
Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°5 : Règlement écrit

COMMUNE D'HEUILLEY-COTTON

Département de la Haute-Marne



Arrêt en date du :

Approbation en date du :



SOMMAIRE

SOMMAIRE	0
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE.....	6
CHAPITRE 1 - ZONE UA	7
CHAPITRE 1 - ZONE UV	15
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER.....	20
CHAPITRE 2 - ZONE AU	21
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	28
CHAPITRE 1 - ZONE A	29
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	36
CHAPITRE 1 - ZONE N	37
ANNEXES.....	44

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champs d'application territorial

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune d'Heuilley-Cotton.

Article 2 : Division du territoire en zone

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire intéressé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

Zone urbaine (U)

- La zone urbaine Ua correspond au village d'Heuilley-Cotton. Il s'agit d'espaces déjà urbanisés ou en continuité immédiate des zones urbanisées où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ce statut dépend du niveau d'équipement (voirie - eau - assainissement - électricité et équipements communaux).

La zone Ua comprend

- Un secteur Ual correspondant à l'équipement de loisir en projet sur le territoire, lequel nécessite la mise en place de quelques règles spécifiques.
- La zone Uv correspond à un secteur lié aux équipements techniques nécessaires à la gestion du canal.

Zone à urbaniser (AU)

- La zone à urbaniser AU correspond au principal projet d'extension urbaine.

Zone agricole (A)

- Correspond à une zone équipée ou non, peu ou pas construite, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Zone naturelle (N)

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

La zone N comprend

- Un secteur Nj correspondant aux espaces de jardins dans lesquels la constructibilité est limitée.

Article 3 : Autres dispositions

Le PLU délimite également :

- **Des éléments identifiés au titre du code de l'urbanisme.** Ils sont repérés sur les documents graphiques et font l'objet de prescriptions particulières dans le cadre du présent règlement.
- **Des Espaces Boisés Classés** au titre du code de l'urbanisme, repérés sur les documents graphiques.

- **Des secteurs à constructibilité limitée localisés en zones A et N**, repérés sur les documents graphiques.

Article 4 : Adaptations mineures

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

Article 5 : Dispositions diverses

1. **Les interventions ayant pour effet de détruire un des éléments végétaux (ripisylve, arbres,...) à protéger** identifiés sur les documents graphiques au titre du code de l'urbanisme sont soumises à déclaration préalable.
2. Toute intervention sur les clôtures à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière est soumise à déclaration.
3. **La DRAC demande que lui soient communiqués pour avis** au titre du Code de l'Urbanisme tous les dossiers d'aménagement affectant le sous-sol dans les 4 types de zone affectée d'un seuil de surface permettant de hiérarchiser le potentiel archéologique sur le territoire communal. Ces zones géographiques sont définies sur la carte archéologique présente dans le rapport de présentation.

En application du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des Affaires Culturelles de Bourgogne – Service Régional de l'Archéologie.

Le décret n°2004-490 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations » (art.1)

Conformément à l'article 7 du même décret, « ...les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux...peuvent décider de saisir le Préfet de Région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elle a la connaissance. »

4. Enfin, dès sa publication, le Plan Local d'Urbanisme ouvre droit à l'instauration par la commune d'un Droit de Prémption Urbain (D.P.U) sur les zones U et AU conformément aux dispositions du code de l'Urbanisme. Ce périmètre est indiqué sur un plan annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme conformément au code de l'Urbanisme.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

CHAPITRE 1 - ZONE Ua

❖ **Rappels**

- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.
- La Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre du code de l'Urbanisme.
- Les éléments identifiés au titre du code de l'urbanisme pour leur intérêt paysagé sont repérés sur les documents graphiques et font l'objet de prescriptions particulières dans le cadre du présent règlement. Ces prescriptions sont annexées au règlement et sont opposables.
- Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être exemptées des règles suivantes.



Des espaces sont repérés aux documents graphiques pour leur intérêt paysager et naturel. Au cœur de ces espaces, tout abatage d'arbre est soumis à déclaration préalable.

Elle est autorisée à condition qu'un arbre de même type soit planté au sein de l'espace identifié (buisson pour buisson, arbuste pour arbuste, arbre feuillu pour arbre feuillu, conifère pour conifère,...)

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Ua 1 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

1. Les activités, constructions/extension et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
2. Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
3. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs.
 - Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage à l'exception de ceux nécessaire à une activité autorisée.
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
5. Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

En secteur Ual :

6. Toutes les constructions sauf les équipements publics et d'intérêt collectif.

Article Ua 2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol admis sous conditions

1. Le stationnement de caravane dans la limite d'une seule caravane sur le terrain du propriétaire de ladite caravane, et si cette caravane n'est pas visible depuis le domaine public
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement, dès l'instant où elles concourent aux besoins courants de la population et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni insalubrité dans leur fonctionnement.
3. Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ua 3 : Accès et voirie

❖ **Accès**

1. Pour être constructible, un terrain¹ doit avoir accès à une voie de desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisant instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.
2. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
3. Toute opération doit prendre le plus petit nombre d'accès possible sur les voies publiques.

❖ **Voirie**

4. Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée répondant à l'importance et à la destination de la construction envisagée, et avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
5. Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin d'assurer le retournement des véhicules de sécurité civile, défense incendie et services à la population selon les dimensions nécessaires à ces derniers.
6. Dans les opérations d'ensemble et les lotissements, le choix du tracé des dessertes automobiles devra préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou futures.

Article Ua 4 : Desserte par les réseaux

❖ **Eau potable**

1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation.
2. De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eau suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
3. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activité grande consommatrice d'eau par exemple) seront admises à condition que le constructeur réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation en eau.

¹ Les termes soulignés sont définis au lexique, en annexe.

❖ **Eaux usées**

4. L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
5. Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées dans celui-ci.
6. De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'assainissement suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
7. En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
8. Seules les eaux de piscines doivent être déversées dans le réseau d'eaux pluviales. Lors des vidanges le propriétaire de la piscine doit s'assurer que l'eau rejetée ne contient plus aucune trace de produit de traitement.

❖ **Eaux Pluviales**

9. En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

❖ **Réseaux Electrique Et De Communication**

10. L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.
11. Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire au déplacement des riverains et à contribuer à la non dégradation du paysage.

Article Ua 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet

Article Ua 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. L'implantation de la façade ou du pignon de toute construction nouvelle est autorisée entre l'alignement et un recul maximal de 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas à l'extension de la construction existante dont l'implantation à la date d'entrée en vigueur du présent PLU n'est pas conforme aux règles énoncées ci-dessus à condition de ne pas aggraver cette non-conformité.

De plus cette règle ne s'applique pas aux abris de jardins.

2. Toutefois : Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies est imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.
3. En secteur Ual l'implantation est libre.

Article Ua 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Toute construction nouvelle est autorisée entre l'alignement et un recul maximal de 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas à l'extension de la construction existante dont l'implantation à la date d'entrée en vigueur du présent PLU n'est pas conforme aux règles énoncées ci-dessus à condition de ne pas aggraver cette non-conformité.

De plus cette règle ne s'applique pas aux abris de jardins.

2. En secteur Ual l'implantation est libre.

Article Ua 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou dans le cas de création de cours communes

1. La distance séparant des constructions non contiguës ne peut être inférieure à 2 mètres.

Cette règle ne s'applique pas à l'extension de la construction existante dont l'implantation à la date d'entrée en vigueur du présent PLU n'est pas conforme aux règles énoncées ci-dessus à condition de ne pas aggraver cette non-conformité.

Article Ua 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article Ua 10 : Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction est mesurée à partir :

- du niveau du trottoir ou de l'accotement si l'immeuble est édifié à l'alignement ;
- du niveau moyen du terrain d'assiette² naturel avant travaux s'il y a retrait.

1. Le nombre total de niveaux des constructions ne doit pas excéder R+1+combles, et leur hauteur 12 mètres au faitage ou 9 mètres au point haut de l'acrotère.

² Les termes soulignés sont définis au lexique, en annexe.

2. La hauteur maximale des annexes des constructions à usage d'habitat ne peut excéder 4 mètres hors tout.
3. Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

Ces règles ne s'appliquent pas à l'extension de la construction existante dont la hauteur est supérieure aux règles énoncées ci-dessus à condition que la hauteur de l'extension soit au maximum égale à la hauteur de la construction existante.

En secteur Ual uniquement :

4. La hauteur maximale des constructions est de 15 mètres au faîtage du toit ou au point haut de l'acrotère.

Article Ua 11 : Aspect extérieur

En cas de sinistre total ou partiel, les reconstructions de bâtiments régulièrement édifiés à la date d'approbation du présent PLU, à l'identique en matière de volume, hauteur, surface et aspect seront possibles.

❖ **Toitures**

1. Dans le cas où la couverture des bâtiments est réalisée au moyen d'une toiture (ou d'un ensemble de toitures) à deux pans minimum; la pente de la ou des toitures sera uniforme et de 40° maximum.
2. La règle (1) ne s'applique pas aux annexes (serres, vérandas, abris de jardin, énergie renouvelable...).
3. Les toitures à pan unique sont autorisées lorsqu'elles sont adossées au bâtiment principal.
4. Les toits terrasses et toit plats sont autorisés.
5. On emploiera des tuiles :
 - de terre cuite, de couleurs rouge, rouge flammée,
 - ou un matériau de même taille et teinte que les tuiles de terre cuite autorisées
6. Les ouvertures réalisées dans la toiture seront des lucarnes ou châssis disposés. Elles seront disposées de manière équilibré et régulière par rapport à la longueur de la toiture..

Ces règles ne s'appliquent pas aux abris de jardin et aux couvertures de piscines.

❖ **Bâtiments / Façades**

7. L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, tels qu'agglomérés de ciment, briques creuses, bardages d'aspect métallique, etc. ... est interdit.
8. Les enduits utilisés devront être issus des palettes du :
 - Blanc cassé au rose clair ;
 - Blanc cassé au jaune clair ;
 - Blanc cassé à l'orange clair.

❖ **Clôtures**

9. les clôtures doivent être constituées :
 - soit par des murs pleins ;
 - soit par des haies vives, doublées ou non d'un grillage non visible depuis l'espace public ;
 - soit par un muret surmonté d'un grillage.
10. L'ensemble ne dépassant pas 2 mètres, sauf en zone Ual.
11. Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, tels qu'agglomérés de ciment, briques creuses, bardages d'aspect métallique, etc. ...
12. Les enduits des murs de clôture devront être similaires en couleur à ceux de la construction principale.

Article Ua 12 : Stationnement des véhicules

En cas de construction principale neuve:

1. Le stationnement correspondant aux besoins des constructions et des aménagements doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article Ua 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

En cas d'opération d'aménagement :

1. Les aires de stationnement doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences variées contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.



Des espaces sont repérés aux documents graphiques pour leur intérêt paysager et naturel. Au cœur de ces espaces, tout abatage d'arbre est soumis à déclaration préalable.

Il est autorisé à condition qu'un arbre de même type soit planté au sein de l'espace identifié (buisson pour buisson, arbuste pour arbuste, arbre feuillu pour arbre feuillu, conifère pour conifère,...)

SECTION 3
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ua 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet.

SECTION 4
OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

Article Ua 15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article Ua 16 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

CHAPITRE 1 - ZONE Uv

❖ **Rappels**

- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.
- La Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre du code de l'Urbanisme.
- Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être exemptées des règles suivantes.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Uv 1 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

1. Toutes les occupation et utilisation du sol non mentionnées à l'article Uv2.

Article Uv 2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol admis sous conditions

1. Les constructions et installations à condition d'être liées au fonctionnement du canal (bureaux, local technique, ...).

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Uv 3 : Accès et voirie

❖ Accès

1. Pour être constructible, un terrain³ doit avoir accès à une voie de desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisant instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.
2. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
3. Toute opération doit prendre le plus petit nombre d'accès possible sur les voies publiques.

❖ Voirie

4. Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée répondant à l'importance et à la destination de la construction envisagée, et avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Article Uv 4 : Desserte par les réseaux

❖ Eau potable

1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation.

³ Les termes soulignés sont définis au lexique, en annexe.

2. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activité grande consommatrice d'eau par exemple) seront admises à condition que le constructeur réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation en eau.

❖ **Eaux usées**

3. L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
4. Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées dans celui-ci.

❖ **Eaux Pluviales**

5. En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

❖ **Réseaux Electrique Et De Communication**

6. L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Article Uv 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet

Article Uv 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les construction doivent respecter un recul minimal de 3m.

Article Uv 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

Article Uv 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou dans le cas de création de cours communes

Non réglementé.

Article Uv 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article Uv 10 : Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction est mesurée à partir :

- du niveau du trottoir ou de l'accotement si l'immeuble est édifié à l'alignement ;
- du niveau moyen du terrain d'assiette⁴ naturel avant travaux s'il y a retrait.

1. La hauteur maximale des constructions est de 12 mètres au faîtage du toit ou au point haut de l'acrotère.

Article Uv 11 : Aspect extérieur

❖ Bâtiments / Façades

1. L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, tels qu'agglomérés de ciment, briques creuses, bardages d'aspect métallique, etc. ... est interdit.

Article Uv 12 : Stationnement des véhicules

En cas de construction principale neuve:

1. Le stationnement correspondant aux besoins des constructions et des aménagements doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article Uv 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Non règlementé

⁴ Les termes soulignés sont définis au lexique, en annexe.

SECTION 3
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Uv 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet.

SECTION 4
OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

Article Uv 15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article Uv 16 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

CHAPITRE 2 - ZONE AU

❖ Rappels

Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

La Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre du code de l'Urbanisme.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être exemptées des règles suivantes.

SECTION 1
NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article AU 1 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

1. Les activités, constructions/extension et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
2. Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
3. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs.
 - Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage à l'exception de ceux nécessaire à une activité autorisée.
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
5. Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

Article AU 2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol admis sous conditions

1. Le stationnement de caravane dans la limite d'une seule caravane sur le terrain du propriétaire de ladite caravane et à condition que cette caravane ne soit pas visible depuis le domaine public.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement, dès l'instant où elles concourent aux besoins courants de la population et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni insalubrité dans leur fonctionnement.
3. Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

SECTION 1

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 : ACCES ET VOIRIE

❖ **Accès**

1. Pour être constructible, un terrain⁵ doit avoir accès à une voie de desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisant instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.
2. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
3. Toute opération doit prendre le plus petit nombre d'accès possible sur les voies publiques.

❖ **Voirie**

4. Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée répondant à l'importance et à la destination de la construction envisagée, et avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
5. Les voies en impasse de plus de 80m devront être aménagées dans leur partie terminale afin d'assurer le retournement des véhicules de sécurité civile, défense incendie et services à la population selon les dimensions nécessaires à ces derniers.
6. Dans les opérations d'ensemble et les lotissements, le choix du tracé des dessertes automobiles devra préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou futures.

ARTICLE AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

❖ **Eau potable**

1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation.
2. De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eau suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.

⁵ Les termes soulignés sont définis au lexique, en annexe.

3. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activité grande consommatrice d'eau par exemple) seront admises à condition que le constructeur réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation en eau.

❖ **Eaux usées**

4. L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
5. Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées dans celui-ci.
6. De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'assainissement suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
7. En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
8. Seules les eaux de piscines doivent être déversées dans le réseau d'eaux pluviales. Lors des vidanges le propriétaire de la piscine doit s'assurer que l'eau rejetée ne contient plus aucune trace de produit de traitement.

❖ **Eaux pluviales**

9. En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

❖ **Réseaux électrique et de communication**

10. L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.
11. Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire au déplacement des riverains et à contribuer à la non dégradation du paysage.

Article AU 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet

Article AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions, installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux réseaux de services publics ou d'intérêt collectif peuvent être exemptés des règles suivantes en cas d'impossibilité techniques de les mettre en œuvre.

1. Les constructions principales doivent s'implanter dans une bande de 25m de profondeur par rapport aux limites de voie.

Article AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Toute construction principale est autorisée à l'alignement ou avec un recul minimal de 3 mètres.

Article AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou dans le cas de création de cours communes

1. La distance séparant des constructions non contiguës ne peut être inférieure à 2 mètres.

Article AU 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article AU 10 : Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction est mesurée à partir :

- du niveau du trottoir ou de l'accotement si l'immeuble est édifié à l'alignement ;
 - du niveau moyen du terrain d'assiette⁶ naturel avant travaux s'il y a retrait.
1. Le nombre total de niveaux des constructions ne doit pas excéder R+1+combles, et leur hauteur 12 mètres au faitage ou 9 mètres au point haut de l'acrotère.
 2. La hauteur maximale des annexes des constructions à usage d'habitat ne peut excéder 4 mètres hors tout.
 3. Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

⁶ Les termes soulignés sont définis au lexique, en annexe.

Article AU 11 : Aspect extérieur

En cas de sinistre total ou partiel, les reconstructions de bâtiments régulièrement édifiés à la date d'approbation du présent PLU, à l'identique en matière de volume, hauteur, surface et aspect seront possibles.

❖ Toitures

1. Dans le cas où la couverture des bâtiments est réalisée au moyen d'une toiture (ou d'un ensemble de toitures) à deux pans minimum; la pente de la ou des toitures sera uniforme et de 40° maximum.
2. La règle (1) ne s'applique pas aux annexes (serres, vérandas, abris de jardin, énergie renouvelable...).
3. Les toitures à pan unique sont autorisées lorsqu'elles sont adossées au bâtiment principal.
4. Les toits terrasses et toit plats sont autorisés.
5. On emploiera des tuiles :
 - de terre cuite, de couleurs rouge, rouge flammée,
 - ou un matériau de même taille et teinte que les tuiles de terre cuite autorisées
6. Les ouvertures réalisées dans la toiture seront des lucarnes ou châssis. Elles seront disposées de manière équilibré et régulière par rapport à la longueur de la toiture.

Ces règles ne s'appliquent pas aux abris de jardin et aux couvertures de piscines.

❖ Bâtiments / Façades

7. L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, tels qu'agglomérés de ciment, briques creuses, bardages d'aspect métallique, etc. ... est interdit.
8. Les enduits utilisés devront être issus des palettes du :
 - Blanc cassé au rose clair ;
 - Blanc cassé au jaune clair ;
 - Blanc cassé à l'orange clair.

❖ Clôtures

9. les clôtures doivent être constituées :
 - soit par des murs pleins ;
 - soit par des haies vives, doublées ou non d'un grillage non visible depuis l'espace public ;
 - soit par un muret surmonté d'un grillage.
10. L'ensemble ne dépassant pas 2 mètres,

11. Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, tels qu'agglomérés de ciment, briques creuses, bardages d'aspect métallique, etc. ...
12. Les enduits des murs de clôture devront être similaires en couleur à ceux de la construction principale.

Article AU 12 : Stationnement des véhicules

En cas de construction principale neuve uniquement :

1. Le stationnement correspondant aux besoins des constructions et des aménagements doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article AU 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

En cas d'opération d'aménagement :

1. Les aires de stationnement doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences variées contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AU 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet

SECTION 4

OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

Article AU 15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article AU 16 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 - ZONE A

❖ **Rappels**

- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.
- La Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre du code de l'Urbanisme.
- Les éléments identifiés au titre du code de l'urbanisme pour leur intérêt paysagé sont repérés sur les documents graphiques et font l'objet de prescriptions particulières dans le cadre du présent règlement. Ces prescriptions sont annexées au règlement est sont opposables.
- Les secteurs identifiés au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme ouvrant droit à une constructibilité limitée sont repérés sur les documents graphiques.
- Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être exemptées des règles suivantes.

SECTION 1
NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A 1 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

1. Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2.

Article A 2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol admis sous conditions

1. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
2. Les constructions nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles,
3. La reconstruction à l'identique des bâtiments existants à la date d'entrée en vigueur du présent PLU et détruits par un sinistre.
4. Par ailleurs, sont autorisés :

Dans les secteurs identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme seulement

- les extensions et constructions annexes de manière générale aux habitations existantes

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 : Accès et voirie

❖ **Accès**

1. pour être constructible, un terrain⁷ doit avoir accès à une voie de desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisant instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.
2. lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

❖ **Voirie**

3. Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée répondant à l'importance et à la destination de la construction envisagée, et avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Article A 4 : Desserte par les réseaux

❖ **Eau potable**

1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation.
2. Les constructions qui ne peuvent être assumées par le réseau public (activité grande consommatrice d'eau par exemple) seront admises à condition que le constructeur réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation en eau.

❖ **Eaux usées**

3. Les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement autonomes dont la filière doit être adaptée à la nature du sol et du sous-sol.
Ces dispositifs doivent être conçus de façon à être inspectés facilement, accessibles par véhicules et raccordable au réseau collectif si celui-ci est créé au droit de la parcelle par la suite.
4. L'évacuation des eaux usées (dont effluents des eaux résiduaires agricoles), non traitées, dans des puits perdus, les fossés, cours d'eau⁸ ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.
5. Seules les eaux de piscines doivent être déversées dans le réseau d'eaux pluviales. Lors des vidanges le propriétaire de la piscine doit s'assurer que l'eau rejetée ne contient plus aucune trace de produit de traitement.

⁷ Les termes soulignés sont définis au lexique, en annexe.

⁸ Les termes soulignés sont définis au lexique, en annexe.

❖ **Eaux pluviales**

Sans objet

❖ **Réseaux électrique et de communication**

6. Cependant l'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.
7. Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire au déplacement des riverains et à contribuer à la non dégradation du paysage.

Article A 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions doivent respecter un retrait minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique.
2. Les constructions destinées à l'exploitation agricole doivent s'implanter en recul d'au moins 10 mètres des limites de voies publiques
3. Tous les points d'une construction doivent respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Ces règles ne s'appliquent pas :

Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus;

Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions destinées à l'exploitation agricole doivent s'implanter en recul d'au moins 50 mètres des limites séparatives avec les parcelles localisées en zone U, en zone AU ou dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme.

Article A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou dans le cas de création de cours communes

1. Les constructions peuvent s'implanter librement par rapport aux autres constructions

Article A 9 : Emprise au sol

1. La somme des surfaces des constructions à usage d'habitat (annexes et extensions comprises) ne peut dépasser 250 m².

Article A 10 : Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction est mesurée à partir :

- du niveau du trottoir ou de l'accotement si l'immeuble est édifié à l'alignement ;
 - du niveau moyen du terrain d'assiette⁹ naturel avant travaux s'il y a retrait.
1. La hauteur des bâtiments d'habitation et de leurs annexes ne doit pas excéder 8 mètres à l'égout ou au point le plus haut de l'acrotère et 11m au faîtage.
 2. En ce qui concerne les constructions ou installations nouvelles à usage agricole la hauteur au faîtage ou à l'acrotère d'une construction ou d'une installation nouvelle à usage agricole sera limitée à 20 mètres.
 3. La hauteur maximale des annexes des constructions à usage d'habitat ne peut excéder 4 mètres hors tout.
 4. Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

Ces règles ne s'appliquent pas :

Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus;

Article A 11 : Aspect extérieur

1. En cas de sinistre total ou partiel, les reconstructions de bâtiments régulièrement édifiés à la date d'approbation du présent PLU, à l'identique en matière de volume, hauteur, surface et aspect sont possibles.
 2. En cas de rénovation, les couleurs et les matériaux utilisés peuvent être identiques à ceux existants
 3. Seuls les talus partiels, rétablissant la pente naturelle, sont autorisés.
- ❖ **Bâtiments / Façades**
4. Les éléments et matériaux destinés à être revêtus (parpaings, palplanches béton,...) ne peuvent être laissés apparents.
 5. Les façades des bâtiments agricoles devront revêtir des teintes sobres choisies dans les tons verts foncés, bruns foncés ou gris foncés.

⁹ Les termes soulignés sont définis au lexique, en annexe.

❖ **Toitures**

6. Les toitures des habitations et de leurs annexes doivent être de tons terre cuite rouge/brun.
7. Les toitures des bâtiments agricoles doivent avoir des tons mats.
8. Les bâtiments ou parties de bâtiments destinés à être vitrés/translucides peuvent déroger à cette règle (vérandas, éclairage naturel de bâtiments agricoles,...).

Article A 12 : Stationnement des véhicules

1. Le stationnement correspondant aux besoins des constructions et des aménagements doit être assuré en dehors des voies publiques

Article A 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés



Des espaces sont repérés aux documents graphiques pour leur intérêt paysager et naturel. Au cœur de ces espaces, tout abatage d'arbre est soumis à déclaration préalable. Il est autorisé à condition qu'un arbre de même type soit planté au sein de l'espace identifié (buisson pour buisson, arbuste pour arbuste, arbre feuillu pour arbre feuillu, conifère pour conifère,...)

2. Les hangars doivent être accompagnés d'un aménagement paysager.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet.

SECTION 4

OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

Article A 15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article A 16 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 - ZONE N

❖ Rappels

La zone N comprend

- Un secteur Nj correspondant aux espaces de jardins dans lesquels la constructibilité est limitée.
- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.
- La Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre du code de l'Urbanisme.
- Les éléments identifiés au titre du code de l'urbanisme pour leur intérêt paysagé sont repérés sur les documents graphiques et font l'objet de prescriptions particulières dans le cadre du présent règlement. Ces prescriptions sont annexées au règlement et sont opposables.
- Les éléments identifiés comme Espaces Boisés Classés sont soumis à déclaration préalable. Les mises à blanc et les défrichements sont interdits.
- Les secteurs identifiés au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme ouvrant droit à une constructibilité limitée sont repérés sur les documents graphiques.
- Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être exemptées des règles suivantes.



Des espaces sont repérés aux documents graphiques pour leur intérêt paysager et naturel. Au cœur de ces espaces, tout abatage d'arbre est soumis à déclaration préalable.

Elle est autorisée à condition qu'un arbre de même type soit planté au sein de l'espace identifié (buisson pour buisson, arbuste pour arbuste, arbre feuillu pour arbre feuillu, conifère pour conifère,...)

SECTION 1
NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N 1 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

1. Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2.

Article N 2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol admis sous conditions

1. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles respectent le caractère naturel de la zone.
2. Les constructions et installation ssi elles sont nécessaires à l'exploitation forestières
3. la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre, non conformes au caractère de la zone, régulièrement édifiés au moment de l'approbation du présent document.
4. Par ailleurs, sont autorisés :

En secteur Nj:

- les abris de jardins dans la limite d'une construction par unité foncière
- les piscines dans la limite d'un bassin de 50m² par unité foncière

Dans les secteurs identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme seulement

- les extensions et constructions annexes de manière générale aux habitations existantes

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 : Accès et voirie

❖ **Accès**

1. pour être constructible, un terrain¹⁰ doit avoir accès à une voie de desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisant instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.
2. lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

❖ **Voirie**

3. Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée répondant à l'importance et à la destination de la construction envisagée et ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Cela ne s'applique pas aux piscine et abris de jardins autorisés en secteur Nj.

Article N 4 : Desserte par les réseaux

❖ **Eau potable**

1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation.
2. Les constructions qui ne peuvent être assumées par le réseau public (activité grande consommatrice d'eau par exemple) seront admises à condition que le constructeur réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation en eau.

❖ **Eaux usées**

3. Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe.
4. En l'absence d'une desserte ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement autonomes dont la filière doit être adaptée à la nature du sol et du sous-sol.
Ces dispositifs doivent être conçus de façon à être inspectés facilement, accessibles par véhicules et raccordable au réseau collectif si celui-ci est créé au droit de la parcelle par la suite.

¹⁰ Les termes soulignés sont définis au lexique, en annexe.

5. L'évacuation des eaux usées (dont effluents des eaux résiduaires agricoles), non traitées, dans des puits perdus, les fossés, cours d'eau¹¹ ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.
6. Seules les eaux de piscines doivent être déversées dans le réseau d'eaux pluviales. Lors des vidanges le propriétaire de la piscine doit s'assurer que l'eau rejetée ne contient plus aucune trace de produit de traitement.

❖ **Eaux pluviales**

Sans objet.

❖ **Réseaux électrique et de communication**

7. L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.
8. Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire au déplacement des riverains et à contribuer à la non dégradation du paysage.

Article N 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions doivent respecter un retrait minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique.
2. Les constructions destinées à l'exploitation forestière doivent s'implanter avec un recul minimal de 10 mètres.
3. Tous les points d'une construction doivent respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Ces règles ne s'appliquent pas :

Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus;

¹¹ Les termes soulignés sont définis au lexique, en annexe.

Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions respecteront un retrait de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, ou s'implanteront en limite séparative.
2. Les constructions destinées à l'exploitation forestière doivent s'implanter en recul d'au moins 50 mètres des limites séparatives avec les parcelles localisées en zone U, en zone AU ou dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme.

Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou dans le cas de création de cours communes

1. Les constructions peuvent s'implanter librement par rapport aux autres constructions

Article N 9 : Emprise au sol

En secteur Nj:

1. La somme des surfaces des constructions autorisées (piscines et abris de jardin) ne peut dépasser 115m².

Dans les secteurs identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme seulement

2. La somme des surfaces des constructions à usage d'habitat (annexes et extensions comprises) ne peut dépasser 250 m².

Article N 10 : Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction est mesurée à partir :

- du niveau du trottoir ou de l'accotement si l'immeuble est édifié à l'alignement ;
- du niveau moyen du terrain d'assiette¹² naturel avant travaux s'il y a retrait.

1. La hauteur des bâtiments d'habitation et de leurs annexes ne doit pas excéder 8 mètres à l'égout ou au point le plus haut de l'acrotère et 11 mètres au faîtage.
2. Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

Ces règles ne s'appliquent pas :

Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus;

¹² Les termes soulignés sont définis au lexique, en annexe.

En secteur Nj :

3. La hauteur des abris de jardins ne doit pas dépasser 2,5 mètres au point le plus haut
4. La hauteur de couverture de piscine ne doit pas dépasser 4 mètres au point le plus haut.

Article N 11 : Aspect extérieur

1. En cas de sinistre total ou partiel, les reconstructions de bâtiments régulièrement édifiés à la date d'approbation du présent PLU, à l'identique en matière de volume, hauteur, surface et aspect sont possibles.
2. En cas de rénovation, les couleurs et les matériaux utilisés peuvent être identiques à ceux existants
3. Seuls les talus partiels, rétablissant la pente naturelle, sont autorisés.

❖ Bâtiments / Façades

4. Les éléments et matériaux destinés à être revêtus (parpaings, palplanches béton,...) ne peuvent être laissés apparents.
5. Les façades des bâtiments agricoles devront revêtir des teintes sobres choisies dans les tons verts foncés, bruns foncés ou gris foncés.

❖ Toitures

6. Les toitures doivent être de tons terre cuite rouge/brun,
7. Les bâtiments ou parties de bâtiments destinés à être vitrés/translucides peuvent déroger à cette règle (vérandas, éclairage naturel de bâtiments agricoles,...).

❖ Clôtures

8. Les teintes des clôtures devront s'harmoniser avec celles du bâtiment principal
9. Elles doivent être constituées :
 - Soit d'une haie vive, doublée ou non d'un dispositif non plein,
 - Soit d'une haie vive, doublée ou non d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté ou non d'un dispositif non plein.
10. Les éléments et matériaux destinés à être revêtus (parpaings, palplanches béton,...) ne peuvent être laissés apparents.

Article N 12 : Stationnement des véhicules

1. Le stationnement correspondant aux besoins des constructions et des aménagements doit être assuré en dehors des voies publiques

Article N 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés



Des espaces sont repérés aux documents graphiques pour leur intérêt paysager et naturel. Au cœur de ces espaces, tout abatage d'arbre est soumis à déclaration préalable. Elle est autorisée à condition qu'un arbre de même type soit planté au sein de l'espace identifié (buisson pour buisson, arbuste pour arbuste, arbre feuillu pour arbre feuillu, conifère pour conifère,...)

2. Les éléments identifiés comme Espaces Boisés Classés sont soumis à déclaration préalable. Les mises à blanc et les défrichements sont interdits.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet.

SECTION 4

OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

Article N 15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article N 16 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Annexes

ANNEXE 1 - Glossaire

Termes	Définitions	Remarques
<u>ABRIS DE JARDIN</u>	Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes..... Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations.	Dimensions : hauteur maximale de 2,5 mètres Superficie maximale de 15m ²
<u>ANNEXES</u>	Bâtiment ou construction qui par sa taille ne peut servir à l'habitation ou à une activité. Il est accessoire d'un bâtiment principal.	Garage, piscine, dépendance, ...).
BATIMENT PRINCIPAL	bâtiment destiné à l'habitation ou à une activité commerciale, artisanale, industrielle, de services, agricoles ou forestiers et qui, par son volume ou sa hauteur, concourt à l'aspect de la rue ou du paysage environnant.	
<u>CHAUSSEE</u>	La <u>chaussée</u> est la partie de la <u>voie publique</u> aménagée pour la circulation des véhicules en général.	
<u>COURS D'EAU</u>	Constitue un <u>cours d'eau</u> , un écoulement d'eaux courantes dans un lit naturel à l'origine, alimenté par une source et présentant un débit suffisant la majeure partie de l'année	
<u>EMPRISE AU SOL :</u>	<p>L'<u>emprise au sol</u>, au sens du livre IV du code de l'urbanisme, correspond à la projection verticale du volume de la construction, débords et surplombs inclus (<u>R.420-1</u> du code de l'urbanisme).</p> <p>Par ailleurs, les terrasses sont constitutives d'<u>emprise au sol</u> au sens du livre IV du code de l'urbanisme, dès lors qu'elles ne sont pas de plain-pied par rapport au <u>terrain</u> une fois les travaux achevés.</p> <p><i>Une terrasse est considérée de plain-pied si aucun élément ne dépasse du niveau du sol. Il est alors impossible d'en réaliser une projection verticale et par conséquent de déterminer une <u>emprise au sol</u>.</i></p> <p><i>Certaines terrasses qui ne sont certes pas de plain-pied sont néanmoins considérées comme non constitutives d'<u>emprise au sol</u>, dans la mesure où elles ne présentent pas d'élévation significative par rapport au sol et sont dépourvues de fondations profondes</i></p> <p><i>Elle est exprimée sous forme d'un coefficient exprimant le rapport entre la surface bâtie concernée et la surface du <u>terrain</u>.</i></p>	
	Inclus dans l' <u>emprise au sol</u>	Exclus de l' <u>emprise au sol</u>

	<p>encorbellement</p> <p>... les oriels</p> <p>...des immeubles comportant des arcades</p>	<p>bandeaux</p> <p>M O D É R N A T U R E</p> <p>corniche</p> <p>acrotère</p> <p>marquise</p>	
<p><u>HABITATIONS</u> <u>LEGERES</u> DE <u>LOISIRS</u></p>	<p>constructions définies au Code de l'Urbanisme comme étant des "constructions à usage non professionnel démontables ou transportables et constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière".</p>		
<p><u>LIMITE</u> <u>SEPARATIVE</u></p>	<p>ligne qui sépare deux unités foncières contiguës</p>		
<p><u>LIMITE DE VOIE</u> :</p>	<p>a- En présence d'un plan d'alignement approuvé : limite d'emprise de la rue ou du chemin définie par le plan d'alignement. b- En l'absence de plan d'alignement : limite de l'emprise de la <u>voie publique</u> ou privée, séparation entre domaine public et privé ou entre</p>		

	<p>deux domaines privés différents, ou de leur limite fixée par un emplacement réservé.</p> <p><i>La piste cyclable, l'accotement meuble ou stabilisé et les trottoirs font partie de la <u>voie publique</u>. La <u>voie publique</u> se poursuit jusqu'à la limite d'une propriété privée.</i></p>	
<p><u>NIVEAU MOYEN DU TERRAIN D'ASSIETTE NATUREL DE L'OPERATION AVANT TRAVAUX</u></p>		
<p><u>OPERATION D'AMENAGEMENT</u></p>	<p>Opération qui, au travers d'un permis de construire groupé, d'un lotissement ou d'une quelconque autre procédure, vise à l'aménagement d'un <u>terrain</u> et qui comporte au moins deux constructions devant être édifiées selon un schéma d'ensemble.</p>	<p>lotissement - groupe d'habitations - A.F.U - Z.A.C.</p>
<p><u>TERRAIN</u></p>	<p>unité foncière composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales contiguës appartenant au même propriétaire.</p>	
<p><u>TROTTOIR</u></p>	<p>partie de la <u>voie publique</u> distincte de la <u>chaussée</u>, qu'il s'agisse d'une <u>chaussée</u> classique avec ou sans voie réservée (couloir bus, bande cyclable) ou d'une piste cyclable, et de tout emplacement aménagé pour le stationnement.</p>	
<p><u>VOIE PUBLIQUE</u></p>	<p>Espace public voué à la circulation des personnes et des véhicules en tout genre.</p> <p>La <u>voie publique</u> est donc l'espace bordé par les limites de <u>terrains</u> privés</p>	<p>Cf. définitions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>chaussée</u> - <u>trottoir</u> - <u>voie de circulation</u>



C.D.H.U

Conseil Développement Habitat Urbanisme

11, rue Georges Pargéas – 10000 TROYES