Plan Local d'Urbanisme

Règlement littéral

Commune de Compertrix

Vu pour être annexé à la délibération
du conseil municipal de la commune
de **COMPERTRIX**
en date du :

20 décembre 2019
approuvant le PLU.

Le Maire,
Pascal LEFORT :

document
4.a

AUDC
Agence d'Urbanisme et de Développement de l'Agglomération et du pays de Châlons-en-Champagne

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES 3

1. Champ d'application territorial du plan local d'urbanisme 5
2. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols 5
3. Division du territoire en zones 6
4. Orientations d'aménagement et de programmation 7
5. Adaptations mineures et travaux sur les constructions existantes non conformes au présent règlement 7

DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES U 9

La zone U1 11

La zone U2 15

La zone U3 21

La zone U4 25

DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AU 29

La zone 1AU2 31

La zone 1AU4 35

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE A 41

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE N 47

Dispositions générales

Article 1 : Champ d'application territorial du plan local d'urbanisme

Le présent règlement est applicable à l'ensemble du territoire de la commune de Compertrix.

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le PLU :

1. **Les articles dits "d'ordre public" des règles générales d'urbanisme, mentionnés à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, à savoir :**
   - l'article R.111-2 relatif à la salubrité ou à la sécurité publique,
   - l'article R.111-4 relatif à la conservation des sites ou vestiges archéologiques,
   - l'article R.111-25 relatif à la réalisation d'aires de stationnement,
   - l'article R.111-26 relatif aux préoccupations d'environnement,
   - l'article R.111-27 relatif aux sites et paysages naturels et urbains.

2. **Les dispositions d'urbanisme suivantes édictant des règles de fond relatives à l'occupation des sols et ayant leur fondement dans le code de l'urbanisme :**
   - les articles L.111-6 à L.111-10 relatifs à la constructibilité interdite le long des grands axes routiers,
   - l'article L.111-13 relatif à l'interdiction d'accès à certaines voies,
   - l'article L.111-15 relatif à la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre et la restauration des bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial.

3. **Le cas échéant, les dispositions relatives aux sursis à statuer aux demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations, dans les cas prévus aux articles L.153-8, L.313-2 et L.424-1 du code de l'urbanisme.**

4. **Les dispositions de l'article L.111-3 du code rural relatives à la réciprocité des règles d'éloignement par rapport aux bâtiments agricoles et celles des articles L.311-1 à L.311-5 du code forestier relatives aux autorisations de défrichement.**

5. **Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation du sol telles qu'elles sont annexées au présent PLU conformément à l'article L.151-43 du code de l'urbanisme.**

6. **Les dispositions figurant en annexes au PLU en application des articles R.151-52 et R.151-53 du code de l'urbanisme et concernant :**
   - les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain,
   - les périmètres des secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres.

7. **Selon l'article L.111-16 du code de l'urbanisme,** nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

8. **Selon l'article R.111-23 du code de l'urbanisme,** pour l'application de l'article L.111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture,
2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités,
3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée,
4° Les pompes à chaleur,
5° Les brise-soleils.

9. **En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme,** dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme.

10. **L'édification de clôtures** est soumise à déclaration préalable.

Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières :

1. **Les zones urbaines dites "zones U"**

Sont classés en zone urbaine, les espaces déjà urbanisés et les espaces où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines comprennent :
- la zone U1 correspondant au centre ancien de Compertrix qui s'articule autour de la rue du Village,
- la zone U2 correspondant à une zone d'habitat essentiellement pavillonaire,
- la zone U3 correspondant à une zone réservée aux équipements éducatifs, sportifs et de loisirs,
- la zone U4 correspondant à la zone d'activités commerciales et artisanales située le long de la RD 977.

2. **Les zones à urbaniser dites "zones AU"**

Sont classés en zone à urbaniser, les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation où les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à leur périphérie ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone dans laquelle les constructions sont autorisées.

Les zones à urbaniser comprennent :
- La zone 1AU2 correspond à des secteurs de développement futur à dominante d'habitat,
- La zone 1AU4 correspondant à l'extension de la zone d'activités commerciales et artisanales située le long de la RD 977.

3. **La zone agricole dite "zones A"**

Sont classés en zone agricole les espaces de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend un secteur Ai, à proximité du village, où sont interdites les installations classées pour la protection de l'environnement.

4. La zone naturelle et forestière dite "zones N"

Sont classés en zone naturelle et forestière, les espaces de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

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

Elle comprend :

- un secteur Nj, en surplomb de la rue Basse de Compertrix, correspondant aux jardins des maisons d'habitation situées rue Roger Salengro,
- un secteur Nl correspondant à l'espace naturel situé en rive gauche de la Marne, susceptibles d'accueillir des activités de loisirs,
- un secteur Np protégé pour des raisons écologiques et du fait de la protection du captage des eaux destinées à la consommation publique.

Peuvent se superposer à ces différentes zones :

- des espaces boisés classés protégés au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme dans lesquels toute coupe ou abattage d'arbre est soumise à autorisation,
- des éléments paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, pour lesquels le règlement défini des prescriptions spécifiques,
- des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme destinés notamment à la réalisation de futurs équipements collectifs et dans lesquels les propriétaires des immeubles concernés disposent d'un droit de délaissement.

Article 4 : Orientations d'aménagement et de programmation

Le PLU comporte en outre des orientations d'aménagement et de programmation avec lesquelles les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol doivent être compatibles.

Ces orientations, qui se superposent au règlement, concernent :

- l'aménagement des zones à urbaniser à destination d'habitat (zones 1AU2),
- l'aménagement de la zone à urbaniser à destination d'activités (zone 1AU4).

Article 5 : Adaptations mineures et travaux sur les constructions existantes non conformes au présent règlement

1. Les règles et servitudes du PLU peuvent faire l'objet **d'adaptations mineures** rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, conformément aux dispositions des articles L.152-3 à L.152-6 du code de l'urbanisme.

2. Travaux sur les constructions existantes non conformes au présent règlement :

Sous réserve des dispositions particulières applicables aux constructions existantes, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il est situé, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles aux dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Dispositions relatives aux zones U

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE U1

La zone U1 correspond au centre ancien de Compertrix qui s'articule autour de la rue du Village.

Dans la zone U1 soumise à un risque affaissement-effondrement de cavités souterraines, il est fait application des dispositions du Plan de Prévention des Risques approuvé le 26/07/2019 et annexé au présent PLU au titre des servitudes d'utilité publique.

I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites

Sont interdits :

- les nouvelles constructions destinées à l'exploitation agricole ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les installations classées quel que soit le régime auquel elles sont soumises ;
- les éoliennes ;
- les pylônes ;
- les carrières ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- les parcs d'attraction ;
- les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins 10 unités ;
- les garages collectifs de caravanes susceptibles de contenir au moins 10 unités.

2. Activités ou constructions soumises à conditions particulières

Sont admis :

- l'extension, l'adaptation ou la réfection des constructions destinées à l'exploitation agricole à condition qu'elles n'entraînent aucune aggravation des nuisances pour le voisinage ;
- les constructions destinées à l'artisanat à condition qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ;
- l'extension, l'adaptation ou la réfection des dépôts de véhicules neufs ou d'occasion de moins de 10 unités à condition d'être destinés à la vente, la location ou la réparation ;
- les garages collectifs de caravanes de moins de 10 unités à condition qu'ils intègrent des bâtiments existants.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables aux constructions implantées le long des voies ouvertes à la circulation générale et des emprises publiques : parcs et jardins publics, cimetières, cours d'eau, voies ferrées, aires de stationnement publiques…

Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Définitions

*Le **terrain** est composé d'une ou de plusieurs parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.*

*La **façade de terrain** est la limite du terrain qui est contiguë à la voie ou l'emprise publique.*

*Il faut entendre par **alignement** :*

- la limite des voies au droit de la propriété privée qu'elle résulte ou non d'un arrêté individuel d'alignement ;

- la limite d'emprise de fait de la voie s'agissant de voies privées.

1.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies

Dispositions générales

Les bâtiments peuvent être implantés en limite ou avec un recul maximum de 10 mètres par rapport aux voies.

L'extension des bâtiments ne respectant pas les dispositions du présent article est autorisée dans le prolongement du bâtiment existant.

Dispositions particulières

Le long de la rue du Village, identifiée aux documents graphiques du règlement par (——), les bâtiments doivent être implantés à l'alignement sur au moins la moitié du linéaire de façade du terrain. Toutefois, l'implantation avec un recul maximum de 10 mètres est autorisée pour préserver un mur existant.

Lorsque les bâtiments ne sont pas implantés d'une limite séparative à une autre, une clôture doit être édifiée sur la partie restante du linéaire de façade dans les conditions définies par le présent règlement afin d'assurer une continuité bâtie le long des voies.

L'extension des bâtiments ne respectant pas les dispositions du présent article est autorisée dans le prolongement du bâtiment existant.

1.1.2 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Les bâtiments peuvent être implantés en limite ou en retrait par rapport aux emprises publiques.

1.2. Hauteur maximale des constructions

Champ d'application

Les dispositifs techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Définitions

La hauteur d'une construction est définie par la différence d'altitude entre tout point de la construction et la projection de ce point au sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux.

Pour les terrains en pente, le point bas de la hauteur est le point le plus bas de l'emprise au sol du bâtiment projeté.

Pour les voies en pente, le point bas de la hauteur correspond à tout point de la façade du terrain.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la disposition la moins restrictive est applicable.

Dispositions applicables

La hauteur des constructions est limitée à 3 niveaux, soit au maximum R+1+combles aménageables, et ne peut être supérieure à 10 mètres au faîtage.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les matériaux

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

Les toitures

Les constructions à usage d'habitation doivent être recouvertes de tuiles, d'ardoises, de produits verriers ou matériau les imitant.

Les toitures terrasses sont interdites. Toutefois, elles sont autorisées pour les annexes et dépendances (garage, véranda, appentis, abri de jardin…) dont la hauteur est inférieure à 3,50 mètres. Dans ce cas, elles pourront être aménagées en lieux de vie extérieure.

Les clôtures

Les clôtures au sens de voie ouverte à la circulation automobile, sur rue doivent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 mètre et 1 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie. Elles doivent avoir une hauteur totale inférieure ou égale à 2 mètres,

Le long de la rue du Village, identifiée aux documents graphiques du règlement par (—), les clôtures sur rue doivent être constituées d'un mur plein d'une hauteur supérieure ou égale à 2 mètres.

En limites séparatives, la hauteur des clôtures ne peut dépasser 2 mètres.

Les murs de soutènement

Les murs de soutènement doivent être soigneusement traités. Ils peuvent être surmontés d'une clôture conforme à la règle ci-dessus.

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

30% de la parcelle doivent être traités en jardin d'agrément et plantés à raison d'un arbre par 100 m² de terrain non bâti. Les toitures végétalisées peuvent être comptabilisées dans ce calcul.

4. Stationnement

Il est exigé au minimum :

- 2 places de stationnement par logement pour les constructions destinées à l'habitation ;

- 1 place de stationnement par chambre pour les constructions destinées à l'hébergement touristique (gîtes, airbnb…) ;

- 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 50 mètres carrés de surface utile pour les constructions destinées au commerce, à l'artisanat et aux bureaux.

Pour toute opération de construction d'immeuble à destination d'habitation ou de bureaux, il devra être prévu un nombre de places de stationnement pour les vélos adapté à l'importance de l'opération.

III. Equipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

1.1. Conditions de desserte

Définition

*La **voie de desserte** est celle donnant accès au terrain. Sont considérées comme voies de desserte, les voies et emprises ouvertes à la circulation automobile et des deux-roues, quels que soient leurs statuts, public ou privé, ainsi que des rues et places réservées à la circulation piétonne.*

Dispositions applicables

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

1.2. Conditions d'accès

Définition

L'accès *est le portail, le porche ou la bande de terrain par lequel on peut pénétrer depuis la voie de desserte.*

Dispositions applicables

Chaque terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile à une même voie de desserte, à moins que ce terrain ne dispose d'un linéaire de façade supérieur à 20 mètres.

Les accès automobiles doivent avoir une largeur minimum de 3 mètres et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2. Desserte par les réseaux

2.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

2.2. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales

Les terrains doivent être pourvus de dispositifs individuels d'infiltration des eaux pluviales sauf si la présence de cavités souterraines est avérée et qu'il soit possible de se raccorder au réseau public d'eaux pluviales.

2.3. Réseaux d'énergie

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

2.4. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, la fibre optique devra être prise en compte avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreaux en attente.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE U2

La zone U2 correspond à une zone d'habitat essentiellement pavillonnaire.

Dans la zone U2 soumise à un risque affaissement-effondrement de cavités souterraines, il est fait application des dispositions du Plan de Prévention des Risques approuvé le 26/07/2019 et annexé au présent PLU au titre des servitudes d'utilité publique.

I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites

Sont interdits :

- les nouvelles constructions destinées à l'exploitation agricole ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les installations classées quel que soit le régime auquel elles sont soumises ;
- les éoliennes ;
- les carrières ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- les parcs d'attraction ;
- les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins 10 unités ;
- les garages collectifs de caravanes.

2. Activités ou constructions soumises à conditions particulières

Sont admis :

- l'extension, l'adaptation ou la réfection des constructions destinées à l'exploitation agricole à condition qu'elles n'entraînent aucune aggravation des nuisances pour le voisinage ;
- les constructions destinées à l'artisanat, au commerce et aux activités de services à condition qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ;
- les pylônes à condition qu'ils viennent en remplacement de pylônes devenus dangereux ou usagés.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables aux constructions implantées le long des voies ouvertes à la circulation générale et des emprises publiques : parcs et jardins publics, cimetières, cours d'eau, voies ferrées, aires de stationnement publiques…

Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Définitions

*Le **terrain** est composé d'une ou de plusieurs parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.*

*La **façade de terrain** est la limite du terrain qui est contiguë à la voie ou l'emprise publique.*

*Il faut entendre par **alignement** :*

- la limite des voies au droit de la propriété privée qu'elle résulte ou non d'un arrêté individuel d'alignement ;

- la limite d'emprise de fait de la voie s'agissant de voies privées.

Dispositions générales

Les bâtiments doivent être implantés avec un recul minimum de 3 mètres et maximum de 10 mètres par rapport aux voies et emprise publiques à l'exception des abris de jardins d'une superficie inférieure ou égale à 10 mètres carrés.

L'extension des bâtiments ne respectant pas le recul minimum de 3 mètres est autorisée dans l'alignement du bâtiment existant ou en respectant le recul minimum de 3 mètres.

L'extension des bâtiments situés au-delà du recul maximum de 10 mètres est autorisée.

Dispositions particulières

En rive Est de la rue Roger Salengro, identifiée aux documents graphiques du règlement par (**- - -**), l'implantation en limite de voie est autorisée.

1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain à l'exception de celles donnant sur les voies et emprises publiques.

Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Définitions

*Le **terrain** est composé d'une ou de plusieurs parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.*

*Les **limites séparatives** sont les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain considéré du ou des terrains limitrophes.*

*Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les **limites séparatives latérales**.*

*La **limite de fond de terrain**, quand elle existe, est celle qui relie les limites latérales. C'est le plus souvent la limite opposée à la voie.*

Dispositions applicables

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en retrait d'une ou des limites séparatives selon un recul minimum de 3 mètres ;

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives à condition que leur hauteur au point le plus haut ne dépasse pas 3,50 mètres, dans une bande de 3 mètres par rapport à la limite séparative, ou qu'elles s'inscrivent dans le gabarit d'une construction préexistante implantée elle-même en limite du terrain voisin.

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

Les constructions à usage d'habitation non contiguës sur une même propriété doivent être implantées les unes par rapport aux autres à une distance au moins égale à 6 mètres.

1.4. Emprise au sol des constructions

Champ d'application

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dispositions applicables

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de l'unité foncière.

1.5. Hauteur maximale des constructions

Champ d'application

Les dispositifs techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Définitions

La hauteur d'une construction est définie par la différence d'altitude entre tout point de la construction et la projection de ce point au sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux.

Pour les terrains en pente, le point bas de la hauteur est le point le plus bas de l'emprise au sol du bâtiment projeté.

Pour les voies en pente, le point bas de la hauteur correspond à tout point de la façade du terrain.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la disposition la moins restrictive est applicable.

Dispositions applicables

La hauteur des constructions est limitée à 2 niveaux, soit R+1 ou R+combles aménageables, et ne peut être supérieure à 8 mètres au faîtage.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les matériaux

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

Les toitures

Les constructions à usage d'habitation doivent être recouvertes de tuiles, d'ardoises, de produits verriers ou matériau les imitant.

Les toitures terrasses sont interdites. Toutefois, elles sont autorisées pour les annexes et dépendances (garage, véranda, appentis, abri de jardin…) dont la hauteur est inférieure à 3,50 mètres. Dans ce cas, elles pourront être aménagées en lieux de vie extérieure.

Les clôtures

Les clôtures sur rue, au sens de voie ouverte à la circulation automobile, doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 mètre et 1 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie. Elles doivent avoir une hauteur totale inférieure ou égale à 2 mètres,

- soit d'un mur plein, à condition qu'il soit revêtu d'un parement ou d'un enduit, d'une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres. Cette limitation de hauteur ne s'applique pas le long de la route de Blacy et de la RD 2.

En limites séparatives, la hauteur des clôtures ne peut dépasser 2 mètres.

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

30% de la parcelle doivent être traités en jardin d'agrément et plantés à raison d'un arbre par 100 m² de terrain non bâti. Les toitures végétalisées peuvent être comptabilisées dans ce calcul.

Les opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 5000 m² de terrain ou comportant au moins 6 lots doivent faire l'objet d'un ou plusieurs espaces communs végétalisés représentant une superficie d'au moins 10% du terrain d'assiette de l'opération.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et figurant aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation. Toutefois, cette préservation ne fait obstacle ni à une recomposition de l'espace, ni à sa réduction pour un motif d'intérêt général ni au remplacement ou au déplacement des éléments boisés.

4. Stationnement

Il est exigé au minimum :

- 2 places de stationnement par logement pour les constructions destinées à l'habitation et 0,5 place de stationnement supplémentaire par logement pour les ensembles d'habitation comprenant au moins 6 logements, à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;

- 1 place de stationnement par chambre pour les constructions destinées à l'hébergement touristique (gîtes, airbnb…) ;

- 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 50 mètres carrés de surface utile pour les constructions destinées au commerce, à l'artisanat et aux bureaux.

Pour toute opération de construction d'immeuble à destination d'habitation ou de bureaux, il devra être prévu un nombre de places de stationnement pour les vélos adapté à l'importance de l'opération.

III. Equipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

1.1. Conditions de desserte

Définition

*La **voie de desserte** est celle donnant accès au terrain. Sont considérées comme voies de desserte, les voies et emprises ouvertes à la circulation automobile et des deux-roues, quels que soient leurs statuts, public ou privé, ainsi que des rues et places réservées à la circulation piétonne.*

Dispositions applicables

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

1.2. Conditions d'accès

Définition

***L'accès** est le portail, le porche ou la bande de terrain par lequel on peut pénétrer depuis la voie de desserte.*

Dispositions applicables

Chaque terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile à une même voie de desserte, à moins que ce terrain ne dispose d'un linéaire de façade supérieur à 20 mètres.

Les accès automobiles doivent avoir une largeur minimum de 3 mètres et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Dans le cas d'une division parcellaire entrainant la création d'une ou deux parcelles en second rang, l'accès aux parcelles nouvellement créées se fera par l'accès existant sur la parcelle mère, à moins qu'elle ne dispose d'un linéaire de façade supérieure à 20 mètres.

2. Desserte par les réseaux

2.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

2.2. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales

Les terrains doivent être pourvus de dispositifs individuels d'infiltration des eaux pluviales sauf si la présence de cavités souterraines est avérée et qu'il soit possible de se raccorder au réseau public d'eaux pluviales.

2.3. Réseaux d'énergie

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

2.4. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, la fibre optique devra être prise en compte avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreaux en attente.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE U3

La zone U3 correspond à une zone réservée aux équipements éducatifs, sportifs et de loisirs.

Dans la zone U3 soumise à un risque affaissement-effondrement de cavités souterraines, il est fait application des dispositions du Plan de Prévention des Risques approuvé le 26/07/2019 et annexé au présent PLU au titre des servitudes d'utilité publique.

I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées au commerce ;
- les installations classées quel que soit le régime auquel elles sont soumises ;
- les éoliennes ;
- les pylônes ;
- les carrières ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- les parcs d'attraction ;
- les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins 10 unités ;
- les garages collectifs de caravanes.

2. Activités ou constructions soumises à conditions particulières

Sont admis :

- les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le gardiennage, la surveillance ou la direction des établissements édifiés dans la zone.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables aux constructions implantées le long des voies ouvertes à la circulation générale et des emprises publiques : parcs et jardins publics, cimetières, cours d'eau, voies ferrées, aires de stationnement publiques…

Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Définitions

*Le **terrain** est composé d'une ou de plusieurs parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.*

*La **façade de terrain** est la limite du terrain qui est contiguë à la voie ou l'emprise publique.*

*Il faut entendre par **alignement** :*

- la limite des voies au droit de la propriété privée qu'elle résulte ou non d'un arrêté individuel d'alignement ;

- la limite d'emprise de fait de la voie s'agissant de voies privées.

Dispositions applicables

Les constructions destinées à l'habitation doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies publiques.

Les autres constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies publiques.

Les extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions sont autorisées à condition de ne pas dépasser le point du bâtiment existant le plus proche de la voie.

1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain à l'exception de celles donnant sur les voies et emprises publiques.

Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Définitions

*Le **terrain** est composé d'une ou de plusieurs parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.*

*Les **limites séparatives** sont les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain considéré du ou des terrains limitrophes.*

*Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les **limites séparatives latérales**.*

*La **limite de fond de terrain**, quand elle existe, est celle qui relie les limites latérales. C'est le plus souvent la limite opposée à la voie.*

Dispositions applicables

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en retrait d'une ou des limites séparatives selon un recul minimum de 3 mètres ;

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives à condition que leur hauteur au point le plus haut ne dépasse pas 3,50 mètres, dans une bande de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

1.3. Hauteur maximale des constructions

Champ d'application

Les dispositifs techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Définitions

La hauteur d'une construction est définie par la différence d'altitude entre tout point de la construction et la projection de ce point au sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux.

Pour les terrains en pente, le point bas de la hauteur est le point le plus bas de l'emprise au sol du bâtiment projeté.

Pour les voies en pente, le point bas de la hauteur correspond à tout point de la façade du terrain.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la disposition la moins restrictive est applicable.

Dispositions applicables

La hauteur maximale des constructions destinées à l'habitation est limitée à 8 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des constructions autres que celles destinées à l'habitation est limitée à 12 mètres au faîtage sauf si des caractéristiques techniques ou fonctionnelles imposent une hauteur plus élevée.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les matériaux

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

Les toitures

Les constructions destinées à l'habitation doivent être recouvertes de tuiles, d'ardoises, de produits verriers ou matériau les imitant.

Les toitures terrasses sont interdites. Toutefois, elles sont autorisées pour les parties de bâtiment, d'un seul niveau, et à condition qu'elles couvrent au maximum 20% de la construction. Elles peuvent alors être végétalisées.

Les surfaces de stockage

Les surfaces de stockage ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Des clôtures et des plantations appropriées ainsi que l'implantation de bâtiments sur la parcelle doivent y contribuer.

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

Les surfaces libres de toute construction, d'aires de stockage, de stationnement ou de circulation doivent être végétalisées et plantées.

Les aires de stationnement doivent être structurées par des éléments de végétalisation.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et figurant aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation. Toutefois, cette préservation ne fait obstacle ni à une recomposition de l'espace, ni à sa réduction pour un motif d'intérêt général ni au remplacement ou au déplacement des éléments boisés.

4. Stationnement

Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement pour les constructions destinées à l'habitation.

Pour les équipements, le nombre nécessaire de places de stationnement, y compris les emplacements pour les deux roues, doit être défini en fonction de la nature de chacun d'eux.

III. Equipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

1.1. Conditions de desserte

Définition

*La **voie de desserte** est celle donnant accès au terrain. Sont considérées comme voies de desserte, les voies et emprises ouvertes à la circulation automobile et des deux-roues, quels que soient leurs statuts, public ou privé, ainsi que des rues et places réservées à la circulation piétonne.*

Dispositions applicables

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

1.2. Conditions d'accès

Définition

L'accès *est le portail, le porche ou la bande de terrain par lequel on peut pénétrer depuis la voie de desserte.*

Dispositions applicables

Les accès automobiles doivent être adaptés à l'importance ou à la destination de la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2. Desserte par les réseaux

2.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

2.2. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales

Les terrains doivent être pourvus de dispositifs individuels d'infiltration des eaux pluviales sauf si la présence de cavités souterraines est avérée et qu'il soit possible de se raccorder au réseau public d'eaux pluviales.

2.3. Réseaux d'énergie

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

2.4. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, la fibre optique devra être prise en compte avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreaux en attente.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE U4

La zone U4 correspond à la zone d'activités commerciales et artisanales située le long de la RD 977.

Dans la zone U4 soumise à un risque affaissement-effondrement de cavités souterraines, il est fait application des dispositions du Plan de Prévention des Risques approuvé le 26/07/2019 et annexé au présent PLU au titre des servitudes d'utilité publique.

I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites

Sont interdits :

- les nouvelles constructions destinées à l'habitation ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les installations classées soumises à autorisation ;
- les éoliennes ;
- les pylônes ;
- les carrières ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- les parcs d'attraction.

2. Activités ou constructions soumises à conditions particulières

Sont admis :

- l'extension des constructions destinées à l'habitation à condition que la superficie de celle-ci ne dépasse pas 30 m² de surface au sol ;
- les installations classées soumises à déclaration ou enregistrement à condition qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ;
- les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins dix unités à condition de ne pas être visibles depuis l'espace public.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables aux constructions implantées le long des voies ouvertes à la circulation générale et des emprises publiques : parcs et jardins publics, cimetières, cours d'eau, voies ferrées, aires de stationnement publiques…

Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Définitions

*Le **terrain** est composé d'une ou de plusieurs parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.*

*La **façade de terrain** est la limite du terrain qui est contiguë à la voie ou l'emprise publique.*

*Il faut entendre par **alignement** :*

- la limite des voies au droit de la propriété privée qu'elle résulte ou non d'un arrêté individuel d'alignement ;

- la limite d'emprise de fait de la voie s'agissant de voies privées.

Dispositions applicables

Les extensions des habitations existantes doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les autres constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les extensions de bâtiments existants ne respectant pas les dispositions du présent article sont autorisées à la condition de ne pas dépasser le point du bâtiment existant le plus proche de la voie.

1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain à l'exception de celles donnant sur les voies et emprises publiques.

Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Définitions

*Le **terrain** est composé d'une ou de plusieurs parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.*

*Les **limites séparatives** sont les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain considéré du ou des terrains limitrophes.*

*Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les **limites séparatives latérales**.*

*La **limite de fond de terrain**, quand elle existe, est celle qui relie les limites latérales. C'est le plus souvent la limite opposée à la voie.*

Dispositions applicables

Les constructions doivent être implantées :

- soit en retrait des limites séparatives avec un recul minimum de 5 mètres,

- soit sur l'une des limites séparatives sous réserve que des dispositions techniques telles que des murs coupe-feu soient prévues pour maîtriser la propagation des incendies et que la circulation soit assurée le long de la limite séparative opposée.

Toutefois, en limite séparative entre les zones U2 et U4, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres.

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

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées les unes par rapport aux autres à une distance au moins égale à 5 mètres.

1.4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de l'unité foncière.

1.5. Hauteur maximale des constructions

Champ d'application

Les dispositifs techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Définitions

La hauteur d'une construction est définie par la différence d'altitude entre tout point de la construction et la projection de ce point au sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux.

Pour les terrains en pente, le point bas de la hauteur est le point le plus bas de l'emprise au sol du bâtiment projeté.

Pour les voies en pente, le point bas de la hauteur correspond à tout point de la façade du terrain.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la disposition la moins restrictive est applicable.

Dispositions applicables

La hauteur maximale des constructions destinées à l'habitation est limitée à 8 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des constructions autres que celles destinées à l'habitation est limitée à 15 mètres au faîtage sauf si des caractéristiques techniques et fonctionnelles liées à l'activité imposent une hauteur plus élevée.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les matériaux

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

Les toitures

Les constructions destinées à l'habitation peuvent être recouvertes de tuiles, d'ardoises, de produits verriers ou de tout autre matériau les imitant.

En cas d'extension de celles-ci, la toiture devra s'inscrire, en termes de forme et de matériaux, dans la continuité de l'existant.

Les surfaces de stockage

Les surfaces de stockage ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Des clôtures et des plantations appropriées ainsi que l'implantation de bâtiments sur la parcelle doivent y contribuer.

Les clôtures

Les occultations de type tôle, plaque béton, PVC ou canisse sont interdites. La hauteur des clôtures ne peut dépasser 3 mètres.

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

Les surfaces libres de toute construction, d'aires de stockage, de stationnement ou de circulation doivent être végétalisées et plantées.

Les aires de stationnement doivent être structurées par des éléments de végétalisation.

Les marges de recul en limite de zone doivent être végétalisées et plantées.

4. Stationnement

Le stationnement des véhicules, y compris des deux roues, doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone et être assuré en-dehors des voies publiques.

III. Equipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

1.1. Conditions de desserte

Définition

*La **voie de desserte** est celle donnant accès au terrain. Sont considérées comme voies de desserte, les voies et emprises ouvertes à la circulation automobile et des deux-roues, quels que soient leurs statuts, public ou privé, ainsi que des rues et places réservées à la circulation piétonne.*

Dispositions applicables

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

1.2. Conditions d'accès

Définition

***L'accès** est le portail, le porche ou la bande de terrain par lequel on peut pénétrer depuis la voie de desserte.*

Dispositions applicables

Les accès automobiles doivent être adaptés à la circulation des poids-lourds et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2. Desserte par les réseaux

2.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

2.2. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales

Les terrains doivent être pourvus de dispositifs individuels d'infiltration des eaux pluviales sauf si la présence de cavités souterraines est avérée et qu'il soit possible de se raccorder au réseau public d'eaux pluviales.

2.3. Réseaux d'énergie

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

2.4. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, la fibre optique devra être prise en compte avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreaux en attente.

Dispositions relatives aux zones AU

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE 1AU2

La zone 1AU2 correspond à des secteurs de développement futur à dominante d'habitat.

Dans la zone 1AU2 soumise à un risque affaissement-effondrement de cavités souterraines, il est fait application des dispositions du Plan de Prévention des Risques approuvé le 26/07/2019 et annexé au présent PLU au titre des servitudes d'utilité publique.

I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les installations classées quel que soit le régime auquel elles sont soumises ;
- les éoliennes ;
- les pylônes ;
- les carrières ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- les parcs d'attraction ;
- les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins 10 unités ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les affouillements du sol.

2. Activités ou constructions soumises à conditions particulières

Sont admis :

- les exhaussements du sol à condition d'être liés à la réalisation d'une construction ou d'un aménagement admis dans la zone.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables aux constructions implantées le long des voies ouvertes à la circulation générale et des emprises publiques : parcs et jardins publics, cimetières, cours d'eau, voies ferrées, aires de stationnement publiques…

Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Définitions

*Le **terrain** est composé d'une ou de plusieurs parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.*

*La **façade de terrain** est la limite du terrain qui est contiguë à la voie ou l'emprise publique.*

*Il faut entendre par **alignement** :*

- la limite des voies au droit de la propriété privée qu'elle résulte ou non d'un arrêté individuel d'alignement ;

- la limite d'emprise de fait de la voie s'agissant de voies privées.

Dispositions applicables

Les bâtiments doivent être implantés avec un recul minimum de 3 mètres et maximum de 10 mètres par rapport aux voies et emprise publiques.

1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain à l'exception de celles donnant sur les voies et emprises publiques.

Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Définitions

*Le **terrain** est composé d'une ou de plusieurs parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.*

*Les **limites séparatives** sont les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain considéré du ou des terrains limitrophes.*

*Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les **limites séparatives latérales**.*

*La **limite de fond de terrain**, quand elle existe, est celle qui relie les limites latérales. C'est le plus souvent la limite opposée à la voie.*

Dispositions applicables

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en retrait d'une ou des limites séparatives selon un recul minimum de 3 mètres ;

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives à condition que leur hauteur au point le plus haut ne dépasse pas 3,50 mètres, dans une bande de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

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

Les constructions à usage d'habitation non contiguës sur une même propriété doivent être implantées les unes par rapport aux autres à une distance au moins égale à 6 mètres.

1.4. Emprise au sol des constructions

Champ d'application

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dispositions applicables

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de l'unité foncière.

1.5. Hauteur maximale des constructions

Champ d'application

Les dispositifs techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Définitions

La hauteur d'une construction est définie par la différence d'altitude entre tout point de la construction et la projection de ce point au sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux.

Pour les terrains en pente, le point bas de la hauteur est le point le plus bas de l'emprise au sol du bâtiment projeté.

Pour les voies en pente, le point bas de la hauteur correspond à tout point de la façade du terrain.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la disposition la moins restrictive est applicable.

Dispositions applicables

La hauteur des constructions est limitée à 2 niveaux, soit R+1 ou R+combles aménageables, et ne peut être supérieure à 8 mètres au faîtage.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les matériaux

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

Les toitures

Les constructions à usage d'habitation doivent être recouvertes de tuiles, d'ardoises, de produits verriers ou matériau les imitant.

Les toitures terrasses sont interdites. Toutefois, elles sont autorisées pour les annexes et dépendances (garage, véranda, appentis, abri de jardin…) dont la hauteur est inférieure à 3,50 mètres. Dans ce cas, elles pourront être aménagées en lieux de vie extérieure.

Les clôtures

Les clôtures sur rue, au sens de voie ouverte à la circulation automobile, doivent être constituées d'une haie vive ou d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 mètre et 1 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie. Les grillages simples et les panneaux rigides sont interdits en l'absence de mur bahut comme défini précédemment. Elles doivent avoir une hauteur totale inférieure ou égale à 2 mètres.

En limites séparatives, la hauteur des clôtures ne peut dépasser 2 mètres.

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

30% de la parcelle doivent être traités en jardin d'agrément et plantés à raison d'un arbre par 100 m² de terrain non bâti. Les toitures végétalisées peuvent être comptabilisées dans ce calcul.

Les opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 5000 m² de terrain ou comportant au moins 6 lots doivent faire l'objet d'un ou plusieurs espaces communs végétalisés représentant une superficie d'au moins 10% du terrain d'assiette de l'opération.

4. Stationnement

Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement pour les constructions destinées à l'habitation et 0,5 place de stationnement supplémentaire par logement pour les ensembles d'habitation comprenant au moins 6 logements, à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Pour toute opération de construction d'immeuble à destination d'habitation ou de bureaux, il devra être prévu un nombre de places de stationnement pour les vélos adapté à l'importance de l'opération.

III. Equipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

1.1. Conditions de desserte

Définition

*La **voie de desserte** est celle donnant accès au terrain. Sont considérées comme voies de desserte, les voies et emprises ouvertes à la circulation automobile et des deux-roues, quels que soient leurs statuts, public ou privé, ainsi que des rues et places réservées à la circulation piétonne.*

Dispositions applicables

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

1.2. Conditions d'accès

Définition

***L'accès** est le portail, le porche ou la bande de terrain par lequel on peut pénétrer depuis la voie de desserte.*

Dispositions applicables

Chaque terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile à une même voie de desserte, à moins que ce terrain ne dispose d'un linéaire de façade supérieur à 20 mètres.

Les accès automobiles doivent avoir une largeur minimum de 3 mètres et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2. Desserte par les réseaux

2.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

2.2. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales

Les terrains doivent être pourvus de dispositifs individuels d'infiltration des eaux pluviales sauf si la présence de cavités souterraines est avérée et qu'il soit possible de se raccorder au réseau public d'eaux pluviales.

2.3. Réseaux d'énergie

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

2.4. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, la fibre optique devra être prise en compte avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreaux en attente.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE 1AU4

La zone 1AU4 correspond à l'extension de la zone d'activités commerciales et artisanales située le long de la RD 977.

Dans la zone 1AU4 soumise à un risque affaissement-effondrement de cavités souterraines, il est fait application des dispositions du Plan de Prévention des Risques approuvé le 26/07/2019 et annexé au présent PLU au titre des servitudes d'utilité publique.

I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les installations classées soumises à autorisation ;
- les éoliennes ;
- les carrières ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- les parcs d'attraction.

2. Activités ou constructions soumises à conditions particulières

Sont admis :

- les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient vouées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le gardiennage, la surveillance ou la direction des établissements édifiés dans la zone et qu'elles soient intégrées aux constructions admises dans la zone ;
- les installations classées soumises à déclaration ou enregistrement à condition qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ;
- les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins dix unités à condition de ne pas être visibles depuis l'espace public ;
- les pylônes à condition qu'ils viennent en remplacement de pylônes devenus dangereux ou usagés.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables aux constructions implantées le long des voies ouvertes à la circulation générale et des emprises publiques : parcs et jardins publics, cimetières, cours d'eau, voies ferrées, aires de stationnement publiques…

Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Définitions

*Le **terrain** est composé d'une ou de plusieurs parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.*

*La **façade de terrain** est la limite du terrain qui est contiguë à la voie ou l'emprise publique.*

*Il faut entendre par **alignement** :*

- la limite des voies au droit de la propriété privée qu'elle résulte ou non d'un arrêté individuel d'alignement ;

- la limite d'emprise de fait de la voie s'agissant de voies privées.

Dispositions applicables

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain à l'exception de celles donnant sur les voies et emprises publiques.

Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Définitions

*Le **terrain** est composé d'une ou de plusieurs parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.*

*Les **limites séparatives** sont les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain considéré du ou des terrains limitrophes.*

*Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les **limites séparatives latérales**.*

*La **limite de fond de terrain**, quand elle existe, est celle qui relie les limites latérales. C'est le plus souvent la limite opposée à la voie.*

Dispositions applicables

Les constructions doivent être implantées :

- soit en retrait des limites séparatives avec un recul minimum de 5 mètres,

- soit sur l'une des limites séparatives sous réserve que des dispositions techniques telles que des murs coupe-feu soient prévues pour maîtriser la propagation des incendies et que la circulation soit assurée le long de la limite séparative opposée.

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

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées les unes par rapport aux autres à une distance au moins égale à 5 mètres.

1.4. Emprise au sol des constructions

Champ d'application

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dispositions applicables

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de l'unité foncière.

1.5. Hauteur maximale des constructions

Champ d'application

Les dispositifs techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Définitions

La hauteur d'une construction est définie par la différence d'altitude entre tout point de la construction et la projection de ce point au sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux.

Pour les terrains en pente, le point bas de la hauteur est le point le plus bas de l'emprise au sol du bâtiment projeté.

Pour les voies en pente, le point bas de la hauteur correspond à tout point de la façade du terrain.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la disposition la moins restrictive est applicable.

Dispositions applicables

La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 mètres au faîtage sauf si des caractéristiques techniques et fonctionnelles liées à l'activité imposent une hauteur plus élevée.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les matériaux

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

Les surfaces de stockage

Les surfaces de stockage ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Des clôtures et des plantations appropriées ainsi que l'implantation de bâtiments sur la parcelle doivent y contribuer.

Les clôtures

Les occultations de type tôle, plaque béton, PVC ou canisse sont interdites. La hauteur des clôtures ne peut dépasser 3 mètres.

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

Les surfaces libres de toute construction, d'aires de stockage, de stationnement ou de circulation doivent être végétalisées et plantées.

Les aires de stationnement doivent être structurées par des éléments de végétalisation.

Les marges de recul en limite de zone doivent être végétalisées et plantées.

4. Stationnement

Le stationnement des véhicules, y compris des deux roues, doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone et être assuré en-dehors des voies publiques.

III. Equipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

1.1. Conditions de desserte

Définition

*La **voie de desserte** est celle donnant accès au terrain. Sont considérées comme voies de desserte, les voies et emprises ouvertes à la circulation automobile et des deux-roues, quels que*

soient leurs statuts, public ou privé, ainsi que des rues et places réservées à la circulation piétonne.

Dispositions applicables

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

1.2. Conditions d'accès

Définition

L'accès *est le portail, le porche ou la bande de terrain par lequel on peut pénétrer depuis la voie de desserte.*

Dispositions applicables

Les accès automobiles doivent être adaptés à la circulation des poids-lourds et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2. Desserte par les réseaux

2.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

2.2. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales

Les terrains doivent être pourvus de dispositifs individuels d'infiltration des eaux pluviales sauf si la présence de cavités souterraines est avérée et qu'il soit possible de se raccorder au réseau public d'eaux pluviales.

2.3. Réseaux d'énergie

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

2.4. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, la fibre optique devra être prise en compte avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreaux en attente.

Dispositions relatives à la zone A

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE A

La zone A correspond à l'espace agricole de la commune.

Elle comprend un secteur Ai, à proximité du village, où sont interdites les installations classées pour la protection de l'environnement.

Dans la zone A soumise à un risque affaissement-effondrement de cavités souterraines, il est fait application des dispositions du Plan de Prévention des Risques approuvé le 26/07/2019 et annexé au présent PLU au titre des servitudes d'utilité publique.

I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites

A l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ci-dessous, tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols sont interdits.

2. Activités ou constructions soumises à conditions particulières

Sont admis :

- l'adaptation et la réfection des constructions existantes destinées à l'habitation ainsi que leurs annexes et dépendances à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole ;

- les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'ils soient intégrés au site et au paysage ;

- les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne puissent être localisées dans une autre zone ;

- les installations classées nécessaires à l'exploitation agricole, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition d'être localisées hors du secteur Ai ;

- les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés à des équipements publics ou d'intérêt collectif.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables aux constructions implantées le long des voies ouvertes à la circulation générale et des emprises publiques : parcs et jardins publics, cimetières, cours d'eau, voies ferrées, aires de stationnement publiques…

Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Définitions

*Le **terrain** est composé d'une ou de plusieurs parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.*

*La **façade de terrain** est la limite du terrain qui est contiguë à la voie ou l'emprise publique.*

*Il faut entendre par **alignement** :*

- la limite des voies au droit de la propriété privée qu'elle résulte ou non d'un arrêté individuel d'alignement ;

- la limite d'emprise de fait de la voie s'agissant de voies privées.

Dispositions applicables

Toute construction doit être implantée avec un recul minimum de 10 mètres comptés à partir de l'axe des voies et par rapport aux emprises publiques.

Toutefois, les constructions doivent être implantées selon un recul de 35 mètres comptés à partir de l'axe de la RD 977 et de la RD 5.

Par ailleurs, le long de l'A26 et de la RD 977 il est fait application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme relatif aux routes à grande circulation.

1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain à l'exception de celles donnant sur les voies et emprises publiques.

Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Définitions

*Le **terrain** est composé d'une ou de plusieurs parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.*

*Les **limites séparatives** sont les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain considéré du ou des terrains limitrophes.*

*Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les **limites séparatives latérales**.*

*La **limite de fond de terrain**, quand elle existe, est celle qui relie les limites latérales. C'est le plus souvent la limite opposée à la voie.*

Dispositions applicables

Les constructions à destination agricole doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec un recul supérieur ou égal à la moitié de la hauteur au point le plus haut de la construction avec un minimum de 5 mètres.

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

Les constructions à destination agricole non contigües sur une même propriété doivent être implantées les unes par rapport aux autres à une distance supérieure ou égale à 5 mètres.

1.4. Hauteur maximale des constructions

Champ d'application

Les dispositifs techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Définitions

La hauteur d'une construction est définie par la différence d'altitude entre tout point de la construction et la projection de ce point au sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux.

Pour les terrains en pente, le point bas de la hauteur est le point le plus bas de l'emprise au sol du bâtiment projeté.

Pour les voies en pente, le point bas de la hauteur correspond à tout point de la façade du terrain.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la disposition la moins restrictive est applicable.

Dispositions applicables

La hauteur maximale des constructions destinées à l'habitation est limitée à 8 mètres au faîtage.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les matériaux

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

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

Les toitures

Les toitures des constructions destinées à l'habitation doivent être recouvertes de tuiles, d'ardoises, de produits verriers ou de tout autre matériau les imitant.

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

Tout bâtiment destiné à l'activité agricole devra être entouré, sur au moins le quart de son périmètre, d'une haie vive d'essences locales. Cette haie pourra être plantée de façon continue ou discontinue.

III. Equipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

1.1. Conditions de desserte

Définition

*La **voie de desserte** est celle donnant accès au terrain. Sont considérées comme voies de desserte, les voies et emprises ouvertes à la circulation automobile et des deux-roues, quels que soient leurs statuts, public ou privé, ainsi que des rues et places réservées à la circulation piétonne.*

Dispositions applicables

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

1.2. Conditions d'accès

Définition

***L'accès** est le portail, le porche ou la bande de terrain par lequel on peut pénétrer depuis la voie de desserte.*

Disposition applicable

Les accès automobiles doivent être adaptés à la circulation des véhicules agricoles et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2. Desserte par les réseaux

2.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation en eau doit s'effectuer par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité technique par le plus petit nombre de points d'eau, conformément à la réglementation en vigueur.

2.2. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public et en dehors des zones identifiées en assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation est obligatoire.

Eaux pluviales

Les terrains doivent être pourvus de dispositifs individuels d'infiltration des eaux pluviales sauf si la présence de cavités souterraines est avérée et qu'il soit possible de se raccorder au réseau public d'eaux pluviales.

2.3. Réseaux d'énergie

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfouis et seront à la charge des pétitionnaires.

Dispositions relatives à la zone N

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE N

La zone N correspond aux espaces naturels et paysagers de la commune.

Elle comprend :

- un secteur Nj, en surplomb de la rue Basse de Compertrix, correspondant aux jardins des maisons d'habitation situées rue Roger Salengro,

- un secteur Nl correspondant à l'espace naturel situé en rive gauche de la Marne, susceptibles d'accueillir des activités de loisirs,

- un secteur Np protégé pour des raisons écologiques et du fait de la protection du captage des eaux destinées à la consommation publique.

Dans les secteurs Nl et Np, soumis à un risque d'inondation, il est fait application des dispositions du Plan de Prévention des Risques approuvé le 01/07/2011 et annexé au présent PLU au titre des servitudes d'utilité publique.

I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites

A l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ci-dessous, tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols sont interdits.

2. Activités ou constructions soumises à conditions particulières

Sont admis dans le secteur Nj :

- l'adaptation et la réfection des constructions existantes à condition de ne pas créer de surface de plancher supplémentaire,

- les abris de jardin, kiosques et gloriettes à condition que leur superficie n'excède pas 10 mètres carrés,

- les installations et constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone.

Sont admis dans le secteur Nl :

- l'extension, l'adaptation ou la réfection des constructions à condition qu'elles s'insèrent harmonieusement dans leur environnement et, dans le cas d'une extension, que son emprise au sol ne dépasse pas 10% de celle de la construction existante,

- les équipements légers de sports, loisirs et détente liés à des circuits de promenade à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement dans leur environnement et que leur superficie n'excède pas 10 mètres carrés,

- les aires de jeux et de sports ouvertes au public ainsi que les aires de stationnement à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement dans leur environnement,

- les installations et constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone.

Sont admis dans le secteur Np :

- les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés notamment à l'exploitation de la nappe phréatique et au transport de l'énergie électrique, à condition qu'ils n'aient pas d'incidence sur l'écoulement des eaux.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables aux constructions implantées le long des voies ouvertes à la circulation générale et des emprises publiques : parcs et jardins publics, cimetières, cours d'eau, voies ferrées, aires de stationnement publiques…

Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Définitions

*Le **terrain** est composé d'une ou de plusieurs parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.*

*La **façade de terrain** est la limite du terrain qui est contiguë à la voie ou l'emprise publique.*

*Il faut entendre par **alignement** :*

- la limite des voies au droit de la propriété privée qu'elle résulte ou non d'un arrêté individuel d'alignement ;

- la limite d'emprise de fait de la voie s'agissant de voies privées.

Dispositions applicables

Toute construction doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les extensions des bâtiments existants ne respectant pas les dispositions du présent article sont autorisées à condition de ne pas dépasser le point du bâtiment existant le plus proche de la voie.

1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain à l'exception de celles donnant sur les voies et emprises publiques.

Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Définitions

*Le **terrain** est composé d'une ou de plusieurs parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.*

*Les **limites séparatives** sont les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain considéré du ou des terrains limitrophes.*

*Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les **limites séparatives latérales**.*

*La **limite de fond de terrain**, quand elle existe, est celle qui relie les limites latérales. C'est le plus souvent la limite opposée à la voie.*

Dispositions applicables

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives selon un recul supérieur ou égal à 3 mètres.

1.3. Hauteur maximale des constructions

Champ d'application

Les dispositifs techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Définitions

La hauteur d'une construction est définie par la différence d'altitude entre tout point de la construction et la projection de ce point au sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux.

Pour les terrains en pente, le point bas de la hauteur est le point le plus bas de l'emprise au sol du bâtiment projeté.

Pour les voies en pente, le point bas de la hauteur correspond à tout point de la façade du terrain.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la disposition la moins restrictive est applicable.

Dispositions applicables

Dans le secteur Nj :

La hauteur est limitée à celle des bâtiments existants en cas d'adaptation ou de réfection de ceux-ci.

Pour les abris de jardins, kiosques et gloriettes, la hauteur est limitée à 2,50 mètres à l'égout du toit.

Dans le secteur Nl :

La hauteur est limitée à celle des bâtiments existants en cas d'extension, d'adaptation ou de réfection de ceux-ci.

Pour les équipements de sports, loisirs et détente, la hauteur est limitée à 3 mètres à l'égout du toit.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les matériaux

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

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

Les toitures

Les toitures des constructions destinées à l'habitation doivent être recouvertes de tuiles, d'ardoises, de produits verriers ou de tout autre matériau les imitant.

III. Equipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

1.1. Conditions de desserte

Définition

*La **voie de desserte** est celle donnant accès au terrain. Sont considérées comme voies de desserte, les voies et emprises ouvertes à la circulation automobile et des deux-roues, quels que soient leurs statuts, public ou privé, ainsi que des rues et places réservées à la circulation piétonne.*

Dispositions applicables

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

1.2. Conditions d'accès

Définition

L'accès *est le portail, le porche ou la bande de terrain par lequel on peut pénétrer depuis la voie de desserte.*

Disposition applicable

Les accès automobiles doivent être adaptés à la circulation des véhicules agricoles et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2. Desserte par les réseaux

2.1. Alimentation en eau potable

A défaut de pouvoir se raccorder au réseau public de distribution, l'alimentation en eau doit s'effectuer par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité technique par le plus petit nombre de points d'eau,

2.2. Assainissement

Eaux usées

A défaut de pouvoir se raccorder réseau public, collectif, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation est obligatoire.

Eaux pluviales

Les terrains doivent être pourvus de dispositifs individuels d'infiltration des eaux pluviales sauf si la présence de cavités souterraines est avérée et qu'il soit possible de se raccorder au réseau public d'eaux pluviales.

2.3. Réseaux d'énergie

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfouis et seront à la charge des pétitionnaires.