, entre autre).

Tant à l'alignement que sur les limites séparatives, des adaptations de hauteur seront possibles dans certains cas pour satisfaire à des réglementations spécifiques.

ARTICLE UZ 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques.

Les rampes doivent être conçues de manière à assurer la circulation et les manœuvres des véhicules dans de bonnes conditions de sécurité.

✓ Construction à usage artisanal, industriel ou d'entrepôt

Il sera aménagé une place de stationnement pour 150 m² de Surface Hors Oeuvre Nette.

A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

✓ Construction à usage commercial

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Tout parking excédant 250 m² de superficie recevra obligatoirement des plantations à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement qui peuvent être regroupés par îlots boisés.

Pour toute construction nécessitant la création de 20 places de stationnement non couvertes, la mise en place d'un séparateur à hydrocarbures sur le domaine privé sera exigée.

ARTICLE UZ 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES - JARDINS

Tout projet de construction doit comporter un programme d'environnement végétal visant à constituer au bout de quelques années un écrin de verdure de qualité. L'utilisation d'essences locales est préconisée. Ces espaces verts doivent comporter au moins un arbre de moyenne tige par 100 m² de leur surface. Leurs surfaces seront au moins égales à 15 % de la superficie de la propriété foncière.

Les aires de stationnement, qu'elles soient publiques ou privées, seront plantées à raison d'un arbre par 80 m², regroupés en îlot boisé.

Dans tout les cas, les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les terrains figurés au plan par un grand quadrillage orthogonal et des cercles sont classés "espaces boisés à conserver" et sont soumis aux dispositions des articles R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UZ 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE IV :

**DISPOSITIONS
APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER**

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère de la zone 1AU

La zone 1AU est une zone naturelle non ou insuffisamment équipée, destinée à l'extension, sous forme organisée, de l'habitat et des activités traditionnelles des villages ruraux. La zone doit faire l'objet d'une conception d'aménagement d'ensemble. Plusieurs phases de réalisation sont toutefois possibles.

Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements.

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toute construction au coup par coup qui ne respecte pas les Orientations d'Aménagement Sectoriel, lorsqu'elles existent.
- Toute construction de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes hors terrain aménagé.
- Les garages collectifs de caravanes, les dépôts de véhicules.
- Les carrières.

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

Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Sont admis sous conditions :

- Les constructions et les lotissements ne sont admis que si les équipements existants ou prévus sont suffisants compte tenu des constructions projetées.
- Ils ne sont admis que s'ils respectent les Orientations d'Aménagement Sectoriel, lorsqu'elles existent.
- Les habitations à la double condition suivante :
 - o Qu'elles ne possèdent pas de sous-sol ou qu'ils soient semi enterrés ou dotés d'un système de protection individuel contre les inondations ;
 - o Et qu'elles soient dotées d'un système de drainage autonome, raccordé au réseau d'eau.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- La reconstruction d'existant après sinistre.

ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE

1) - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'Article 682 du Code Civil.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

2) - Voirie

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules des services publics puissent faire aisément demi-tour.

La largeur d'emprise des voies nouvelles doit être au minimum de : 8 m.

ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

2 – Assainissement

a) - Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement être raccordée à un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation sanitaire en vigueur. Le raccordement au réseau collectif sera obligatoire dès qu'il sera effectif.

Aucune eau non traitée ne doit être déversée dans le réseau d'eaux pluviales, dans les rivières ou dans les fossés

Les eaux industrielles et des centres de pressurage doivent faire l'objet de traitements spécifiques conformes aux réglementations en vigueur.

b) - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés et être adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Autres réseaux

Les lotissements et les ensembles d'habitations doivent être dotés des réseaux électricité et téléphone enterrés.

ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise.

Pour les constructions existantes, en cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée sous réserve de ne pas entraver la réalisation de l'alignement ou la réalisation d'un emplacement réservé.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Aux abords du Ravin de la Collinière, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 15 mètres de la rive.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Deux constructions à usage d'habitation, non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance égale à 6 mètres.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise maximale sera limitée à 40 %.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée pour les constructions est de 7 mètres à l'égout des toits.

Elle peut être dépassée en cas d'impératifs techniques ou fonctionnels sous réserve d'une bonne insertion dans le tissu urbain environnant.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi qu'aux poteaux, pylônes, candélabres ou éoliennes et antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

Les constructions doivent respecter en particulier les prescriptions suivantes :

- 1/ Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.
- 2/ Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une harmonie. Les couleurs vives sont interdites.
- 3/ Les revêtements et les peintures des bâtiments, des murs, des toitures et des clôtures devront être en harmonie avec ceux des constructions existantes
- 4/ Les façades à l'alignement des bâtiments agricoles ou d'activités, à l'exception des percements d'ouvertures, doivent être traitées en maçonnerie avec un souci d'animation de façades (marquage d'un soubassement, liseré de briques, etc).
- 5/ Les architectures typiques d'autres régions ou d'autres pays sont interdites.
- 6/ La pente des toitures doit être comprise entre 35 et 45° à l'exception des hangars, des dépendances et des annexes.
- 7/ La hauteur des clôtures ne pourra pas dépasser 2 mètres.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dispositions particulières

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets novateur (maisons bois, maisons écologiques, ...) sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

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

Le stationnement des véhicules doit être assuré en-dehors des voies et correspondre aux besoins des constructions. Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement, sauf pour la réalisation de logements aidés, dans quel cas une seule place sera suffisante.

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet de construction doit comporter un programme d'environnement végétal visant à constituer au bout de quelques années, un écrin de verdure de qualité.

Pour tout lotissement ou ensemble immobilier à usage d'habitation portant sur une surface de terrain supérieure à 5 000 m² ou plus, 5 % au moins de cette surface doit être aménagé en espace vert collectif planté d'arbres.

Cet aménagement ne doit pas être relégué sur les délaissés inutilisables pour la construction mais au contraire, constituer un élément déterminant de la composition urbaine, en particulier le terrain ainsi aménagé doit être facilement accessible depuis le domaine public et être éventuellement incorporé à celui-ci.

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S. maximum.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUZ

Caractère de la zone AUZ

La zone AUZ est une zone naturelle non ou insuffisamment équipée, destinée à l'accueil d'activités artisanales et commerciales compatibles avec le voisinage de l'habitat.

ARTICLE AUZ 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone, sont interdites les constructions, installations ou établissements qui par leur destination, leur nature, sont incompatibles avec le maintien du caractère de la zone, notamment :

- les lotissements et opérations groupées à usage d'habitation,
- les constructions à usage d'habitation à l'exception du cas prévu à l'article 2,
- les terrains de camping et de caravanage,
- l'installation d'habitations légères de loisirs hors terrain aménagé,
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

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

Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Sont admis sous conditions :

- la construction ou l'extension mesurée d'habitations et annexes (30% de la surface déclarée au sol) destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone. Ce logement devra être intégré dans l'architecture du bâtiment d'activité.
- l'extension et la reconstruction après sinistre de toute construction affectée à la même destination, et dans les limites de la surface de plancher hors oeuvre brute détruite,
- les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages aux personnes et aux biens ou de nuire à la qualité des sols.

ARTICLE AUZ 3 – ACCES ET VOIRIE

1) - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès aux établissements doivent être adaptés à la circulation des véhicules automobiles poids lourds et doivent être étudiés de manière à permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans manœuvre.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2) - Voirie

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc
Les voies publiques ou privées en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

La largeur d'emprise des voies nouvelles doit être au minimum de : 8 m.

ARTICLE AUZ 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

2 – Assainissement

a) - Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement être raccordée à un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

Aucune eau non traitée ne doit être déversée dans le réseau d'eaux pluviales, dans les rivières ou dans les fossés

Les eaux industrielles et des centres de pressurage doivent faire l'objet de traitements spécifiques conformes aux réglementations en vigueur.

b) - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés et être adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Autres réseaux

Les réseaux de distribution électrique et téléphonique seront enterrés.

ARTICLE AUZ 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions et installations diverses doivent être édifiées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques.

Ces conditions ne s'appliquent pas à la construction d'équipements publics si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre environnant.

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

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres.

Ces conditions ne s'appliquent pas à la construction d'équipements publics si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre environnant.

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

Deux constructions à usage d'habitation, non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance égale à 4 mètres.

Ces conditions ne s'appliquent pas à la construction d'équipements publics si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre environnant.

ARTICLE AUZ 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions par rapport à la superficie totale de la parcelle ne peut excéder 70%.

Ne sont pas pris en compte dans l'application du pourcentage, lorsqu'ils sont extérieurs aux bâtiments principaux : les aires de stockage à l'air libre, les cheminées d'évacuation, les bassins de décantation, de traitement ou recyclage à l'air libre, etc.

ARTICLE AUZ 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'activité est fixée à 12 mètres mesurés à partir du sol naturel jusqu'à l'acrotère ou au faîtage et 10 mètres pour les constructions à usage de bureau.

Toutefois, des hauteurs supérieures motivées par des contraintes techniques ou fonctionnelles pourront être autorisées à condition que l'intégration du bâtiment dans le paysage bâti et naturel soit prise en compte.

Ces conditions ne s'appliquent pas à la construction d'équipements publics si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre environnant.

ARTICLE AUZ 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect soigné tant au point de vue des volumes, des matériaux mis en oeuvre que des coloris employés, en particulier, les couvertures, autres que celles en terrasse doivent être de ton noir ardoise ou brun ou en harmonie avec le bardage.

Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres. Elles peuvent être constituées soit d'un mur bahut de 0.50m de hauteur surmonté d'une partie à claire-voie de 1,5 m de hauteur doublée à l'intérieur de la parcelle ou non d'une haie vive de hauteur uniforme soit d'une bordurette doublée de haie vive, soit d'un grillage à maille rigide. Les murs pleins sont interdits sauf justification tenant à la nature de l'activité.

Les citernes, dépôts de matériaux ou résidus, ainsi que les installations similaires doivent être placées dans des lieux peu visibles des voies publiques ou masqués par un rideau végétal.

ARTICLE AUZ 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques et sera étudié en fonction de la nature de l'activité.

Les rampes doivent être conçues de manière à assurer la circulation et les manœuvres des véhicules dans de bonnes conditions de sécurité.

✓ Construction à usage artisanal, industriel ou d'entrepôt

Il sera aménagé une place de stationnement pour 150 m² de Surface Hors Oeuvre Nette.

A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

✓ Construction à usage commercial

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Tout parking excédant 250 m² de superficie recevra obligatoirement des plantations à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement qui peuvent être regroupés par îlots boisés.

Pour toute construction nécessitant la création de 20 places de stationnement non couvertes, la mise en place d'un séparateur à hydrocarbures sur le domaine privé sera exigée.

ARTICLE AUZ 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet de construction doit comporter un programme d'environnement végétal visant à constituer au bout de quelques années un écrin de verdure de qualité. L'utilisation d'essences locales est préconisée. Ces espaces verts doivent comporter au moins un arbre de moyenne tige par 100 m² de leur surface. Leurs surfaces seront au moins égales à 5 % de la superficie de la propriété foncière.

Des plantations devront être prévues sous forme de haies denses ou de plantation d'arbres d'essences locales en limite de parcelles lorsqu'elles ci jouxtent la zone urbaine.

Cet aménagement ne doit pas être relégué sur les terrains délaissés inutilisables pour la construction mais au contraire, constituer un élément déterminant de la composition urbaine, en particulier le terrain ainsi aménagé doit être facilement accessible depuis le domaine public et être éventuellement incorporé à celui-ci.

ARTICLE AUZ 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S. maximum.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Caractère de la zone 2AU

La zone 2AU regroupe les terrains agricoles non équipés qui, en raison de leur situation, sont appelés à l'urbanisation future à long terme.

Ces terrains qui constituent une réserve foncière sont à protéger avec vigueur.

Ils gardent leur vocation agricole jusqu'à la modification du Plan Local d'Urbanisme qui rendra possible leur urbanisation.

ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'Article 2.

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

Sont autorisés :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires aux infrastructures ou à la réalisation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 2AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est libre.

ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est libre.

ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est libre.

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE V :

**DISPOSITIONS
APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone A

La zone A est une zone vouée à l'agriculture dans laquelle des protections sont indispensables afin de garantir les richesses naturelles. La zone comprend le secteur Av, correspondant au secteur de protection de l'Appellation d'Origine Contrôlée du Champagne et le secteur Ae, défini autour du chalet des Roches.

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel : Les demandes d'autorisations de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés
Dans l'ensemble de la zone A y compris pour les secteurs Ae et Av : Toutes les occupations et utilisations de sols non mentionnées à l'article A.2

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

Sont admis sous conditions :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires aux exploitations, si elles sont créées simultanément ou postérieurement aux bâtiments agricoles,
- Les installations classées nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les dépôts de produits nécessaires à l'activité agricole sous condition que des dispositions soient prises pour limiter les risques de pollution et éviter la propagation,
- L'extension, la modification et la reconstruction après sinistre, des constructions existantes,
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessités par les exploitations agricoles,
- Les installations nécessaires aux ressources énergétiques,
- Les ouvrages et installations nécessaires à la réalisation des équipements d'infrastructures et au fonctionnement des services publics, à condition d'une bonne insertion dans le site,
- Les changements d'affectation de bâtiments agricoles si ils sont liés à la diversification agricole et à l'agro-tourisme.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quelque soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Dans le secteur Av, sont admis :

- les reconstructions après sinistre ainsi que les extensions, dépendances et annexes des constructions existantes.
- la construction d'ouvrages et installations nécessaires à la réalisation des équipements d'infrastructures et au fonctionnement des services publics, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

Dans le secteur Ae, sont admises les constructions et installations liées à l'activité équestre ou à son histoire.

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'Article 682 du Code Civil.

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

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement être raccordée à un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

Aucune eau non traitée ne doit être déversée dans le réseau d'eaux pluviales, dans les rivières ou dans les fossés.

Les eaux industrielles et des centres de pressurage doivent faire l'objet de traitements spécifiques conformes aux réglementations correspondantes.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

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

Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux voies. Ce retrait doit se situer au moins à :

- 10 mètres par rapport à l'emprise des routes départementales,
- 5 mètres par rapport à l'emprise des autres voies.

Cette distance peut-être réduite pour l'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles et pour les installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

Pour les constructions existantes, en cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée sous réserve de ne pas entraver la réalisation de l'alignement.

Dans le cas de bâtiments existants ne correspondant pas à cette règle, l'extension pourra s'aligner sur la façade existante si celle-ci n'entrave pas la réalisation de l'alignement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de la parcelle au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 5 mètres.

Toutefois les constructions destinées au logement du matériel agricole, des récoltes et des animaux peuvent être implantées en limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles.

Pour les constructions existantes, en cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 6 mètres.

Pour les constructions existantes, en cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum autorisée pour les constructions est de 10 mètres à l'égout des toits.

Pour les constructions autres qu'habitations et admises à l'Article 1, la hauteur peut être majorée en fonction d'impératifs techniques.

Pour les silos agricoles à usage collectif, la hauteur maximum peut être dépassée.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi qu'aux poteaux, pylônes, candélabres ou éoliennes et antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

Les constructions doivent respecter, en particulier, les prescriptions suivantes :

- 1/ Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.
- 2/ Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une harmonie. Les couleurs vives sont interdites.
- 3/ Les revêtements et les peintures des bâtiments, des murs, des toitures et des clôtures devront être en harmonie avec ceux des constructions existantes
- 4/ Les façades à l'alignement des bâtiments agricoles ou d'activités, à l'exception des percements d'ouvertures, doivent être traitées en maçonnerie avec un souci d'animation de façades (marquage d'un soubassement, liseré, etc.).
- 5/ Les architectures typiques d'autres régions ou d'autres pays sont interdites.
- 6/ La pente des toitures doit être comprise entre 35 et 45° à l'exception des hangars, annexes et dépendances.
- 7/ La hauteur des clôtures ne pourra pas dépasser 2 mètres.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dispositions particulières

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets novateur (maisons bois, maisons écologiques, ...) sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

ARTICLE A 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.

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

Les terrains figurés au plan par un grand quadrillage orthogonal et des cercles sont classés "espaces boisés à conserver" et sont soumis aux dispositions des articles R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE VI :

**DISPOSITIONS
APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone N

La zone N est une zone de protection dont il convient de préserver le caractère naturel et les attraits.

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel : Les demandes d'autorisations de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés
Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

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

Sont admis sous conditions:

- La reconstruction des bâtiments sinistrés affectés à la même destination et dans les limites de la surface de plancher hors oeuvre brute détruite ;
- Les extensions, annexes et garages à condition d'être situés sur la même unité foncière qu'une construction d'habitation ;
- Les ouvrages et constructions nécessaires aux équipements d'infrastructure et d'hydraulique et au fonctionnement des services publics, à condition d'une bonne insertion dans le site ;
- L'entretien, l'aménagement et l'extension, la reconstruction en cas de sinistre des constructions existantes ;
- Les affouillements et exhaussements du sol.

ARTICLE N 3 – ACCES ET 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 en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement être raccordée à un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

Aucune eau non traitée ne doit être déversée dans le réseau d'eaux pluviales, dans les rivières ou dans les fossés.

Les eaux industrielles et des centres de pressurage doivent faire l'objet de traitements spécifiques conformes aux réglementations correspondantes.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

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

Les extensions et aménagements des constructions existantes sont autorisés en respectant un retrait d'au moins 5 mètres.

Pour les constructions existantes, en cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée. L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est libre.

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

Les extensions et aménagements des constructions existantes sont autorisés en respectant un retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Pour les constructions existantes, en cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée. L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est libre.

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

Dans le cas des extensions et aménagements des constructions existantes, les constructions doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 4 mètres.

Pour les constructions existantes, en cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée. L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est libre.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est libre.

Dans le cas de reconstruction après sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée. Pour les extensions et aménagements, ils devront être à l'identique des constructions existantes.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

Non règlementé.

ARTICLE N 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Non règlementé.

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

Les terrains figurés au plan par un grand quadrillage orthogonal et des cercles sont classés "espaces boisés à conserver" et sont soumis aux dispositions des articles R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il a été fixé un C.O.S. de 0,5.

TITRE VII :

**DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX
ESPACES BOISES CLASSES**

Caractère des terrains

Il s'agit de bois et forêts qu'il importe de sauvegarder en les soumettant aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 et R 130.1 à R 130.16 du Code de l'Urbanisme. Ces terrains sont figurés aux documents graphiques par un quadrillage de lignes verticales et horizontales dont les carrés sont remplis d'un rond.

Article L 130 -1 du code de l'Urbanisme (L. no 93-24, 8 janv. 1993, art. 3-IV et L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, VIII) :

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

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code forestier. (L. no 76-1285, 31 déc. 1976, art. 28-I).

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

(L. no 76-1285, 31 déc. 1976, art. 28-II et L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, IX, 1o) Dans les bois, forêts ou parcs situés « sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit » ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- *S'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier ;*
- *S'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi no 63-810 du 6 août 1963 ;*
- *Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.*

L. no 83-8, 7 janv. 1983, art. 68-VII, mod. par L. no 83-663, 22 juill. 1983, art. 105)

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

- a) *(L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, III et IX 2o) Dans les communes où un « plan local d'urbanisme » a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'État, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi no 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et « à l'article L. 421-2-4 », la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'État. Les dispositions de l'article L. 421-9 sont alors applicables ;*
- b) *Dans les autres communes, au nom de l'État.*

Article L 130 -2 du code de l'Urbanisme (L. no 76-1285, 31 déc. 1976, art. 28-III et L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, X) :

Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'État, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par « un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé » comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins.

Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins.

(L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, XI) Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du « schéma de cohérence territoriale », ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans des conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L. 130-6.

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

SURFACE DES ESPACES BOISES CLASSES : 3 hectares et 85 ares.

ANNEXE :

**EMPLACEMENTS RESERVES
AUX VOIES ET
OUVRAGES PUBLICS,
AUX INSTALLATIONS
D'INTERET GENERAL
ET AUX ESPACES VERTS**

Au document graphique n°4-2B, sont soulignés par des hachures fines perpendiculaires, les terrains réservés pour lesquels s'appliquent les dispositions suivantes :

ARTICLE R.123.32 DU CODE DE L'URBANISME, rappelé ci-dessous :

Sous réserve des dispositions de l'article L.423.1, la construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, inscrits en emplacement réservé par un Plan Local d'Urbanisme.

"La demande d'acquisition présentée par le propriétaire en application des dispositions de l'article L.123.9 est adressée sous pli recommandé avec demande d'avis de réception postal ou déposée contre décharge à la Mairie de la commune où se situe le bien. Les délais d'un an et de deux ans prévus au quatrième alinéa de l'article précité partent de la date de l'avis de réception postal ou de la décharge.

"La demande précise l'identité et l'adresse du propriétaire, les éléments permettant d'identifier l'emplacement réservé, la situation et la superficie du terrain ainsi que l'identité des personnes visées au troisième alinéa de l'article L.123.9.

"Le Maire transmet la demande, dans les huit jours qui suivent son dépôt, à la collectivité ou service public bénéficiaire de la réserve.

"La publicité collective prévue au troisième alinéa de l'article L.123.9 comporte au moins un avis publié durant un mois par voie d'affichage sur le lieu ou à proximité du bien, visible de la voie publique. Cet avis est en outre inséré dans un des journaux diffusés dans le Département. Il doit préciser, en caractères apparents, que les personnes intéressées autres que le propriétaire, l'usufruitier, les fermiers, les locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes, sont tenues de faire connaître au bénéficiaire de la réserve dans un délai de deux mois, à compter de l'achèvement de la dernière mesure de publicité, à défaut de quoi, elles seront déchues de tous droits à l'indemnité. Ces mesures de publicité sont à la charge de la collectivité ou du service public bénéficiaire de la réserve.

"La mise en demeure de lever la réserve, prévue au huitième alinéa de l'article L.123.9, est adressée par le propriétaire sous pli recommandé avec demande d'avis de réception postal, ou déposée contre décharge à la mairie de la commune où est situé le bien. Le Maire transmet, dans les huit jours, cette mise en demeure accompagnée de l'avis de réception postal ou de la décharge à la collectivité ou au service public bénéficiaire de la réserve, ainsi qu'aux diverses autorités compétentes pour instruire et délivrer les autorisations et actes relatifs à l'occupation ou l'utilisation du sol.

Dans le cas où un établissement public de coopération intercommunale serait compétent pour l'élaboration des documents d'urbanisme, le Maire transmet la mise en demeure au Président de l'établissement public aux fins de mise à jour du Plan Local d'Urbanisme.

"L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au Plan, être réalisée par une autre personne publique, la destination de l'emplacement réservé restant inchangée.

"En cas de changement de bénéficiaire d'un emplacement réservé résultant soit de la modification, soit de la révision du Plan Local d'Urbanisme, l'ancien bénéficiaire de la réserve doit transmettre sans délai au nouveau bénéficiaire les mises en demeure d'acquiescer dont il a été antérieurement saisi. L'auteur de la mise en demeure est avisé de cette transmission par l'ancien bénéficiaire".

ARTICLE L.123.17 ET L.230.1 DU CODE DE L'URBANISME, rappelés ci-dessous :

(Loi n° 86.13 du 6 janvier 1986 - article 9 (2)).

"Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un Plan Local d'Urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que le Plan est opposable aux tiers, même si à cette date une décision de sursis à statuer lui ayant 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.

"Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant du prix du terrain, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

"La demande d'acquisition doit mentionner les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes; Les autres intéressés seront mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective sur l'initiative de la collectivité ou du service public bénéficiaire, et tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils seront exclus de tout droit à indemnité.

"La collectivité ou le service public au bénéfice duquel le terrain est réservé doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en Mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en Mairie de cette demande.

"A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné à l'alinéa précédent, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public bénéficiaire de la réserve, prononce le transfert de propriété et fixe le prix du terrain.

Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, le terrain étant considéré comme ayant cessé d'être compris dans un emplacement réservé. Toutefois, la date de référence prévue à l'article L.13.15 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique est celle de la publication du Plan Local d'Urbanisme, de la modification ou de la révision dudit Plan instituant l'emplacement réservé.

"Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées au troisième alinéa ci-dessus.

"Le propriétaire d'un terrain partiellement réservé par un Plan Local d'Urbanisme, peut en requérir l'emprise totale dans les cas prévus aux articles L.13.10 et L.13.11 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

"Si, trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné au quatrième alinéa ci-dessus le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable au propriétaire comme aux tiers, un mois après la mise en demeure de procéder à sa levée, adressée à l'autorité compétente par le propriétaire. Cette faculté n'a pas fait obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois, dans les conditions prévues au cinquième alinéa ci-dessus.

"L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés, même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L.12.3 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

"Les dispositions de l'article L.221.2 sont applicables aux terrains réservés par un Plan Local d'Urbanisme et acquis par la collectivité ou le service public bénéficiaire de la réserve, quel que soit le mode d'acquisition.

ARTICLE L.423.1 à L.423.5 DU CODE DE L'URBANISME, rappelés ci-dessous :

- Permis de Construire à titre précaire.

"Lorsqu'un emplacement est réservé par un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert et que la construction à édifier a un caractère précaire, le Permis de Construire

peut exceptionnellement être accordé sur avis favorable de la Commission Départementale de l'Urbanisme et de la collectivité intéressée à l'opération.

"L'arrêté accordant le Permis de Construire prescrit, s'il y a lieu, l'établissement aux frais du demandeur et par voie d'expertise contradictoire d'un état descriptif des lieux et, le cas échéant, d'une évaluation sommaire du ou des fonds de commerce ou d'industrie dont la construction est susceptible de permettre le développement ou la transformation.

"Cet arrêté peut également fixer un délai à l'expiration duquel le pétitionnaire doit enlever sans indemnité la construction autorisée.

"En cas d'acquisition ultérieure par l'État, par une collectivité publique ou un établissement public, il n'est pas tenu compte de la valeur des constructions précaires ainsi autorisées, ni de la valeur ou de l'augmentation de valeur des fonds de commerce ou d'industries dont ces constructions auraient permis la création, le développement ou la transformation.

"Les frais de démolition ou d'enlèvement de la construction sont à la charge du propriétaire. Ils viennent en déduction des indemnités, auxquelles il peut prétendre.

"Toutefois, si l'arrêté accordant le Permis de Construire a fixé un délai déterminé pour l'enlèvement de la construction et que l'acquisition intervienne avant l'expiration dudit délai, une indemnité proportionnelle au délai qui reste à courir par rapport au délai prévu est accordée.

"Le Permis de Construire peut être accordé dans les conditions prévues aux articles précédents, pour des constructions précaires à usage industriel à édifier dans les zones affectées à un autre usage par un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

"En ce cas, la délivrance du Permis de Construire peut être subordonnée à l'engagement du pétitionnaire d'enlever sans indemnité non seulement les bâtiments à édifier mais aussi les bâtiments existants.

"Nonobstant toutes dispositions contraires et sous réserve des dispositions du dernier alinéa de l'article L.423.4, les titulaires de droits réels ou de baux de toute nature portant sur des constructions créées ou aménagées en application des articles précédents ne peuvent prétendre à aucune indemnité.

"Il en est de même des titulaires de droits réels ou de baux de toute nature constitués après l'intervention de l'arrêté du Permis de Construire sur des bâtiments existants à cette date que le pétitionnaire s'engage à enlever en application de l'article L.423.4. "A peine de nullité et ce, sans préjudice de réparation civile s'il y a lieu, tout acte portant vente, location ou constitution de droits réels sur des bâtiments frappés de précarité en application des dispositions qui précèdent doit mentionner le caractère précaire des dites constructions".

Liste des réserves publiques

Le tableau ci-dessous donne la liste des réserves publiques figurant au P.L.U. avec les indications suivantes :

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

N°	Objet	Bénéficiaire	Superficie
1	Élargissement du Chemin des Meules pour desservir les terrains de la 1AU – La Maison Rouge	Commune de Leuvrigny	810 m ²