

Département de : l'AUBE

Commune de : VAUDES

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT – DOCUMENT ECRIT

Vu pour être annexé à l'arrêt
n° 2026399_002 du 08/01/2026
soumettant la modification du PLU
à enquête publique

Cachet de la Mairie et signature du
Maire :



Révision allégée du PLU approuvée le 21 avril 2016
PLU approuvé le 28 janvier 2010

Modification n° 1 du PLU réalisée par :



30 Bis, rue Charles Delaunay
10 000 TROYES
Tél : 03.25.40.05.90
Mail : perspectives@perspectives-urba.com



SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	1
TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES.....	2
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	2
ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.....	2
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	6
ARTICLE 4 - DEROGATIONS AU PLU	7
ARTICLE 5 - DEFINITIONS	8
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	9
ZONE UA	9
ZONE UY.....	21
TITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	28
ZONE 1AU	28
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	36
ZONE A.....	36
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	44
ZONE N	44
TITRE VI – TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER.....	54
TITRE VII – ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME	55

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire, délimité aux documents graphiques intitulés « zonage », par un trait épais.

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

2.1. - REGLES GENERALES D'URBANISME APPLICABLES AU TERRITOIRE

Article R111-1 du Code de l'Urbanisme :

Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

1° Les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

2° Les dispositions de l'article R.111-27 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L.313-1.

Les termes utilisés par le règlement national d'urbanisme peuvent être définis par un lexique national d'urbanisme, pris par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Article R.111-2 du Code de l'Urbanisme :

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

Article R.111-4 du Code de l'Urbanisme :

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

Article R.111-26 du Code de l'Urbanisme :

(ancien article Art. R.111-15)

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-27 du Code de l'Urbanisme :

(ancien article Art. R.111-21)

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

2.2. - DISPOSITIONS DIVERSES DU CODE DE L'URBANISME

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

A) Les servitudes d'utilité publique

Conformément à l'article L.151-43 du code de l'urbanisme, le PLU présente en annexe les servitudes d'utilité publique notifiées selon l'article L.151-43. Conformément à l'article L.152-7 du code de l'urbanisme, après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme soit, s'il s'agit d'une servitude d'utilité publique nouvelle définie à l'article L.151-43, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste mentionnée à l'article L.151-43, le délai d'un an court à compter de cette publication.

B) Les clôtures

L'édification des clôtures doit respecter les articles : R.421-1, R.421-2, R.421-12 du code de l'urbanisme. Ainsi, l'édification des clôtures n'est pas soumise à déclaration préalable à l'exception de l'édification d'une clôture située :

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

C) Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre de l'article R.421-18 du code de l'urbanisme, à l'exception :

- a) De ceux, mentionnés aux articles R.421-19 à R.421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;
- b) De ceux, mentionnés aux articles R.421-23 à R.421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

D) Camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanesArticle R.111-31 du code de l'urbanisme

Les dispositions de la présente section ne sont applicables ni sur les foires, marchés, voies et places publiques, ni sur les aires de stationnement créées en application de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.

D.1. Camping

Le camping est règlementé par les articles R.111-32 à R.111-35 du Code de l'Urbanisme.

D.2. Parcs résidentiels de loisirs

Les Parcs résidentiels de loisirs sont règlementés par l'article R.111-36 du Code de l'Urbanisme.

D.3. Les habitations légères de loisirs (H.L.L.)

La définition et l'implantation des HLL - habitations légères de loisirs sont définies par les articles R.111-37 et R.111-38 à R.111-40 du Code de l'Urbanisme.

D.4. Les résidences mobiles de loisirs

La définition et l'implantation des résidences mobiles de loisirs sont définies par les articles R.111-41 à R.111-46 du Code de l'Urbanisme.

D.5. Caravanes

La définition et l'implantation des caravanes sont définies par les articles R.111-47 à R.111-50 du Code de l'Urbanisme.

E) Dispositions relatives aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs sont définies par l'article R.111-51 du Code de l'Urbanisme.

F) Permis de démolir

Les démolitions sont soumises au permis de démolir par application des articles R.421-27 et R.421-28 du code de l'urbanisme.

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

- Située dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L.631-1 du code du patrimoine ;
- Située dans les abords des monuments historiques définis à l'article L.621-30 du code du patrimoine ou inscrite au titre des monuments historiques ;
- Située dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière définie à l'article L.313-4 ;
- Située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement en application des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement ;
- Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23, ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L.111-22, par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article.

H) Archéologie préventive

En application des articles L.531-14 et R.531-18 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent impérativement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

L'article R.523-1 du code du patrimoine prévoit que : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que par des demandes de modifications de la consistance des opérations ».

Conformément à l'article R.523-8 du code du même code : « En dehors des cas prévus au 1° de l'article R.523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le Préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

I) Réseaux

Les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation notamment à l'occasion du phénomène de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution (article R.1321-57 du Code de la santé publique).

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R.151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

J) Loi sur l'eau

Dès lors qu'un projet se trouve dans une zone humide modélisée incluse au référentiel régional de la DREAL, il convient de réaliser un diagnostic réglementaire de zone humide sur l'intégralité de la zone concernée par ce projet d'aménagement afin de confirmer ou d'infirmer le caractère de zone humide.

En cas de zone humide avérée, le dépôt d'un dossier loi sur l'eau serait nécessaire au titre de la rubrique 3.3.1.0. de la nomenclature, définie à l'article R.214-1 du code de l'environnement, pour : « Assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou remise en eau pouvant être :

- 1. Supérieure à 1 ha : (A) : projet soumis à Autorisation
- 2. Supérieure à 0,1 ha, mais inférieure à 1 ha : (D) : projet soumis à Déclaration

Ce dossier de déclaration nécessiterait alors la mise en œuvre de mesures de compensation des zones humides impactées à niveau de fonctionnalité au moins équivalentes (avec mise en œuvre des séquences ERC et déclinaison de la méthode < ONEMA > d'évaluation des fonctionnalités de zone humides).

Par ailleurs, tout projet d'une surface de plus de 1 ha mais inférieure à 20 ha nécessite le dépôt d'un dossier de déclaration au titre de la rubrique 2.1.5.0. de la loi sur l'eau : (rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet ; pour tout projet d'aménagement, la doctrine régionale de gestion intégrée des eaux pluviales doit être appliquée ; cette mention peut être précisée dans le règlement, avec l'intégration d'une réflexion globale à l'échelle de la commune.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Article R.151-17 du code de l'urbanisme

Le règlement délimite, sur le ou les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières.

Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues par la section 3, sous-section 2 : « Délimitation et réglementation des zones urbaines, à urbaniser, agricole, naturelle et forestière ».

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé **en quatre zones délimitées sur les documents graphiques du P.L.U.** (cf. pièces 3B et 3C du dossier de P.L.U.) :

- zones urbaines « U » (Article R.151-18),
- zones à urbaniser « AU » (Article R.151-21),
- zones agricoles « A » (Articles R.151-22 et R.151-23),
- zones naturelles et forestières « N » (Articles R.151-24 et R.151-25).

Le contenu du règlement, des règles et des documents graphiques sont définies par les articles R.151-9 à R.151-49.

3.1. - LES ZONES URBAINES (DITES « ZONES U »)

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres au titre II sont délimitées aux documents graphiques n° 3B et 3C et repérées par un indice commençant par la lettre U. Il s'agit de :

- **La zone UA** est une zone urbaine mixte principalement résidentielle où les capacités des équipements publics existants ou en cours permettent d'admettre immédiatement des constructions. Cette zone a été divisée en différents secteurs :
 - **UAa** : ce secteur regroupe les espaces urbains au caractère ancien et au type architectural traditionnel, à vocation essentielle d'habitat. Ce secteur est destiné à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation, des activités commerciales, artisanales et les équipements publics.
 - **UAb** : ce secteur regroupe les espaces urbains mixtes qui accueillent de l'habitat sous forme de constructions individuelles, collectives, ... ainsi que des équipements publics. Elle comprend les zones de développement urbain récent de Vaudes.
 - **UAI** : ce secteur regroupe les espaces à vocation d'équipements de sports, de loisirs, de culture ...
- **La zone UY** est dédiée à l'activité économique liée à l'artisanat.

3.2. - LES ZONES A URBANISER (DITES « ZONES AU »)

Les terrains destinés à être urbanisés et non équipés, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont délimités aux documents graphiques (plan de zonage).

La **zone 1AU** est zone d'urbanisation future à vocation d'accueil de logements.

3.3. - LES ZONES AGRICOLES (DITES « ZONES A »)

Elles correspondent aux terrains destinés à l'activité agricole, équipés ou non, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV. Ces zones sont délimitées aux documents graphiques n° 3B et 3C et repérées par un indice commençant par la lettre A.

La zone A correspond aux secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Le confortement des constructions existantes et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

3.4. - LES ZONES NATURELLES (DITES « ZONES N »)

Elles correspondent aux terrains naturels et forestiers à protéger, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V. Ces zones sont délimitées aux documents graphiques n° 3B et 3C et repérées par un indice commençant par la lettre N.

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la préservation des sites, milieux naturels et paysages conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.

La zone N correspond aux terrains naturels et forestiers de la commune équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend :

- un secteur Nb dédié à un ensemble bâti isolé présentant des qualités architecturales.
- un secteur Npv dédié à la création d'un parc photovoltaïque.
- Un secteur Nc dédié aux carrières en activité.

3.5. - ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent des dispositions spéciales rappelées au titre VI, sont figurés aux documents graphiques.

3.6. - ELEMENTS DU PATRIMOINE ET DU PAYSAGE A PROTEGER

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet l'identification et la protection des éléments du patrimoine et du paysage figurés au plan par un numéro d'ordre.

En cas de projet de démolition, un permis de démolir est nécessaire conformément à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

3.7. - CHEMINS A PROTEGER

L'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme permet l'identification de chemin à préserver.

ARTICLE 4 - DEROGATIONS AU PLU

Article L.152-3 du code de l'urbanisme

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

Article L.152-4 du code de l'urbanisme

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

- 2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
 3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

Article L.152-5 du code de l'urbanisme

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des Plans Locaux d'Urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.
 La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

ARTICLE 5 - DEFINITIONS

- La **construction principale** est la construction la plus importante en termes de destination sur l'unité foncière. Elle peut être dédiée à de l'habitat ou à une activité économique.
- Une **extension** est une construction accolée à la construction principale constituant ou non une pièce de vie. Elle correspond à l'augmentation des surfaces ou du volume d'une construction existante.
- Une **annexe** est une construction détachée de la construction principale, présente sur la même unité foncière. Peut être considérée comme une annexe : un garage, un cabanon de jardin, une piscine (couverte ou non), un local technique....

- Le **commerce** : sont désignés sous le terme générique « commerces » dans les dispositions ci-après, les activités commerciales concernées par le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) et le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) du SCoT des territoires de l'Aube.
 Ces activités sont détaillées au sein du tableau suivant extrait du DOO du SCoT des territoires de l'Aube.

Que le SCoT entend-il par commerce ou activité commerciale ?	
Le champ concerné par le DOO et le DAAC s'appuie sur les sous-destinations de la destination « Commerce et activités de service » prévues à l'article R.151-28-al.3° du code de l'urbanisme et sur le code de commerce.	
Activités commerciales concernées par le DOO et le DAAC	Activités non concernées
<ul style="list-style-type: none"> • Commerce de détail¹ • Commerce de gros² si activité significative de commerce de détail • Points de vente au détail liés à une activité de production (artisanale, agricole, artistique, industrielle...) déconnectés géographiquement des lieux de production • Cinéma 	<ul style="list-style-type: none"> • Artisanat avec activité commerciale de vente de biens ou de services³ • Activité artisanale avec showroom⁴ • Restauration, débit de boisson • Commerce de gros² sans activité significative de commerce de détail • Activité de service avec accueil de clientèle⁵ • Hébergement hôtelier et touristique • Commerce automobile, motocycles, bateaux, machinisme agri-vini-viticole et forestier... • Pharmacies • Points de vente liés à une activité de production située sur le lieu de production
<p>1 Magasins où s'effectue la vente de marchandises neuves à des consommateurs pour un usage domestique : les épiceries, supermarchés, hypermarchés..., ainsi que les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile (drives)</p> <p>2 Vente entre professionnels</p> <p>3 Activité artisanale comportant la vente d'une production ou d'un service dont l'élaboration ou la prestation est effectuée sur place : boulangerie, charcuterie, poissonnerie..., cordonnerie, réparation, salon de coiffure...</p> <p>4 Est considérée comme activité artisanale avec showroom toute activité artisanale dont la surface de vente ne dépasse pas 30% de la surface plancher</p> <p>5 Espace où s'exerce une profession libérale (avocat, architecte, médecin...), ou espace permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers (assurances, banques, agences immobilières, laveries, agences destinées à la location de véhicules ou de matériel, « showrooms », magasins de téléphonie mobile, salles de sport privées, spa...)</p>	

Source : DOO – SCoT des Territoires de l'Aube

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

La zone UA est une zone urbaine mixte principalement résidentielle où les capacités des équipements publics existants ou en cours permettent d'admettre immédiatement des constructions. Des services, commerces et hébergements sont également présents au sein de cet espace. Elle est destinée principalement à l'habitat individuel, groupé ou non. Elle peut accueillir également les commerces, services et activités non polluantes.

Cette zone comporte 3 secteurs :

UAa : il regroupe les espaces urbains au caractère ancien et au type architectural traditionnel, à vocation essentielle d'habitat. Ce secteur est destiné à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation, des activités économiques et des équipements publics.

UAb : il regroupe les espaces urbains mixtes qui accueillent de l'habitat sous forme de constructions individuelles, collectives, ... ainsi que des équipements publics. Elle comprend les zones de développement urbain récent de Vaudes.

UAI : il regroupe les espaces à vocation d'équipements de sports, de loisirs, de culture, ...

Une partie de la zone UA est concernée par des zones humides « loi sur l'eau »

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)

Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

1. Sont interdits les changements de destination et les constructions et installations à destination :

- d'exploitation forestière,
- d'exploitation agricole
- d'entrepôt
- de commerce au sens du SCoT (définition p.8)

2. Dans les espaces identifiés comme zones humides loi sur l'eau, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdites toutes constructions.

3. Dans les espaces jardins tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdites toutes constructions, à l'exception de celles autorisées à l'article I-2.5 suivant.

4. Sont par ailleurs, interdits :

- Les antennes relais de téléphonie mobile
- Les activités économiques qui engendrent des nuisances (bruits, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone
- Le dépôt d'ordures ménagères, résidus urbains, déchets de matériaux.

Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affections des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)**1. Dans toute la zone, y compris les secteurs UAa, UAb et UAI :**

- La reconstruction après sinistre, soit à l'identique, soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la vocation de la construction est compatible avec le reste de la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les affouillements et exhaussements de sols, à condition d'être nécessaire à la construction.

2. Dans les secteurs UAa et UAb uniquement :

- Les constructions et installations à usage d'habitation, et leurs annexes, abris, garages, ...,
- Les activités artisanales, commerciales, de restauration et d'hôtellerie compatibles avec la vocation résidentielle de la zone sans création de risques ou de nuisances.

3. Dans le secteur UAa uniquement :

- Les modifications et les extensions des bâtiments existants, y compris à usage agricole, ainsi que le changement de destination des constructions existantes si la destination est compatible avec le reste de la zone,
- Les constructions à usage agricole, lorsqu'il s'agit de bâtiments complémentaires (attenant au bâtiment existant ou extension) d'une exploitation existante, et si ces bâtiments ne donnent pas lieu à des nuisances.

4. Dans le secteur UAI uniquement :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés
- Les équipements sportifs et de loisirs
- Les autres équipements recevant du public

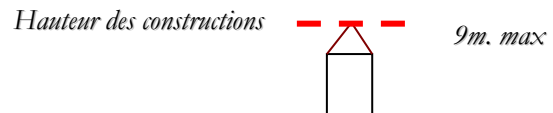
5. Dans les espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 CU tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont uniquement autorisés les annexes, abris de jardins et piscines.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)**Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)****II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)****Note :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

1. Dans le secteur UAa et UAb uniquement :

a. La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres.



b. Dans le cadre de la réhabilitation de bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à 9 mètres, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

2. Dans les espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 CU tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont uniquement autorisées les annexes dont la hauteur ne peut excéder 4.50 mètres au faîtage.

II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

Note :

L'alignement au sens du présent règlement désigne :

- la limite entre le domaine public et le domaine privé,
- la limite d'emprise d'une voie privée.

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

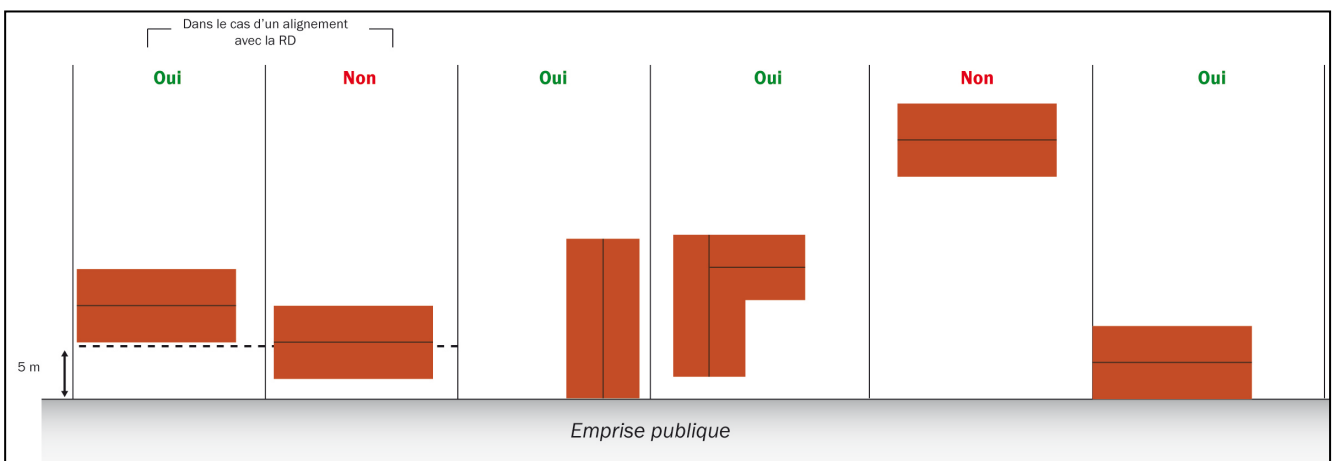
Ces règles s'appliquent également le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.

1. Dans le secteur UAa uniquement :

Les constructions doivent s'implanter :

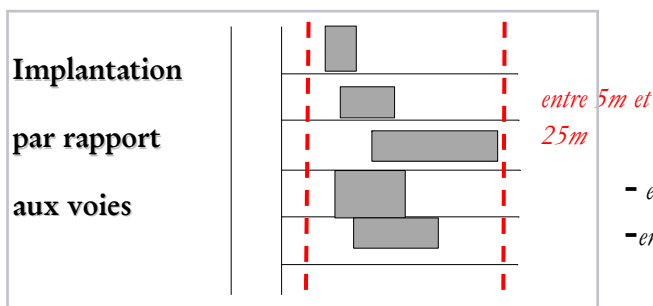
- Soit à l'alignement de la voie de desserte,
- Soit en retrait de la voie de desserte en cohérence avec l'implantation des constructions
- Soit en retrait de 5 m. minimum de l'alignement de la voie départementale

Des saillies de faible importance sont admises, sous réserve de l'application des règlements de voirie.



2. Dans le secteur UAb uniquement :

- La façade des constructions principales doit être édifiée entre 5 m minimum et 25 m maximum de l'alignement de la voie de desserte,
- Soit en retrait de 5 m. minimum de l'alignement de la voie départementale



- entre 5m minimum et 25m maximum de la voie de desserte,
- en retrait de 5m minimum par rapport à la RD

3. Dans le secteur UAI uniquement :

Toutes les constructions doivent être édifiées en retrait de la voie de desserte à une distance minimum de 4 mètres.

4. Dans l'ensemble de la zone UA, tous secteurs compris :

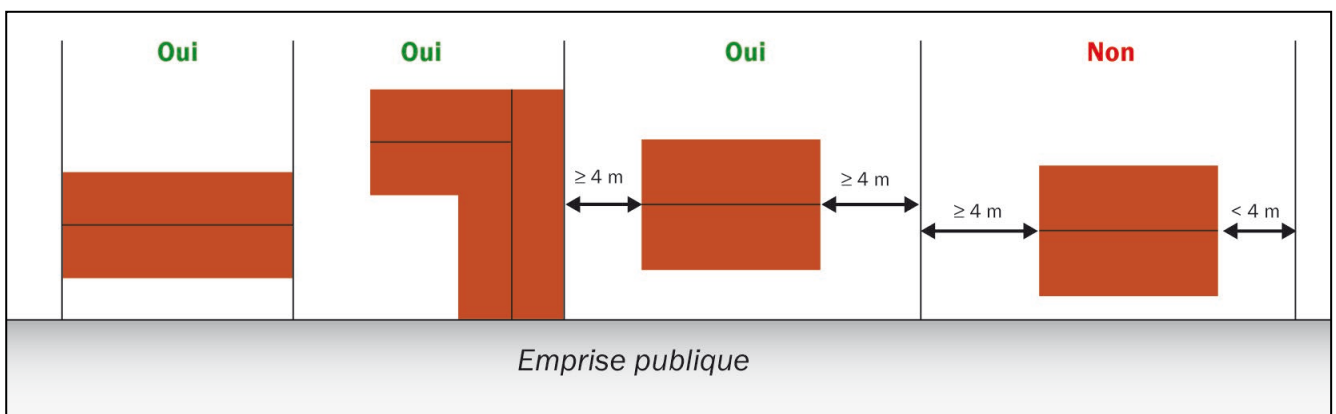
- Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles en cas de reconstruction à l'identique après sinistre, d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension en cohérence avec l'implantation de la construction existante.
- Les limites sur voie privée des parcelles ne s'y desservant pas sont considérées comme des limites parcellaires. Dans les autres cas, elles sont assimilées à des alignements sur voie publique.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées :
 - Soit à l'alignement,
 - Soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies de desserte.

II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)**Note :**

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

1. Toutes les constructions peuvent s'implanter :

- soit sur une limite séparative. En cas d'impossibilités techniques liées à la configuration de la parcelle, les implantations de limite séparative à limite séparative sont autorisées.
- soit en retrait de celle-ci : la construction doit être implantée avec un retrait minimum par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 4 mètres.



- 2. Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre.**

II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière

Article non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

- 1. L'emprise au sol totale des constructions est limitée à 30% de la surface de l'unité foncière.**

2. Dans les espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 CU tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 50m² au sein de la surface identifiée par unité foncière.

3. Dans le cadre de réhabilitation de bâtiments existants dont l'emprise au sol ne respecte pas la règle définie ci-dessus, l'emprise au sol du bâtiment initial pourra être respectée sans aggraver la non-conformité.

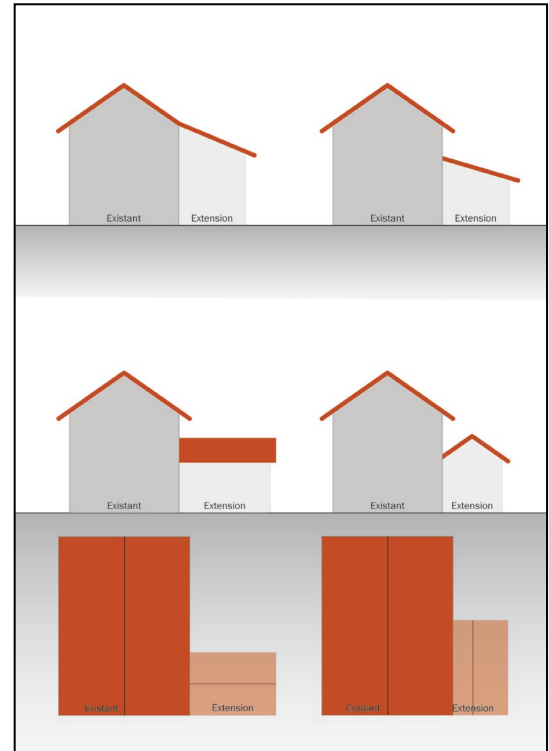
Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

1. Dispositions générales :

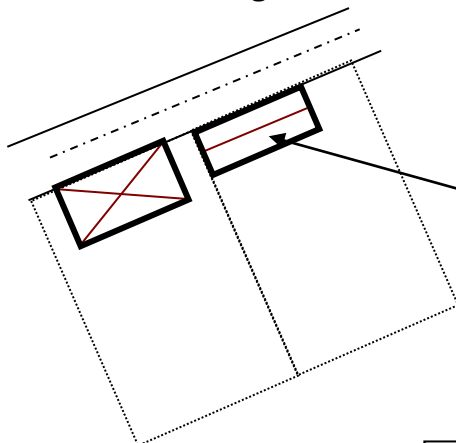
- En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique ou de parti architectural le justifiant.
- Des dispositions particulières seront possibles lorsque le projet présentera une utilisation de techniques ou de constructions durables (normes HQE, ...), matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergie renouvelable.
- Tout style de construction étranger à la région (chalet savoyard, mas provençal ...) ou éléments de construction étranger à la région (colonnes, ...) ainsi que les styles de construction « contemporaine » incompatibles avec le site sont interdits.
- Les agrandissements des constructions existantes doivent être réalisés dans le même style que la construction principale.
- Couleurs : les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc pur (pour les façades et les clôtures uniquement) sont interdits. La dominante utilisée doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite, ...
- Des dispositions particulières seront possibles lorsque le projet présentera une utilisation de techniques ou de constructions durables (normes HQE®, ...), matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables.

2. Formes des toitures :

- Les toitures des constructions principales à destination d'habitation doivent être à deux pans ou plusieurs dans le cas de la réalisation de croupes.
- La pente des toits des constructions principales à destination d'habitation doit être comprise entre 30° et 45°, à l'exception des bâtiments d'activités et des annexes.
- Les toitures à une pente sont autorisées pour les bâtiments accolés ou les adjonctions à la construction principale. Dans ce cas la pente n'est pas réglementée.
- Les toitures « terrasse » sont admises si elles sont contiguës à une habitation et si elles constituent un niveau de plancher accessible depuis un niveau existant couvert.



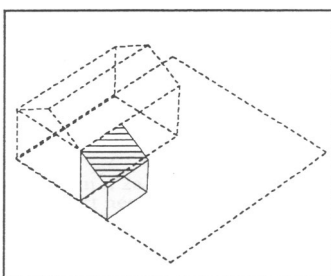
- Dans le cas de travaux de rénovation ou d'extension de construction existante, la pente et la forme de la toiture pourront être reprises à l'identique sans en aggraver la non-conformité.
- Des toitures différentes dans la forme, la pente, la couleur et l'aspect des matériaux seront possibles lorsqu'elles résulteront d'un dialogue architectural entre le projet et son environnement ou lorsque le projet présentera une utilisation de techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables.



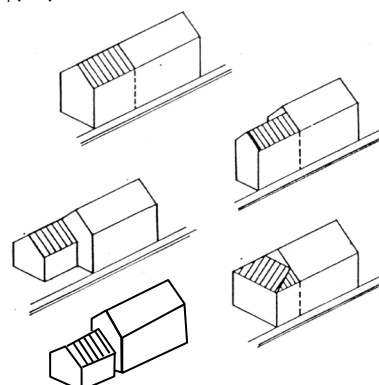
Toiture :

- À deux pans minimum,
- 30° à 45°,
- de ton rouge vieilli ou flammé à brun,

Les toitures à une pente sont autorisées pour les bâtiments accolés ou les adjonctions à la construction



Cas d'extension du bâtiment à usage



Pour les constructions dites annexes (garages ...) de l'habitation et les vérandas et les constructions autorisées dans les espaces de « protection jardin » L.151-119 CU :

- Les annexes peuvent avoir un toit à un seul pan, si elles sont accolées à un bâtiment principal.
- L'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée uniquement pour les vérandas et les piscines. Dans ce cas, d'autres formes et pentes de couvertures sont autorisées avec un minimum de 15°.
- La toiture des annexes doit respecter le ton rouge vieilli ou flammé à brun ou s'harmoniser avec l'habitation principale.

Pour les bâtiments à usage agricole :

- La toiture des bâtiments à usage agricole doit respecter le ton rouge à brun vieilli ou flammé.
- L'utilisation de matériaux translucides ou transparents est autorisée.
- En cas d'extension ou de création de nouveaux volumes, la nouvelle construction devra respecter les mêmes teintes que le bâtiment initial sans aggraver la non-conformité à la règle.
- La pente des toits doit être au minimum de 15°.

3. Couleurs et aspect des matériaux :

-Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières,

-En cas de construction, modification, extension, les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect,

-Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction selon les teintes autorisées à l'article II-1,

-Les murs des constructions et clôtures doivent être réalisés selon les options suivantes :

- Soit constitués avec des matériaux naturels (bois, brique ...) ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents,
- Soit recouverts de matériaux naturels ou d'un enduit,

-Les bardages en tôle prélaquée sont autorisés uniquement pour les bâtiments à usage agricole et les annexes.

~~Les constructions annexes aux habitations devront constituées une unité de matériaux et être constituées de matériaux de même nature et de même tonalité que le bâtiment principal.~~

Sont interdits :

-Les parements extérieurs blancs purs, de couleur violente ou discordante,

-L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings, ...

-Les imitations de matériaux naturels, par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois, ...

-Les bardages en tôle ondulée,

-Les plaques de ciment ajourées dites décoratives.

5. Ouvertures sur rue ou visibles depuis l'espace public :

Non réglementé par le PLU.

6. 1. Clôtures en façade sur rue

- Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans leur environnement et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes environnantes.
- Les clôtures seront d'un modèle simple, sans décoration inutile ni ornementation fantaisiste (roue de chariot, ancre, ...). Les clôtures en panneaux béton minces et poteaux préfabriqués sont interdites.
- Les clôtures ont une hauteur globale maximum de 2 m. Elles peuvent être constituées de mur-bahut d'une hauteur maximale d'1 mètre.
- Les murs pleins sont interdits sauf dans les cas :
 - De réhabilitation d'un mur existant,
 - D'extension d'un mur existant,
 - De création, si le mur est dans le prolongement d'un mur plein existant sur la parcelle voisine. Dans ce cas, les hauteurs doivent s'harmoniser.

6.2. Clôtures en limite séparative :

- La hauteur maximale des clôtures en limite séparative est de 2 mètres.

7. Dispositions diverses et clauses particulières

- Les constructions doivent s'adapter au terrain en respectant la topographie des lieux,
- Les citernes non enterrées doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public,
- Les antennes paraboliques seront situées sur les parties non visibles des espaces publics ou en toiture et leur couleur adaptée au support sur lequel elles seront apposées (foncée sur les toitures, claire sur les murs),
- Les enseignes et publicités seront obligatoirement intégrées dans les gabarits construits des bâtiments. Les inscriptions et les enseignes sont interdites au-dessus de la corniche des immeubles ou des égouts de toiture.

Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

II-3-a- Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)

1. Tout projet de construction devra réserver au minimum 30 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une couverture perméable.
Dans le cas de la réalisation d'une toiture végétalisée ou d'un espace de stationnement engazonnés, 50% de cette surface pourront être intégrés au calcul des surfaces non imperméabilisées.
2. Dans le cadre de réhabilitation de bâtiments existants dont la part minimale de surfaces non imperméabilisées ne respecte pas les règles définies ci-dessus, la part initiale pourra être respectée sans aggraver la non-conformité.

II-3-b- Aménagement paysager

1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations locales en nombre équivalent, hormis pour les résineux où la replantation à l'identique n'est pas imposée.
2. L'utilisation d'essences locales est imposée en cas de plantations de haies vives. Elle est préconisée dans tous les autres cas,
3. Les bâtiments à caractère utilitaire et les dépôts doivent être dissimulés par des écrans de verdure.
4. Dans les espaces identifiés et pour les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L.151-19 CU tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, les éléments naturels identifiés doivent être maintenus en l'état ou être améliorés :
 - les projets de construction et d'aménagement devront rechercher la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres sains,
 - les boisements existants devront être préservés, et remplacés dans le cas de leur suppression ou déplacement,
 - les haies doivent être maintenues en l'état ; toutefois, des percées pourront être autorisées dans le cadre de création d'accès. Des compensations devront être assurées dans le cas de création de tels percées par la plantation d'éléments végétaux équivalent dans la continuité de la haie.

Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement de stationnement pour un véhicule léger est de 15 m² non compris les voies de desserte.

III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)**Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)****III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)**

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, sauf si elles sont destinées à être prolongées rapidement.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)**III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)**

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

III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif**1. Eaux usées :**

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- Toutefois, en présence de contraintes techniques fortes, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire, au zonage d'assainissement et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Le prétraitement des effluents non domestiques est obligatoire avant raccordement.

2. Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.
- Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire et doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain dans le cadre de la réglementation en vigueur et conformément aux avis des services techniques intéressés.

- Techniques alternatives: des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, le lavage des voitures, l'alimentation en eau des toilettes ... sont autorisés. Toutefois, ces dispositifs devront, soit être enterrés, soit installés dans un bâtiment ou encore dissimulés par des plantations.

III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)

1. La réservation de fourreaux pour l'accueil des réseaux secs, des technologies de communication et de la fibre optique est souhaitée sous l'emprise des nouvelles voiries et pour les raccordements des privés.

ZONE UY

La zone UY est une zone urbaine dédiée à l'activité économique liée à l'artisanat.

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)

Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

1. Les constructions de toute nature à l'exception de celles autorisées à l'article I-2.

Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)

1. Sont autorisés les changements de destination et les constructions et installations à destination :
- des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à l'exception des centres de congrès et d'exposition
 - de logements, s'ils sont nécessaires au gardiennage des activités autorisées et dans une limite d'emprise au sol de 90 m² et d'un logement par activité. Le logement devra être compris dans le volume du bâtiment d'activités,
 - d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
 - de restauration
 - d'hôtels
 - d'équipement d'intérêt collectif et services publics
 - les modifications et extensions des bâtiments existants ainsi que le changement d'affectation des constructions existantes si la vocation est compatible avec le reste de la zone
2. Sont autorisés, les usages et affectations des sols suivants :
- les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaire à la construction

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

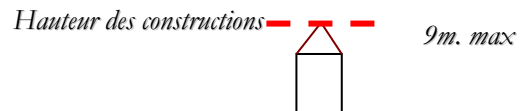
Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)

Note :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant.

1. La hauteur maximum des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres.



2. Dans le cadre de réhabilitation de bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à 9 mètres, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

Note :

L'alignement au sens du présent règlement désigne :

- la limite entre le domaine public et le domaine privé,
- la limite d'emprise d'une voie privée.

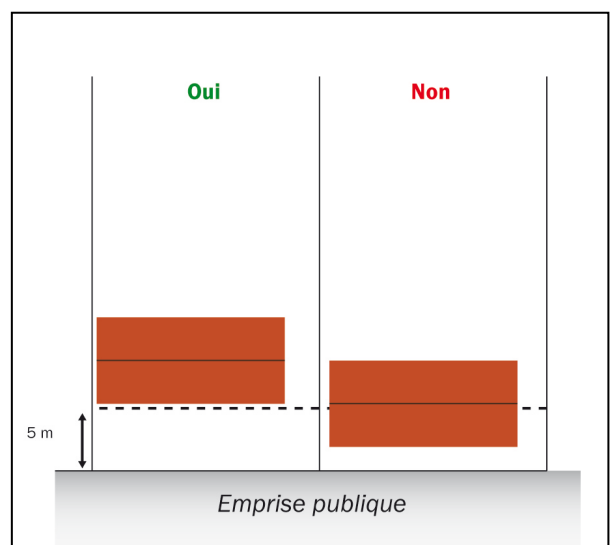
Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

Ces règles s'appliquent également le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.

1. Les constructions doivent être édifiées au minimum à 5 mètres au moins de l'alignement des voies.

2. Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies de desserte.

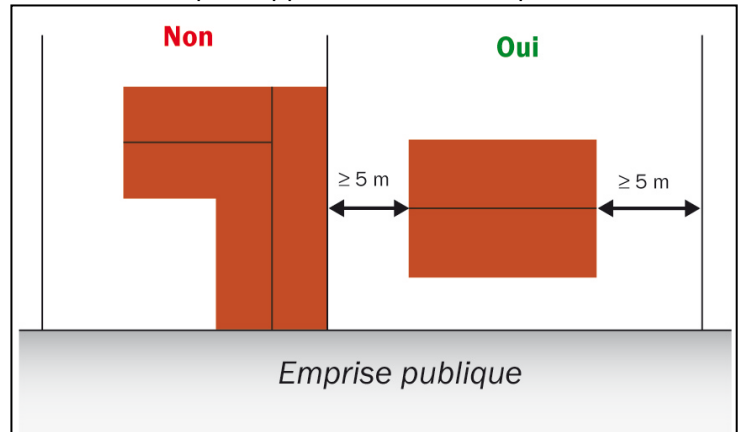


II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)**Note :**

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

1. Les constructions seront obligatoirement implantées en retrait par rapport aux limites séparatives d'au minimum 5 mètres. Toutefois, l'implantation sur ces limites pourra être autorisée lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

2. Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre de desserte.

**II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière**

Non réglementé par le PLU.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

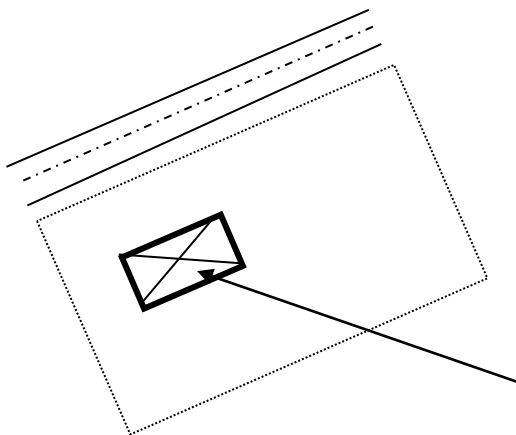
Non réglementée dans le cadre du PLU.

Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)**1. Dispositions générales :**

- En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Couleurs : les couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs (bleu vif, rouge vif, ...), le blanc pur (pour les façades uniquement) sont interdites. La dominante utilisée doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels tels que pierre, bois, terre cuite, ...
- Des dispositions particulières seront possibles lorsque le projet présentera une utilisation de techniques ou de constructions durables (normes HQE, ...), matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables.

2. Formes des toitures :

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Elles doivent être recouvertes de matériaux respectant les tons de l'environnement immédiat.
- Les matériaux de couverture brillants, à l'exception des éléments de second œuvre, sont interdits.
- Les enseignes et publicités seront obligatoirement intégrées dans les gabarits construits des bâtiments.
- Les inscriptions et les enseignes sont interdites au-dessus de la corniche des immeubles ou des égouts de toiture.
- Les toitures « terrasse » pourront être autorisées pour les constructions à usage spécial, telles que réservoirs, silos ... ou pour les autres constructions si cet élément est justifié par le parti architectural retenu.



Toiture :

-Simplicité de volume et tons de l'environnement

3. Couleurs et aspect des matériaux :

- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.
- En cas de construction, modification, extension, les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction selon les teintes décrites à l'article 11.1.

Sont interdits :

- La reproduction peinte ou dessinée de matériaux.
- Les parements extérieurs blancs purs, de couleur violente ou discordante.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérées, parpaings, ...
- Les imitations de matériaux naturels, par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois, ...
- Les couvertures et bardages en tôle non peinte.

4. Clôtures en bordure des voies publiques :

- Les clôtures pleines peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou une utilité tenant à la nature de l'occupation.
- La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2m. Cette hauteur est ramenée à 1 mètre dans les zones de visibilité à proximité des carrefours.
- Les clôtures doivent être constituées :
 - soit d'un grillage de couleur foncée,
 - soit d'une haie champêtre d'essences locales mélangées, doublée ou non d'un grillage de couleur foncée.

5. Dispositions diverses et clauses particulières :

- Les enseignes et publicités seront obligatoirement intégrées dans les gabarits construits des bâtiments.
- Les inscriptions et les enseignes sont interdites au-dessus de la corniche des immeubles ou des égouts de toiture.
- Les éclairages des enseignes seront indirects (exemple : spots « perroquet »), évitant ainsi les caissons lumineux ou devantures du même type.

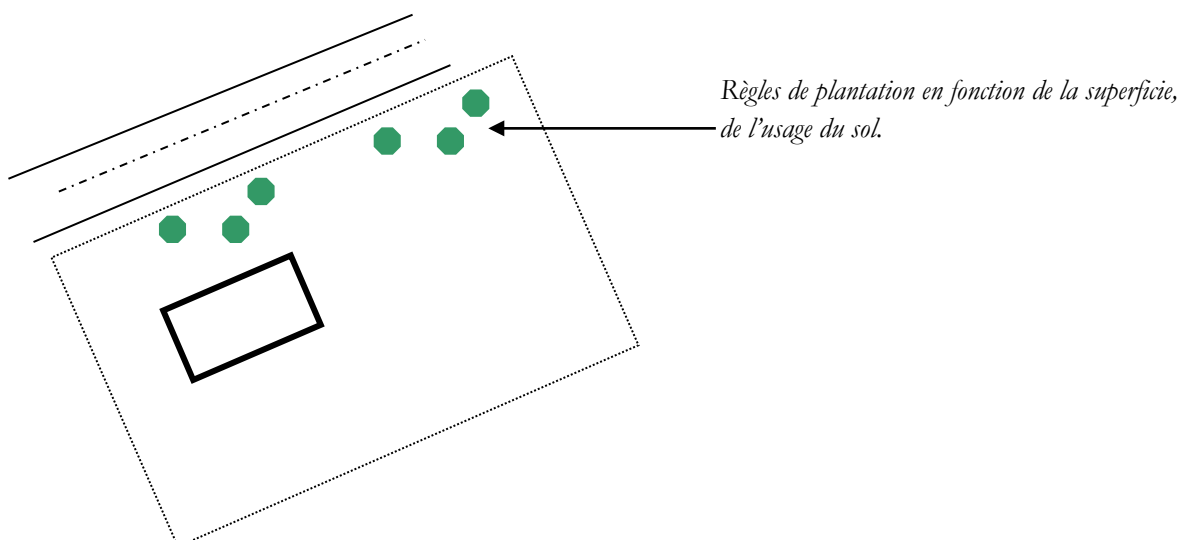
Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

II-3-a- Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)

Article non règlementé par le PLU.

II-3-b- Aménagement paysager

1. Les aires de dépôt et de stockage seront couvertes ou dissimulées par des haies vives.
2. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations locales en nombre équivalent, hormis pour les résineux où la replantation à l'identique n'est pas imposée.
3. L'utilisation d'essences locales est imposée en cas de plantations de haies vives, doublées ou non d'un grillage, et est préconisée dans tous les autres cas.
4. La création d'une bande de plantations, composée d'arbres, de haies ou de bosquets denses, d'essences locales mélangées, est imposée en limite de zone en cohérence avec les schémas de principe des orientations d'aménagement.
5. Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue.
6. Les autres parties non construites qui ne sont pas nécessaires au stockage seront engazonnées et plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m².
7. Dans le cadre de la création d'aires de stationnement, la plantation d'un arbre de haute tige par 50 m² de stationnement sera imposée.



Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

Note : *Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.*

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

2. Les aires de stationnement devront être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les manœuvres de chargement et de déchargement puissent être effectuées hors des voies ou espaces publics.

3. Les aires de stationnement ne peuvent présenter qu'au plus deux accès sur les voies publiques.

III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)**Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)****III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)**

1. Les caractéristiques des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc...
2. Les voies et cheminements identifiés au titre de l'article L.151-38 CU figurant au plan de zonage sont à conserver comme sentiers piétonniers, et leur continuité doit être assurée.

III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public

1. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
3. Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
4. L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.
5. L'accès de toute construction ou installation doit être aménagé afin de ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.
6. Le nombre d'accès sur une voie publique sera limité au minimum nécessaire dans l'intérêt de la sécurité.
7. Tout accès direct depuis les parcelles sur la RD 185 sera interdit en dehors des carrefours qui seront aménagés.

Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)**III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)**

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

III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif**1. Eaux usées :**

- L'assainissement de toute construction qui le requiert, doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

2. Eaux pluviales :

- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
- Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assise de la construction. Toutefois, cette règle ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique.
- Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.

III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)

1. La réservation de fourreaux pour l'accueil des réseaux secs, des technologies de communication et de la fibre optique est souhaitée sous l'emprise des nouvelles voiries et pour les raccordements des privés.

TITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

La zone 1AU correspond à une zone d'urbanisation future à vocation d'accueil de logements.

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)

Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

1. Sont interdits les changements de destination et les constructions et installations à destination :

- d'exploitation agricole et forestière,
- de commerce et activités de service,
- d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

2. Sont par ailleurs, interdits :

- les antennes relais de téléphonie mobile,
- les activités économiques qui engendrent des nuisances (bruits, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation,
- les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone,
- le dépôt d'ordures ménagères, résidus urbains, déchets de matériaux.

Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affections des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)

1. Sont autorisés sous conditions :

- Les changements de destination et les constructions et installations à destination de logements et leurs annexes, abris, garages, ...
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif,
- Les constructions et installations à usage d'habitat et leurs annexes,
- Les activités artisanales, commerciales, de restauration et d'hôtellerie compatibles avec la vocation résidentielle de la zone sans création de risques ou de nuisances,

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)

Note :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

1. La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres.
2. Dans le cadre de réhabilitation de bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à 9 mètres, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

Note :

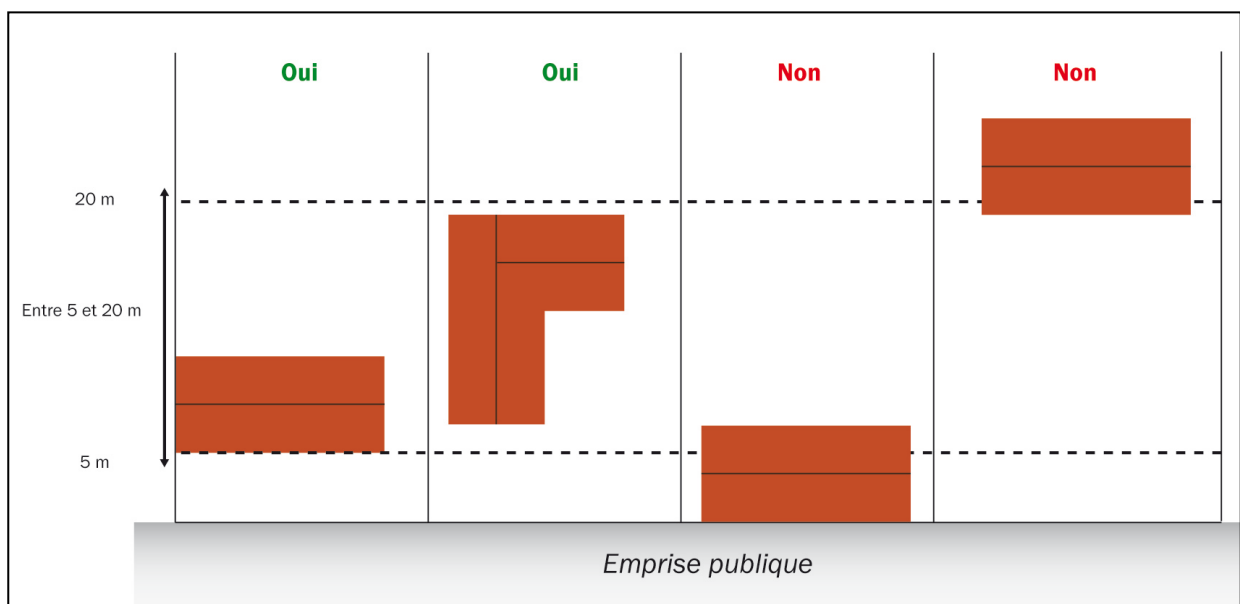
L'alignement au sens du présent règlement désigne :

- la limite entre le domaine public et le domaine privé,
- la limite d'emprise d'une voie privée.

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

Ces règles s'appliquent également le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.

1. La façade des constructions principales doit être édifiée entre 5 m minimum et 20 m maximum de l'alignement de la voie de desserte,



2. Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies de desserte.

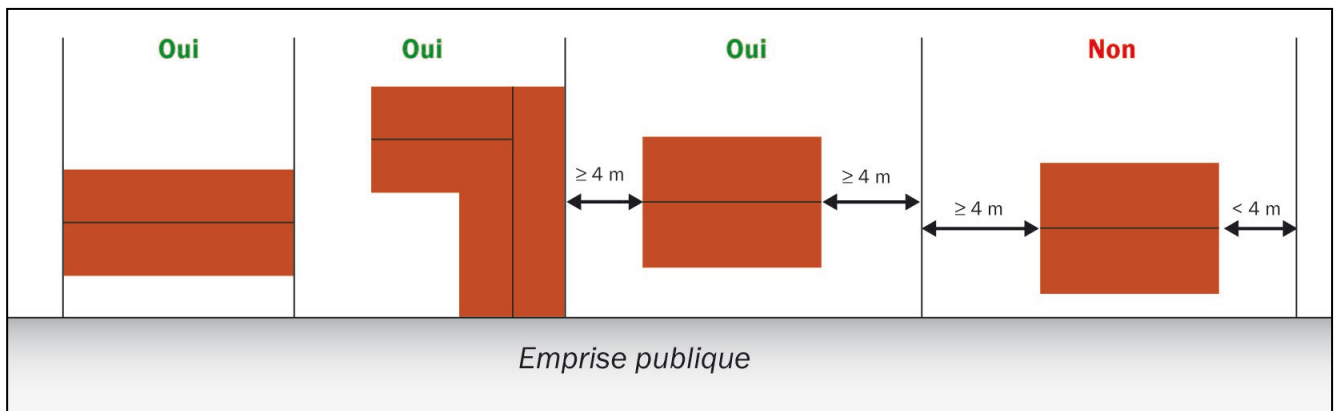
II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)

Note :

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

1. Toutes les constructions peuvent s'implanter :

- soit sur une limite séparative. En cas d'impossibilités techniques liées à la configuration de la parcelle, les implantations de limite séparative à limite séparative sont autorisées.
- Soit en retrait de celle-ci : la construction doit être implantée avec un retrait minimum par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 4 mètres,



2. Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies de desserte.

II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière

Non réglementé par le PLU.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

Article non réglementé par le PLU.

Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

1. Dispositions générales :

- En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un équilibre des proportions et une unité d'aspect qui correspondent à l'architecture traditionnelle environnante.
- Tout style de construction étranger à la région (chalet savoyard, mas provençal, ...) ou éléments de construction étranger à la région (colonnes, ...) ainsi que les styles de construction « contemporaine » incompatible avec le site sont interdits.
- Les agrandissements des constructions existantes doivent être réalisés dans le même style que la construction principale.
- Couleurs : les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc pur (pour les façades et les clôtures uniquement) sont interdits. La dominante utilisée doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite, ...
- Des dispositions particulières seront possibles lorsque le projet présentera une utilisation de techniques ou de constructions durables (normes HQE, ...), matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables.

2. Toitures :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les toitures des bâtiments principaux d'habitation doivent être à deux pans minimum ou à plusieurs pans avec croupes,
- La pente des toits doit être comprise entre 30 et 45°, à l'exception des bâtiments d'activité et des annexes,
- Les couvertures devront respecter les tons rouges vieillis ou flammés à brun,
- Dans le cadre de réfection, réhabilitation, les toitures d'aspect ardoise pourront respecter la teinte initiale,
- En cas d'extension du bâtiment à usage d'habitation, celle-ci devra se réaliser :
 - Dans le prolongement d'une façade existante ou des deux, ou dans l'axe du faîtage principal,
 - Dans le respect de la teinte du bâtiment initial
- Les toitures à une pente sont autorisées pour les bâtiments accolés ou les adjonctions à la construction principale,
- Les toitures « terrasse » sont admises si elles sont contiguës à une habitation et si elles constituent un niveau de plancher accessible depuis un niveau existant couvert.
- Des toitures différentes dans la forme, la pente, la couleur et l'aspect des matériaux seront possibles lorsqu'elles résulteront d'un dialogue architectural entre le projet et son environnement ou lorsque le projet présentera une utilisation de techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables.

Pour les constructions dites annexes (garages...) de l'habitation et les vérandas :

- Les annexes peuvent avoir un toit à un seul pan, si elles sont accolées à un bâtiment principal.
- L'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée uniquement pour les vérandas et les piscines. Dans ce cas, d'autres formes et pentes de couvertures sont autorisées avec un minimum de 15°.
- La toiture des annexes doit respecter le ton rouge vieilli ou flammé à brun ou s'harmoniser avec l'habitation principale.

3. Couleurs et aspect des matériaux :

- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières,
- En cas de construction, modification, extension, les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect,
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction selon les teintes décrites à l'article 11.1.
- Les murs des constructions et des clôtures doivent être réalisés selon les options suivantes :
 - soit constitués avec des matériaux naturels (bois, brique, ...) ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents,
 - soit recouverts de matériaux naturels ou d'un enduit,

Sont interdits :

- La reproduction peinte ou dessinée de matériaux,
- Les parements extérieurs blancs purs, de couleur violente ou discordante,
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérées, parpaings, ...
- Les imitations de matériaux naturels, par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois, ...
- Les couvertures et bardages en tôle non peinte.

4. Clôtures en bordure des voies publiques :

- Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans leur environnement et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat,
- Les clôtures seront d'un modèle simple, sans décoration inutile ni ornementation fantaisiste (roue de chariot, ancre, ...). Les clôtures en panneaux béton minces et poteaux préfabriqués sont interdites,
- Les clôtures ont une hauteur globale maximum de 2,00 m. Elles doivent obligatoirement être constituées d'un mur bahut d'une hauteur de 0,80 mètre maximum.
- Les murs pleins sont interdits.

5. Dispositions diverses et clauses particulières :

- Les constructions doivent s'adapter au terrain en respectant la topographie des lieux,
- Les citernes non enterrées doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public,

- Les antennes paraboliques seront situées sur les parties non visibles des espaces publics ou en toiture et leur couleur adaptée au support sur lequel elles seront apposée (foncée sur les toitures, claire sur les murs),
- Les enseignes et publicités seront obligatoirement intégrées dans les gabarits construits des bâtiments. Les inscriptions et les enseignes sont interdites au-dessus de la corniche des immeubles ou des égouts de toiture.

Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

II-3-a- Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)

1. Tout projet de construction devra réserver au minimum 30 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une couverture perméable.

Dans le cas de la réalisation d'une toiture végétalisée ou d'un espace de stationnement engazonnés, 50% de cette surface pourront être intégrés au calcul des surfaces non imperméabilisées.

2. Dans le cadre de réhabilitation de bâtiments existants dont la part minimale de surfaces non imperméabilisées ne respecte pas les règles définies ci-dessus, la part initiale pourra être respectée sans aggraver la non-conformité.

II-3-b- Aménagement paysager

1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations locales en nombre équivalent, hormis pour les résineux où la replantation à l'identique n'est pas imposée,

2. L'utilisation d'essences locales est imposée en cas de plantations de haies vives. Elle est préconisée dans les autres cas,

3. La création d'une bande de plantations, composée d'arbres, de haies ou de bosquets denses, d'essences locales mélangées, est imposée en limite de zone en cohérence avec les schémas de principe des orientations d'aménagement.

4. Les bâtiments à caractère utilitaire et les dépôts doivent être dissimulés par des écrans de verdure.

Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

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

III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)

1. Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, sauf si elles sont destinées à être prolongées rapidement.
2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
3. Tout accès direct depuis les parcelles sur la RD 185 sera interdit en dehors des carrefours qui seront aménagés.

III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public

1. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
3. Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
4. L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)

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

III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif

1. Eaux usées :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- Toutefois, en présence de contraintes techniques fortes, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire, au zonage d'assainissement et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Le prétraitement des effluents non domestiques est obligatoire avant raccordement.

2. Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

- Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire et doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain dans le cadre de la réglementation en vigueur et conformément aux avis des services techniques intéressés.

- Techniques alternatives : des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, le lavage des voitures, l'alimentation en eau des toilettes ... sont autorisés. Toutefois, des dispositifs devront, soit être enterrés, soit installés dans un bâtiment ou encore dissimulés par des plantations.

III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)

1. La réservation de fourreaux pour l'accueil des réseaux secs, des technologies de communication et de la fibre optique est souhaitée sous l'emprise des nouvelles voiries et pour les raccordements des privés.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

La zone A correspond aux secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Le confortement des constructions existantes et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)

Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

Sont interdites les constructions de toute nature à l'exception de celles autorisées à l'article I-2.

Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)

1. Sont autorisés :

- les constructions et installations liés et nécessaires à l'activité agricole y compris les logements, les activités de vente directe liées à l'exploitation et leurs annexes,
- les activités économiques d'hébergement touristique accessoires à une exploitation agricole
- les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif,
- les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaire à la construction,
- les installations classées pour la protection de l'environnement liées aux activités agricoles soumises à déclaration et autorisation, lorsqu'elles respectent les prescriptions réglementaires qui leur sont imposées.

2. Dans les espaces identifiés dans l'aire d'exclusion de la charte éolienne de l'UNESCO, sont interdites la construction et l'extension de parcs éoliens.

3. Dans les espaces identifiés comme zones à dominante humide par diagnostic identifiées par la DREAL, tel qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont autorisés les changements de destinations et les constructions et installations dans la limite d'une emprise totale de 30% de la surface l'unité foncière et sous condition de réalisation d'un vide-sanitaire.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)

Note :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

1. La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation **et leurs extensions** ne doit pas dépasser 9 mètres.

2. La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 4,5 mètres au faîtage.

3. Dans le cadre de réhabilitation de bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à 9 mètres, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

4. Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions à usage agricole.

II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

Note :

L'alignement au sens du présent règlement désigne :

- *la limite entre le domaine public et le domaine privé,*
- *la limite d'emprise d'une voie privée.*

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

Ces règles s'appliquent également le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.

1. Les constructions doivent être édifiées à 10 mètres au moins de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ou de la limite effective des voies privées déjà construites,

2. Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées :

- soit à l'alignement
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies de desserte

II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)

1. Les constructions seront obligatoirement implantées en retrait par rapport aux limite séparatives : la distance D, comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m.

2. Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront

implantées soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre de desserte.

II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière

Non réglementée par le PLU.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

Pour toutes les constructions :

1. Dispositions générales :

- En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un équilibre des proportions et une unité d'aspect qui correspondent à l'architecture traditionnelle environnante.
- Tout style de construction étranger à la région (chalet savoyard, mas provençal, ...) ou éléments de construction étranger à la région (colonnes, ...), ainsi que les styles de construction « contemporaine » incompatible avec le site, sont interdits.
- Les agrandissements des constructions existantes doivent être réalisés dans le même style que la construction principale.
- Couleurs : les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc pur (pour les façades et les clôtures uniquement) sont interdits. La dominante utilisée doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite, ...
- Des dispositions particulières seront possibles lorsque le projet présentera une utilisation de techniques ou de constructions durables (normes HQE, ...), matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables.

2. Formes des constructions :

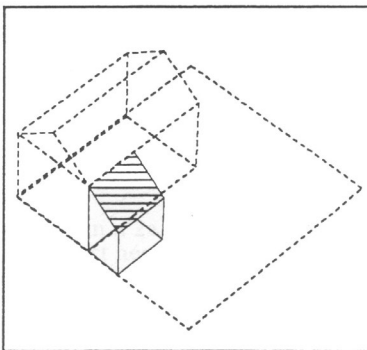
- Les constructions de style très marqué et d'inspiration étrangère à la région champenoise ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement proche sont interdites.
- Les remblais constitués contre la construction ne peuvent dépasser une pente de 10%. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de terrain à forte pente ni dans la zone inondable.
- Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'intégrer à la composition existante.
- La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres. Cette hauteur est ramenée à 1 mètre dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.

3. Toitures :

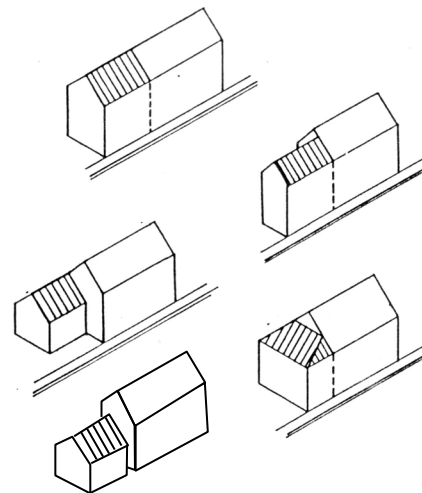
Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les toitures des bâtiments principaux d'habitation doivent être à deux pans minimum ou à plusieurs pans avec croupes.
- La pente des toits doit être comprise entre 30 et 45°, à l'exception des bâtiments d'activités et des annexes,
- Les couvertures devront respecter les tons rouges vieillis ou flammés à brun,
- Dans le cadre de réfection de toiture, l'utilisation de matériaux semblables sera autorisée afin de ne pas entraîner de travaux supplémentaires sur la charpente ;
- En cas de réfection, réhabilitation, les toitures d'aspect ardoise pourront respecter la teinte initiale.
- En cas d'extension du bâtiment à usage d'habitation, celle-ci devra se réaliser :
 - Dans le prolongement d'une façade existante ou des deux, ou dans l'axe du faîtage principal,
 - Dans le respect de la teinte du bâtiment initial,
- Les toitures à une pente sont autorisées pour les bâtiments accolés ou les adjonctions à la construction principale (*voir exemple du schéma ci-dessous*),
- Les toitures « terrasse » sont admises si elles sont contiguës à une habitation et si elles constituent niveau de plancher accessible depuis un niveau existant couvert.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les bâtiments accolés ou les adjonctions à la construction principale



Cas d'extension du bâtiment à usage d'habitation



Pour les constructions à usage agricole :

- Les toitures des bâtiments agricoles seront à deux pentes minimum sauf constructions spéciales (silo, ...).
- Les toitures doivent être recouvertes de matériaux respectant les tons de l'environnement immédiat et respecter les dispositions générales article II-2-1.
- L'utilisation de matériaux translucides ou transparents est autorisée.

4. Couleurs et aspect des matériaux :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières,
- En cas de construction, modification, extension, les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect,
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction selon les teintes décrites à l'article II-2-1.
- Les murs des constructions et des clôtures doivent être réalisés selon les options suivantes :
 - Soit constituées avec des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents,
 - Soit recouverts de matériaux naturels, d'un enduit ou d'un matériau spécial de revêtement (bardage, céramique, ...),
- Les bardages en tôle prélaquée sont autorisés uniquement pour les annexes de moins de 10 m² non accolées à la construction, les bâtiments à usage agricole,

Sont interdits :

- Les parements extérieurs blancs purs, de couleur violente ou discordante,
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings ...,
- Les imitations de matériaux naturels, par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...,
- Les bardages en tôle ondulée,
- Les plaques de ciment ajourées dites décoratives.

Pour les bâtiments à usage agricole :

- Les aspects des structures et des revêtements extérieurs seront d'un aspect semblable à celui des matériaux naturels et traditionnels (mur enduit de ton semblable à celui des bardages, bardage en bois, tuiles),
- Les aspects des matériaux non traditionnels devront être élaborés dans des finitions mates dont l'aspect et la teinte se fondent dans le paysage,
- Les couleurs des bardages seront dans les tons foncés vert, brun ou beige.

5. Clôtures en bordure des voies publiques :

- Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans leur environnement et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat,
- Les clôtures seront d'un modèle simple, sans décoration inutile ni ornementation fantaisiste (roue de chariot, ancre, ...). Les clôtures en panneaux béton minces et poteaux préfabriqués sont interdites,
- Les clôtures ont une hauteur globale maximum de 2,00 m. Elles doivent obligatoirement être constituées d'un mur bahut d'une hauteur de 0.80 mètre maximum.
- Les murs pleins sont interdits sauf dans les cas :
 - De réhabilitation d'un mur existant,
 - D'extension d'un mur existant,
 - De création, si le mur est dans le prolongement d'un mur existant sur la parcelle voisine. Dans ce cas, les hauteurs doivent s'harmoniser.

6. Dispositions diverses et clauses particulières :

- Les citernes non enterrées de combustibles doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.
- Les antennes paraboliques seront situées sur les parties non visibles des espaces publics ou en toiture et leur couleur adaptée au support sur lequel elles seront apposées (foncé sur les toitures, claire sur les murs).
- Les établissements agricoles entraînant des nuisances (bruits, odeurs, aspect ...) seront obligatoirement entourés par un rideau de verdure composé de haies et d'arbres de haute tige.

Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)**II-3-a- Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)**

Article non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

II-3-b- Aménagement paysager

1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations locales en nombre équivalent, hormis pour les résineux ou la replantation à l'identique n'est pas imposée.
2. L'utilisation d'essences locales est imposée en cas de plantations de haies vives, doublées ou non d'un grillage, et est préconisée dans tous les autres cas.
3. Les constructions agricoles, les aires de dépôt et de stockage entraînant des nuisances (bruits, odeurs, aspect ...) seront obligatoirement entourées par un rideau de verdure, composé de haies et d'arbres de haute tige.

Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

Article non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)

1. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
2. Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public

1. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
2. L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)

1. **Eau potable** : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.
2. **Eau à usage non domestique** : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif

1. Eaux usées :

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.
- Toutefois en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire, au zonage d'assainissement et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

2. Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.
- Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire et doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain dans le cadre de la réglementation en vigueur et conformément aux avis des services techniques intéressés.

- Techniques alternatives : des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, le lavage des voitures, l'alimentation en eau des toilettes ... sont autorisés. Toutefois, des dispositifs devront, soit être enterrés, soit installés dans un bâtiment ou encore dissimulés par des plantations.

III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)

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

2. Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la qualité du paysage.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

La zone N correspond aux terrains naturels et forestiers de la commune équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend un **secteur Nb** qui identifie les espaces accueillant des constructions existantes.

La zone N comprend un **secteur Nc** qui identifie les espaces de carrière.

La zone N comprend un **secteur Npv** qui identifie le secteur dédié au photovoltaïsme.

La zone est concernée par les zones à dominante humide par diagnostic définies par la DREAL.

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)

Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

Dans la zone N, tous secteurs inclus :

1. Sont interdits, tous les changements de destination et les constructions et installations à destination sauf celles visées à l'article I-2.

2. Dans les espaces identifiés dans l'aire d'exclusion de la charte éolienne de l'UNESCO, sont interdites la construction et l'extension de parcs éoliens.

3. Dans les espaces identifiés comme zones à dominante humide par diagnostic de la DREAL, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdits les sous-sols.

Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affections des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)

1. Dans toute la zone y compris dans les secteurs Nb et Nc :

- Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés à condition d'être nécessaire à la construction,
- Le confortement, les modifications et les extensions des bâtiments existants,
- La reconstruction après sinistre est admise soit à l'identique, soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la construction est affectée à la même destination.

2. Dans la zone N, hors secteurs :

Sont autorisées :

- les extensions des habitations existantes dans la limite d'une extension par habitation existante et d'une emprise au sol maximale nouvellement créée de 50 m²,
- les annexes aux constructions existantes (garages, abris de jardins, piscines...) sous réserve qu'elles ne soient pas de nature à créer des logements, et dans la limite d'une emprise au sol maximale cumulée de 50 m² par habitation existante.

3. Dans le secteur Nb uniquement :

- Les modifications, réhabilitations des constructions existantes sans changement de destination,
- La reconstruction après sinistre est admise soit à l'identique, soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la construction est affectée à la même destination,
- La construction d'annexes est autorisée.

4. Dans le secteur Nc uniquement :

- Les bâtiments et installations nécessaires à l'exploitation des carrières ou gravières,
- Les installations techniques liées à l'extraction de matériaux,
- Les dépôts et stockages liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée,
- Les installations techniques et équipements des services d'intérêt collectif.

5. Dans le secteur Npv uniquement :

Sont autorisées toutes constructions, installations et aménagements nécessaires à la production d'énergies renouvelables et les ouvrages techniques nécessaires à la gestion de ces installations à condition d'une bonne intégration paysagère des dispositifs techniques.

6. Dans les espaces identifiés comme zones à dominante humide par diagnostic identifiés par la DREAL, tel qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont autorisés les changements de destinations et les constructions et installations dans la limite d'une emprise totale de 30% de la surface l'unité foncière et sous condition de réalisation d'un vide-sanitaire.

7. Dans le secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol conformément à l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme et tel qu'il est délimité sur le règlement graphique :

Sont autorisés les exhaussements et affouillements de sols liés à une exploitation de matériaux alluvionnaires et les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles du sol ou du sous-sol.

8. Sont autorisés, les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)

Rappel :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans la zone N, hors secteurs :

1. La hauteur maximale des extensions ne doit pas dépasser la hauteur du bâtiment principal.

2. La hauteur des annexes est limitée à 4,5 mètres au faitage.

Dans le secteur Npv uniquement :

1. Les nouvelles constructions et installations ne devront pas dépasser la hauteur des constructions et installations existantes.

Dans le secteur Nb uniquement :

1. La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres.

2. Dans le cadre de réhabilitation de bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à 9 mètres, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci ne soit dépassée.

II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

Note :

L'alignement au sens du présent règlement désigne :

- *la limite entre le domaine public et le domaine privé,*
- *la limite d'emprise d'une voie privée.*

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

Ces règles s'appliquent également le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.

1. Dans toute la zone, y compris dans les secteurs, les constructions doivent être implantées en retrait de 10 mètres de l'alignement de la voie.

2. Des implantations autres que celles prévues à l'article ci-dessus sont possibles, en cas de reconstruction à l'identique après sinistre, d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension en cohérence avec l'implantation existante.

3. Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies de desserte.

I-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)

Note :

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

Dans toute la zone et ses secteurs :

1. Les constructions et les extensions peuvent s'implanter :

- soit sur l'une des limites séparatives ou sur les limites séparatives,
- soit en retrait de 5m minimum.

2. Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies de desserte.

II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière

En zone N, hors secteurs, les annexes ne peuvent pas s'implanter à plus de 30 mètres de la construction principale.

Dans le secteur Npv les constructions et installations ne devront pas être implantées à plus de 15 mètres les unes des autres.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des extensions des habitations existantes, dans la limite d'une extension par habitation existante, sera de maximum de 50 m² emprise au sol nouvellement créée,

- L'emprise au sol des annexes aux constructions existantes (garages, abris de jardins, piscines...) est limitée à 50m² par habitation existante

Dans le secteur Npy les travaux sur les constructions et installations ne devront pas avoir pour effet d'augmenter de plus de 10% l'emprise au sol des constructions et installations.

Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

1. Dispositions générales :

- En application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

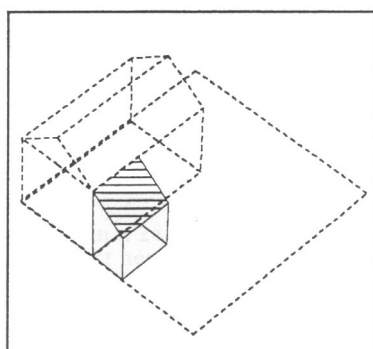
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume analogue au bâti environnant, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale du village et l'harmonie du paysage.
- Les agrandissements des constructions existantes doivent être réalisés dans le même style que la construction principale,
- Couleurs : les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc pur (pour les façades uniquement) sont interdits. La dominante utilisée doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite, ...
- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.
- Des dispositions particulières seront possibles lorsque le projet présentera une utilisation de techniques ou de constructions durables (normes HQE®, ...), matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables.

2. Toitures :

Dans le secteur Nb uniquement :

- Les toitures des bâtiments principaux d'habitation doivent être à deux pans minimum ou à plusieurs pans avec croupes.
- La pente des toits doit être comprise entre 30 et 45°, à l'exception des bâtiments d'activités et des annexes,
- Les couvertures devront respecter les tons rouges vieillis ou flammés à brun,
- Dans le cadre de réfection, réhabilitation, les toitures d'aspect ardoise pourront respecter la teinte initiale.
- En cas d'extension du bâtiment à usage d'habitation, celle-ci devra se réaliser :
 - Dans le prolongement d'une façade existante ou des deux, ou dans l'axe du faîtage principal.
 - Dans le respect de la teinte du bâtiment initial.
- Les toitures à une pente sont autorisées pour les bâtiments accolés ou les adjonctions à la construction principale,
- Les toitures « terrasse » sont admises si elles sont contiguës à une habitation et si elles constituent un niveau de plancher accessible depuis un niveau existant couvert.

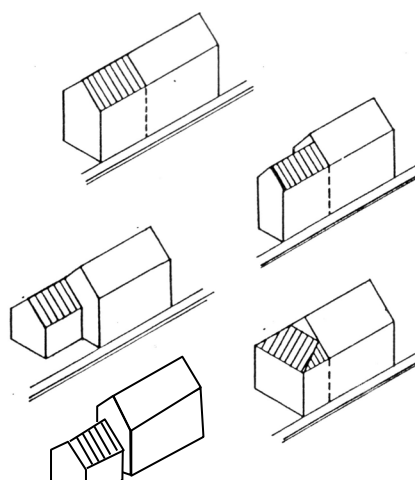
Les toitures à une pente sont autorisées pour les bâtiments accolés ou les adjonctions à la construction principale



PERSPECT

écrit

Cas d'extension du bâtiment à usage d'habitation



Pour les constructions dites annexes (garages ...) de l'habitation et les vérandas :

- Les annexes peuvent avoir un toit à un seul pan, si elles sont accolées à un bâtiment principal.
- L'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée uniquement pour les vérandas et les piscines. Dans ce cas, d'autres formes et pentes de couvertures sont autorisées avec un minimum de 15°.
- La toiture des annexes doit respecter le ton rouge vieilli ou flammé à brun ou s'harmoniser avec l'habitation principale.

3. Couleurs et aspect des matériaux :

Dans le secteur Nb uniquement :

- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.
- En cas de construction, modification, extension, les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction selon les teintes décrites à l'article 11.1.
- Les murs des constructions et des clôtures doivent être réalisés selon les options suivantes :
 - soit constitués avec des matériaux naturels (bois, brique, ...) ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents,
 - soit recouverts de matériaux naturels ou d'un enduit.
- Les bardages en tôle prélaquée sont autorisés uniquement pour les bâtiments à usage agricole et les annexes.
- Les constructions annexes aux habitations devront constituées une unité de matériaux et être constituées de matériaux de même nature et de même tonalité que le bâtiment principal.

Sont interdits :

- les parements extérieurs blancs purs, de couleur violente ou discordante,
- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings ...,
- les imitations de matériaux naturels, par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois ...,
- les bardages en tôle ondulée,
- les plaques de ciment ajourées dites décoratives.

4. Clôtures :

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

II-3-a- Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)

Non réglementé par le PLU.

II-3-b- Aménagement paysager

1. Les aires de dépôt et de stockage entraînant des nuisances visuelles seront obligatoirement entourées par un rideau de verdure, composé de haies et d'arbres de haute tige.
2. Les constructions destinées aux activités autorisées doivent être accompagnées d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le milieu naturel.
3. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations locales en nombre équivalent, hormis pour les résineux où la replantation à l'identique n'est pas imposée,
4. L'utilisation d'essences locales est imposée en cas de plantations de haies vives, doublées ou non d'un grillage. Elle est préconisée dans tous les autres cas.

5. Dans les espaces identifiés et pour les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L.151-19 CU tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, les éléments naturels identifiés doivent être maintenus en l'état ou être améliorés :

- les projets de construction et d'aménagement devront rechercher la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres sains,
- les boisements existants devront être préservés, et remplacés dans le cas de leur suppression ou déplacement.
- les haies doivent être maintenues en l'état ; toutefois, des percées pourront être autorisées dans le cadre de création d'accès. Des compensations devront être assurées dans le cas de création de tels percées par la plantation d'éléments végétaux équivalent dans la continuité de la haie.
- le comblement des mares est proscrit.

Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme.

III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)

1. Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc...

III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public

Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme.

Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)

1. **Eau potable** : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

2. **Eau à usage non domestique** : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif

1. Eaux usées :

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

- Toutefois en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire, au zonage d'assainissement et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

2. Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

- Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire et doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain dans le cadre de la réglementation en vigueur et conformément aux avis des services techniques intéressés.

- Techniques alternatives : des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, le lavage des voitures, l'alimentation en eau des toilettes ... sont autorisés. Toutefois, des dispositifs devront, soit être enterrés, soit installés dans un bâtiment ou encore dissimulés par des plantations.

III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)

1. L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.
2. Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.



TITRE VI – TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER

LES ESPACES BOISES CLASSES

Il s'agit de bois et forêts qu'il importe de sauvegarder en les soumettant aux dispositions des articles L.113-1 à L.113-4 du Code de l'Urbanisme. Ces terrains sont figurés aux documents graphiques par des ronds verts.

Article L.113-1 du Code de l'Urbanisme :

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

Article L.113-2 du Code de l'Urbanisme :

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I^{er} et II du titre I^{er} livre III du code forestier.

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



TITRE VII – ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sont identifiés sur le règlement graphique.

Article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Éléments naturels identifiés au titre de l'article L.151-19 CU

Au sein des espaces végétalisés identifiés par les documents graphiques (jardins et vergers à protéger) les éléments existants devront être préservés, et remplacés dans le cas de leur suppression ou déplacement.

La suppression des éléments naturels identifiés au plan de zonage (plans d'eau, éléments boisés, ...) requiert une autorisation préalable auprès du service instructeur et leur remplacement sera une obligation afin de garantir le maintien d'une biodiversité effective à l'échelle de la commune.