

Plan Local d'Urbanisme

Commune de:

ORMES



Règlement

Document n°3a

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À NOTRE DÉLIBÉRATION EN DATE DE CE JOUR APPROUVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE NOTRE COMMUNE.

ORMES, le

Révisions		Révisions simplifiées		Modifications	Mises à jour
Arrêt	Approbation	Délibération	Approbation	Approbation	Arrêté
12 juin 2003	28 février 2004	2 juillet 2005	14 novembre 2006		
			16 avril 2012	16 avril 2012	27 septembre 2013

S O M M A I R E

TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - Zone U

CHAPITRE II - Zone Ux

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - Zone AU

CHAPITRE II - Zone AUe

CHAPITRE III - Zone AUx

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

- Zone A

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

- Zone N

TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions législatives et réglementaires du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION DU RÈGLEMENT

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de ORMES.

ARTICLE 2 PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

* Nonobstant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme, restent applicables les articles suivants du Code de l'Urbanisme :

- R.111-2 : salubrité et sécurité publique,
- R.111-4 : sites ou vestiges archéologiques,
- R.111-5 et R.111-6 : desserte (sécurité des usagers) – accès – stationnement,
- R.111-15 : respect des préoccupations d'environnement,
- R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

* L'autorité administrative peut surseoir à statuer dans les conditions définies aux articles L.111-9 et L.111-10 du Code de l'Urbanisme, sur les demandes d'autorisation concernant les travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics :

- dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique d'une opération,
- dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés par le projet ont été délimités.

* S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols créées en application de législations particulières qui font l'objet de l'Annexe du présent règlement et qui sont reportées à titre indicatif sur le document graphique.

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en plusieurs zones à règlement distinct, délimitées sur le Plan de Zones par un trait tireté fort.

Deux catégories de zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du règlement :

- Chapitre I - Zone U : zone urbaine,
- Chapitre II - Zone Ux : zone d'activités industrielles ou artisanales.

Trois catégories de zones à urbaniser, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du règlement :

- Chapitre I - Zone AU : zone d'urbanisation future,
- Chapitre II - Zone AUe : zone d'équipement public,
- Chapitre III - Zone AUx : zone réservée à l'implantation future d'activités industrielles ou artisanales.

Une catégorie de zones agricoles, à laquelle s'applique les dispositions du Titre IV du Règlement.

- Chapitre I - Zone A : zone agricole.

Une catégorie de zones naturelles à laquelle s'applique les dispositions du titre V du règlement.

- Chapitre I - Zone N : zone naturelle et forestière.

* Les terrains classés par le Plan Local d'Urbanisme comme "Espaces Boisés à Conserver, à protéger ou à créer", sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et ne constituent pas une catégorie spéciale de zones. Leur délimitation est seulement reportée sur le plan de zones, et leur réglementation se trouve prescrite à l'article 13 du règlement des zones auxquelles ils appartiennent.

ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme)

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

Elles ne peuvent porter que sur les dispositions des articles 3 à 13.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

14 ARTICLES pour chacune des zones :

- | | | | |
|----|---|---|-----------|
| 1 | OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES | } | Section 1 |
| 2 | OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES | | |
| 3 | ACCÈS ET VOIRIE | } | Section 2 |
| 4 | DESSERTE PAR LES RÉSEAUX | | |
| 5 | CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS | | |
| 6 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES | | |
| 7 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES | | |
| 8 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ | | |
| 9 | EMPRISE AU SOL | | |
| 10 | HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS | | |
| 11 | ASPECT EXTÉRIEUR | | |
| 12 | STATIONNEMENT | | |
| 13 | PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS | | |
| 14 | COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL | } | Section 3 |

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Caractère de ces zones :

Les zones urbaines couvrent non seulement les terrains déjà urbanisés, mais aussi ceux qui sont équipés en voiries et réseaux divers, ou qui le seront à court terme par la commune.

Les terrains sont donc immédiatement constructibles.

Deux zones urbaines ont été retenues au Plan Local d'Urbanisme de la commune.

- une zone U : zone urbaine,
- une zone Ux : zone d'activités industrielles ou artisanales comprenant deux secteurs.

CHAPITRE I - ZONE URBAINE U

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à caractère central et péri-central d'habitat, de services et d'activités, où les bâtiments sont construits en ordre continu et discontinu. La densité autorisée des constructions et l'organisation spatiale prescrite doivent conduire à une typologie de l'habitat existant et l'extension de type pavillonnaire.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

U 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les créations d'installations classées soumises à autorisation.
- 1.2. Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 1.3. Les travaux, installations et aménagements, sauf les aires de jeux et de sport, ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public.
- 1.4. Les terrains de caravanes.
- 1.5. Les terrains de camping.
- 1.6. Les habitations légères de loisirs.
- 1.7. Les installations radio électriques ou radiotéléphoniques d'une hauteur supérieure à 12m.
- 1.8. Les carrières.

U 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable au titre de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
- 2.2. Au regard de l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

U 3 ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.2. Voirie :

3.2.1. Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.

3.2.2. Lorsqu'une de ces voies nouvelles est en impasse, elle doit comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour. Dans le cas de plan d'ensemble, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée doit être réservée. L'emprise correspondante peut faire l'objet d'une occupation temporaire.

U 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Eaux usées (assainissement) :

4.2.1. Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être, sauf impossibilité technique, raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées, dès que celui-ci est réalisé. Il est à la charge des propriétaires riverains.

4.2.2. Est interdite l'évacuation des eaux vannes, des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux.

4.3. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales issues de toute construction nouvelle, riveraine du réseau collectif doivent être rejetées dans celui-ci.

En l'absence de réseau collectif riverain, les eaux pluviales doivent faire l'objet d'un épandage souterrain.

Est interdite l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées.

U 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

U 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1. Les constructions doivent être implantées :
 - soit en limite d'emprise du domaine public,
 - soit en retrait d'au moins 4m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.
- 6.2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.
- 6.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

U 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 7.1. Les constructions doivent être réalisées :
 - soit d'une limite latérale à l'autre,
 - soit sur une des limites latérales, la distance à l'autre étant d'au moins 4m,
 - soit à une distance d'au moins 4m des limites séparatives.
- 7.2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.
- 7.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

U 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- 8.1. La distance entre deux constructions non contiguës doit être d'un minimum de :
 - 4m entre deux constructions à usage d'habitation, service, commerce,
 - 2m entre une construction à usage d'habitation, service, commerce et une construction annexe ou dépendance,
 - 2m entre deux constructions annexes ou dépendances.
- 8.2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à ces règles. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant les constructions existantes.
- 8.3. Pour les O.T.N.F.S.P.: Pas de prescription particulière.

U 9 EMPRISE AU SOL

- 9.1. L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie du terrain. Toutefois, pour les constructions existantes dont l'emprise au sol excède le taux fixé ci-dessus, elles peuvent être reconstruites, en cas de sinistre, à la même emprise au sol qu'à l'état initial.
- 9.2. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

U 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur des constructions ne peut excéder 10m au faitage par rapport au terrain naturel. Toutefois, lorsque la construction future est mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée ci avant, le dépassement de celle-ci peut être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante. Dans le cas de construction avec une toiture terrasse végétalisée, la hauteur ne peut excéder 7m à l'acrotère, même lorsque la construction est mitoyenne à une construction plus haute.
Dans le cas de terrain en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade.
- 10.2. Dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes dépassant la hauteur fixée ci-avant, il est possible d'agrandir ou de reconstruire à une hauteur n'excédant pas la hauteur de la construction existante.
- 10.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière, sauf pour les installations radio électriques et/ou radio téléphoniques qui elles, sont limitées à 12m par rapport au terrain naturel.

U 11 ASPECT EXTÉRIEUR

- 11.1. Bâtiments et clôtures :
Par son aspect, la construction ne doit pas 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 (Code de l'Urbanisme, article R.111-21).
- 11.2. Clôtures en limite du domaine public :
Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public doivent être constituées :
- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximum de 2m.
 - Soit d'un muret surmonté d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximum de 2m.
 - Soit d'un grillage doublé d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximum de 2m.
- 11.3. Les clôtures en limite séparative doivent être constituées :
- Soit d'un mur plein ou de matériaux naturels, d'une hauteur maximum de 2m.
 - Soit d'un muret surmonté d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximum de 2m.
 - Soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive le tout d'une hauteur maximum de 2m.
- 11.4. Toutefois, les murs existants ne respectant pas les règles précédentes, peuvent être remis en état ou prolongés aux mêmes caractéristiques que les murs existants.
- 11.5. Toitures :
Les toits terrasse sont interdits hormis dans le cas de toiture végétalisée.
- 11.6. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

U 12 STATIONNEMENT

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques ou privées.
- 12.2. Il doit être prévu notamment dans le cas de constructions à usage d'habitations 2 places par logement, y compris dans le cas de changement d'affectation et/ou de destination. Toutefois, pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il sera prévu 1 place minimum par logement.

U 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Obligation de planter :

Cette zone ne comprend pas d'Espaces Boisés Classés soumis à l'article L.130-1.

Plantations dans le domaine privé :

- 13.1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 13.2. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement doivent être créées.
- 13.3. Un arbre à hautes tiges doit être planté par tranche de 150m² de terrain libre de toute construction.

Plantations dans les espaces communs des opérations d'aménagement d'ensemble :

- 13.4. Dans ce cas, un dixième de la superficie de l'opération doit être planté en espaces verts d'accompagnement.
- 13.5. Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres à raison de 1 arbre pour 3 emplacements.
- 13.6. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de Prescription Particulière.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation des sols

U 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE II - ZONE INDUSTRIELLE ET ARTISANALE Ux

Caractère de la zone :

Cette zone équipée est affectée aux activités industrielles, artisanales, aux commerces et aux services.

Elle est divisée en deux secteurs :

- le secteur Uxa correspondant au caractère de la zone,
- le secteur Uxb où les installations classées soumises à autorisation sont interdites.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Ux 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone :

- 1.1. Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 1.2. Les terrains de caravanes.
- 1.3. Les terrains de camping.
- 1.4. Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article Ux2.
- 1.5. Les opérations d'aménagement d'ensemble à usage d'habitation.
- 1.6. Les carrières.
- 1.7. Les habitations légères de loisirs.
- 1.8. Les installations radio électriques ou radiotéléphoniques d'une hauteur supérieure à 12m, sauf ceux nécessaires au fonctionnement des entreprises et qui sont intégrés à la structure des bâtiments.
- 1.9. Les travaux, installations et aménagements, sauf les aires de stationnement ouvertes au public.

Dans le secteur Uxb

- 1.10. Les installations classées soumises à autorisation.

Ux 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Les bâtiments à usage d'habitation s'ils sont destinés au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux, doivent être intégrés aux bâtiments d'activités.
- 2.2. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable au titre de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
- 2.3. Au regard de l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Ux 3 ACCÈS ET VOIRIE

- 3.1. Accès :
Les terrains doivent disposer d'un accès privatif adapté à la circulation des véhicules automobiles, Poids Lourds, d'une largeur de 4m sur la voie publique ou privée commune.
Le raccordement de l'accès automobile à la parcelle avec la voirie interne sera organisé de manière à comporter en prolongement de la sortie de la parcelle, une plateforme de 3m de long et d'une largeur de 4m, visible de la chaussée.
Toute construction devra donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- 3.2. Voirie :
Les voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, doivent avoir des caractéristiques compatibles avec les besoins prévisibles de desserte de la zone, ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.

Ux 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- 4.1. Eau potable :
Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- 4.2. Eaux usées (assainissement) :
 - 4.2.1. Eaux résiduelles industrielles : les installations industrielles ne doivent rejeter, au réseau public d'assainissement, quand celui-ci sera réalisé, que les effluents pré-épurés, conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur. En l'attente de ce réseau, les eaux usées industrielles sont évacuées conformément à la réglementation en vigueur.
 - 4.2.2. Eaux usées domestiques : leur rejet au réseau d'assainissement public est obligatoire dès que celui-ci sera réalisé. En l'attente du réseau public, les eaux usées sont évacuées conformément à la réglementation en vigueur.
 - 4.2.3. Est interdite l'évacuation des eaux vannes, des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux.
- 4.3. Eaux pluviales :
 - Dans le secteur Uxa :**
 - 4.3.1. Les eaux pluviales issues de toute construction nouvelle, riveraine du réseau collectif doivent être rejetées dans celui-ci.
 - 4.3.2. En l'absence de réseau collectif riverain, les eaux pluviales doivent faire l'objet d'un épandage souterrain.
 - 4.3.3. Dès que le réseau collectif est réalisé, le branchement est obligatoire. Il est à la charge des propriétaires riverains.
Est interdite l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées.
 - Dans le secteur Uxb :**
 - 4.3.4. Les eaux pluviales issues de toute construction nouvelle feront l'objet d'un épandage souterrain et celles issues des voies de circulation et aires de stationnement feront l'objet d'un traitement avant infiltration sur le terrain.

Ux 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

Ux 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1. Toute construction doit être implantée à 5m minimum de la limite d'emprise de voies publiques ou privées communes.
- 6.2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.
- 6.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

Ux 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 7.1. Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5m. Toutefois, les constructions en limite séparative peuvent être autorisées, sous réserve de protections particulières en matière d'incendie.
- 7.2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.
- 7.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

Ux 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions situées sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade. Une distance d'au moins 4m peut être imposée entre deux constructions non contiguës.

Ux 9 EMPRISE AU SOL

- 9.1. L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de la surface du terrain.
- 9.2. Dans le cas de reconstruction de construction à usage d'habitation existante, il est possible de reconstruire avec une emprise au sol n'excédant pas l'emprise au sol de la construction existante.
- 9.3. Dans le cas d'agrandissement de construction à usage d'habitation existante, l'emprise au sol de l'extension n'excédera pas 10% de l'emprise au sol de la construction existante, et ce taux ne peut être appliqué qu'une seule fois après l'approbation du P.L.U.
- 9.4. Pour les autres constructions et les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

Ux 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. Dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes à usage d'habitation, il est possible d'agrandir ou de reconstruire à une hauteur n'excédant pas la hauteur de la construction existante.
- 10.2. Pour les autres constructions, la hauteur est fixée à 15m au faîtage par rapport au terrain naturel.
- 10.3. Les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques nécessaires au fonctionnement des entreprises, devront être intégrées à la structure des bâtiments, et leur hauteur est fixée à 17m par rapport au terrain naturel.
- 10.4. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière, sauf pour les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques qui elles, sont limitées à 12m par rapport au terrain naturel.

Ux 11 ASPECT EXTÉRIEUR

- 11.1. Bâtiments et clôtures :
Par son aspect, la construction ne doit pas 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 (Code de l'Urbanisme, article R.111-21).
- 11.2. Clôtures :
Elles seront constituées par un grillage doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 2,50m de hauteur.

Ux 12 STATIONNEMENT

Dans l'ensemble de la zone :

- 12.1. Il devra être aménagé sur la parcelle des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de services, ainsi que les véhicules du personnel en dehors des voies de circulation.
Il sera exigé au minimum :
 - Pour les établissements commerciaux : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement;
 - Pour les établissements industriels : 1 place pour 100m² de surface de plancher hors œuvre nette,

Dans le secteur Uxb :

- Pour les autres constructions : 1 place pour 50m² de surface de plancher hors œuvre nette.

Dans le secteur Uxa :

- Pour les autres constructions : pas de prescription particulière.
- 12.2. Une réduction de la norme peut être admise à titre exceptionnel si le pétitionnaire fait la preuve que ses besoins sont inférieurs à ceux qui résultent de l'application de la règle générale.
 - 12.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

Ux 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Cette zone ne comprend pas d'Espaces Boisés Classés soumis à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

- 13.1. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées.
- 13.2. 10% de l'espace public devra être agrémenté (hors voie de circulation) d'espaces verts (plantations d'arbres).

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation des sols

Ux 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Caractère de ces zones :

Trois catégories de zones à urbaniser ont été retenues au Plan Local d'Urbanisme de la commune.

- une zone AU : zone d'urbanisation future,
- une zone AUe : zone réservée à l'implantation future d'équipements à vocation éducative, sportive ou de loisirs,
- une zone AUx : zone réservée à l'implantation future d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services.

CHAPITRE I - ZONES À URBANISER AU

Caractère de la zone :

Cette zone comprend des terrains non équipés qui supporteront l'urbanisation future de l'agglomération liée principalement à l'habitat. Elle permettra de préserver l'équilibre démographique du village en accueillant de jeunes ménages, tout en renforçant l'image de ruralité de celui-ci par un traitement paysager adéquat et un aménagement des entrées de village. Ce développement de l'habitat devra s'accompagner d'une extension des réseaux, nécessaire à la viabilisation de cette zone. Il faudra cependant veiller à ce que ce développement reste à distance raisonnable des nuisances, principalement générées par le futur contournement autoroutier et la future Ligne à Grande Vitesse.

Elle est divisée en 2 secteurs :

- le secteur AUa où les aménagements paysagers seront réalisés sous la forme de plantations choisies et implantées en fond de terrains bordant le secteur et donnant sur la zone agricole.
- le secteur AUb où les aménagements paysagers seront réalisés sous la forme de plantations sur le domaine privé, ceci sur les parcelles situées le long du chemin rural dit des Vignes.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

AU 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les créations d'installations classées.
- 1.2. Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 1.3. Les carrières.
- 1.4. Les travaux, installations et aménagements, sauf les aires de jeux et de sport, ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public.
- 1.5. Les terrains de caravanes.
- 1.6. Les terrains de camping.
- 1.7. Les habitations légères de loisirs.
- 1.8. Les constructions de toute nature, sauf celles prévues à l'article AU 2.

AU 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Les constructions de toute nature si elles se réalisent dans le prolongement des équipements existants ou dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.
- 2.2. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable au titre de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
- 2.3. Au regard de l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

AU 3 ACCÈS ET VOIRIE

Dans l'ensemble de la zone :

- 3.1. Accès :
Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
 - 3.2. Voirie :
 - 3.2.1. Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité. Leur emprise est d'au moins 6m et comprend un trottoir d'au moins 1,50m.
 - 3.2.2. Lorsqu'une de ces voies nouvelles est en impasse, elle doit comporter dans sa partie terminale située en limite d'opération, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour.
En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie aménagée devra être réservée. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.
- Le tracé et les caractéristiques de ces voies doivent s'intégrer dans un schéma cohérent permettant à terme de justifier la desserte totale du secteur.

AU 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau potable :

Dans l'ensemble de la zone :

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Eaux usées (assainissement) :

Dans l'ensemble de la zone :

4.2.1. Le branchement sur le réseau public est obligatoire. Il doit être conforme à la réglementation générale en vigueur.

4.2.2. Est interdite l'évacuation des eaux vannes, des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux.

4.3. Eaux pluviales :

Dans le secteur AUa :

4.3.1. Les eaux pluviales issues de toute construction nouvelle, pourraient faire l'objet d'un stockage et/ou d'une infiltration sur le domaine privé, et les eaux issues du trop plein pourraient être rejetées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales.

4.3.2. En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales doivent faire l'objet d'un épandage souterrain.

Dans le secteur AUb :

4.3.4. Les eaux pluviales issues des parcelles devront obligatoirement faire l'objet d'une infiltration sur celles-ci selon les règles en vigueur.

Dans l'ensemble de la zone :

4.3.5. Est interdite l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées.

AU 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

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

6.1. Les constructions doivent être implantées à 4m au moins de la limite d'emprise du domaine public.

6.2. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière

AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone :

- 7.1. Toute construction doit être réalisée à une distance d'au moins 4m des limites séparatives. Toutefois, seuls les garages peuvent être édifiés sur une des limites séparatives.
- 7.2. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

Dans le secteur AUa :

- 7.3. Toute construction ne peut être réalisée au sein de "l'écran végétal" de 4m de large reporté au règlement graphique au 1/2 500 (document 3b) au titre de l'alinéa 7 de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- 8.1. La distance entre deux constructions à usage d'habitation, service, commerce non contiguës sera d'au minimum de 4m.
 - Pour les constructions dont la hauteur est comprise entre 4m et 8m, cette distance sera au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute.
 - Pour les constructions dont la hauteur est supérieure à 8m, la distance sera d'au minimum 8m.
- 8.2. Cette distance est ramenée à 2m entre une construction à usage d'habitation, service, commerce et une construction annexe et/ou dépendance, ou encore entre deux constructions annexes et/ou dépendances.

AU 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie du terrain.

AU 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10m mesurés au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel.
- 10.2. Les constructions à usage d'habitation ne devront pas comporter, sur sous-sol aménageable ou non, plus de deux niveaux habitables :
 - soit un rez-de-chaussée et un comble aménageable,
 - soit un rez-de-chaussée, un étage et un comble non aménageable.Dans le cas de construction avec une toiture terrasse végétalisée, la hauteur ne peut excéder 7m à l'acrotère.
Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade.
- 10.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière, sauf pour les installations radio électriques et/ou radio téléphoniques qui elles sont limitées à 12m par rapport au terrain naturel.

AU 11 ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Bâtiments :

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas 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 (Code de l'Urbanisme, article R.111-21).

11.2. Les clôtures en limite du domaine public doivent être constituées :

- soit d'un muret surmonté d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximum de 2m,
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximum de 2m.

11.3. Les clôtures en limite séparative doivent être constituées :

- soit d'un muret surmonté d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximum de 2m,
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximum de 2m,
- soit de panneaux occultants en matériaux naturels d'une hauteur maximum de 2m.

11.4. Toitures :

Les toits terrasse sont interdits sauf dans le cas de toiture végétalisée.

11.5. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

AU 12 STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques ou privées réservées à la circulation et il est demandé 2 places minimum par logement dont une non couverte. Toutefois, pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il sera prévu 1 place minimum par logement.

12.2. Il sera également prévu 1 place de stationnement ouverte au public par logement, cette dernière devant être disposée au droit de chaque logement.

12.3. Pour les établissements professionnels et/ou de service, il sera prévu au moins 1 place de stationnement pour 10m² de S.H.O.B.

12.4. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

AU 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Obligation de planter :

Cette zone ne comprend pas d'Espaces Boisés Classés soumis à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Elle comprend des plantations à réaliser formant la ceinture verte du village. Ces plantations seront composées de buissons et d'arbres à basse tige d'essences régionales afin de respecter les hauteurs dues à la présence de nombreuses lignes H.T.

Dans l'ensemble de la zone :

- 13.1. Les aires de stationnement doivent être plantées.
- 13.2. Un arbre à hautes tiges doit être planté par tranche de 150m² de terrain libre de toute construction.
- 13.3. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement doivent être créées.
- 13.4. Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble de 4 lots à bâtir et plus, 10% de la superficie des opérations sera planté en espace vert commun. Le choix des emplacements et du traitement végétal doit participer à l'embellissement et à la convivialité de l'opération.
- 13.5. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

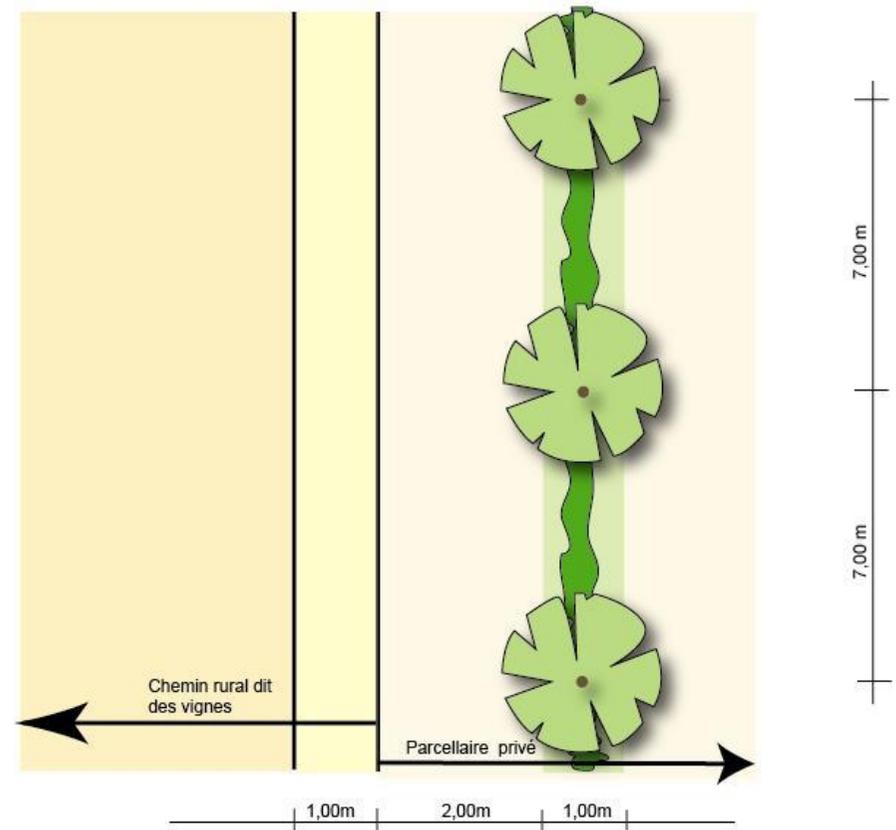
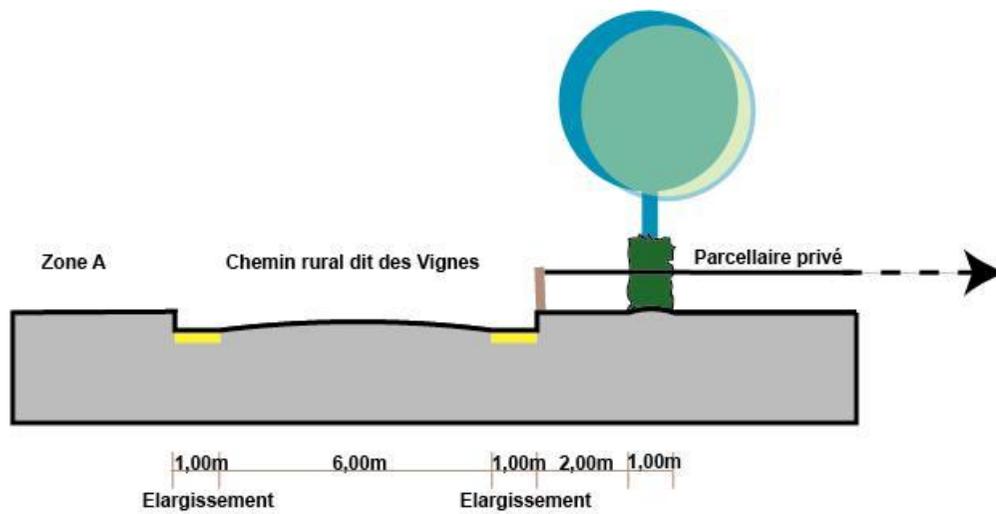
Dans le secteur AUa :

- 13.6. Pour créer la ceinture verte, sur les parcelles situées en fond de terrains bordant la zone agricole, et en cohérence avec le graphisme spécifique reporté au règlement graphique au 1/2 500 (document 3b) au titre de l'alinéa 7 de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme, un "écran végétal" d'au moins 4,00m de largeur, composée d'arbres et de d'arbustes d'essences variées sera réalisé.

Dans le secteur AUb :

- 13.7. Pour créer la ceinture verte, sur les parcelles situées le long du chemin rural dit des Vignes, il sera mis en place à 2m en retrait du domaine public (domaine public existant à l'approbation du P.L.U. le 26 février 2004, élargi de 1m de part et d'autre du Chemin Rural dit des Vignes dans le cadre de la rétrocession), une bande arborée de 1,00m de largeur, composée d'arbres à basses tiges et de buissons, d'essences régionales. Les arbres seront plantés en ligne, en alternance avec les buissons d'arbustes, et à intervalle de 7,00m (voir schémas ci-dessous).

(voir schéma explicatif page suivante)



Section 3 - Possibilités maximales d'occupation des sols

AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. est fixé à 0,40.

CHAPITRE II – ZONE D'ÉQUIPEMENT AUe

Caractère de la zone :

Cette zone non équipée est à vocation éducative, sportive ou de loisirs. Située à proximité immédiate du parc de loisirs, elle est principalement destinée à recevoir la future salle polyvalente, nécessaire pour le développement du tissu associatif du village.

De par sa situation géographique, cette zone, par un traitement paysager adéquat, participera à l'embellissement du village.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

AUe 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les carrières.
- 1.2. Les terrains de camping.
- 1.3. Les terrains de caravanes.
- 1.4. Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 1.5. La création d'installations classées qui ne sont pas liées aux équipements communaux ou intercommunaux et/ou aux vocations définies dans le caractère de la zone.
- 1.6. Les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou la surveillance des équipements.
- 1.7. Les opérations d'aménagements d'ensemble à usage d'habitation.
- 1.8. Les habitations légères et de loisirs.
- 1.9. Les travaux, installations et aménagements, sauf les aires de jeux et de sport ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public.
- 1.10. Les constructions de toute nature qui ne sont pas liées aux équipements communaux ou intercommunaux et/ou aux vocations définies dans le caractère de la zone.

AUe 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Pas de prescription particulière.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

AUe 3 ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.2. Voirie :

3.2.1. Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.

3.2.2. Lorsqu'une de ces voies nouvelles est en impasse, elle doit comporter dans sa partie terminale située en limite d'opération, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour.

Le tracé et les caractéristiques de ces voies doivent s'intégrer dans un schéma cohérent permettant à terme de justifier la desserte totale du secteur.

AUe 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Eaux usées (assainissement) :

4.2.1. Le branchement sur le réseau public est obligatoire. Il doit être conforme à la réglementation générale en vigueur.

4.2.2. Est interdite l'évacuation des eaux vannes, des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux.

4.3. Eaux pluviales :

4.3.1. Les eaux pluviales issues de toute construction nouvelle, riveraine du réseau collectif, doivent être rejetées dans celui-ci.

4.3.2. En l'absence de réseau collectif riverain, les eaux pluviales doivent faire l'objet d'un épandage souterrain.

4.3.3. Dès que le réseau collectif est réalisé le branchement sur le réseau collectif est obligatoire.

4.3.4. Est interdite l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées.

AUe 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

AUe 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques. L'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

AUe 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3m.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions ou par des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

AUe 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions situées sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade. Une distance d'au moins 4m peut être imposée entre deux constructions non contiguës.

AUe 9 EMPRISE AU SOL

Pas de prescription particulière.

AUe 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription particulière.

Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière, sauf pour les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques qui elles sont limitées à 12m par rapport au terrain naturel.

AUe 11 ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Bâtiments :

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas 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 (Code de l'Urbanisme, article R.111-21).

11.2. Les clôtures en limite du domaine public doivent être constituées :

- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximum de 2m.
- soit d'un muret surmonté d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximum de 2m.

11.3. Les clôtures en limite séparative doivent être constituées :

- soit d'un muret surmonté d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximum de 2m.
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximum de 2m.

11.4. Toitures.

Pas de prescription particulière.

11.5. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

AUe 12 STATIONNEMENT

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques ou privées.
- 12.2. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

AUe 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Obligation de planter :

Cette zone ne comprend pas d'Espaces Boisés Classés soumis à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

- 13.1. Les aires de stationnement doivent être plantées.
- 13.2. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement doivent être créées.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation des sols

AUe 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE III - ZONE INDUSTRIELLE ET ARTISANALE AUx

Caractère de la zone :

Cette zone, non équipée, à vocation d'activités artisanales, industrielles, commerciales et de services, sera aménagée sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble.

Territoire limitrophe de Tinquieux, la commune développera une zone d'activités en continuité avec la zone d'activités de cette dernière, en limitant les nuisances (Installations classées soumises à autorisation interdites) afin d'occasionner le minimum de gêne aux habitations proches sur le territoire de Tinquieux.

Pour le maintien des activités existantes au sein du village, une zone pouvant recevoir des activités non nuisantes, sera développée au Nord du village en complémentarité de la zone d'activités existante.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

AUx 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Le stationnement de caravanes, hors des terrains aménagés.
- 1.2. Les terrains de caravanes.
- 1.3. Les carrières.
- 1.4. Les terrains de camping.
- 1.5. Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article AUx2.
- 1.6. Les opérations d'aménagement d'ensemble à usage d'habitation.
- 1.7. Les habitations légères et de loisirs.
- 1.8. Les travaux, installations et aménagements, sauf les aires de jeux et de sport ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public.
- 1.9. Les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques d'une hauteur supérieure à 12m, hormis ceux indispensables aux activités de la zone.
- 1.10. Les installations classées soumises à autorisation.
- 1.11. Les constructions de toute nature non incluses dans des opérations d'aménagement d'ensemble.

AUX 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Toutefois sont autorisées les bâtiments à usage d'habitation destinés au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux, et qui doivent être intégrés aux bâtiments d'activités.
- 2.2. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable au titre de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
- 2.3. Au regard de l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

AUX 3 ACCÈS ET VOIRIE

- 3.1. Accès :
Les terrains doivent disposer d'un accès privatif adapté à la circulation des véhicules automobiles, Poids Lourds, d'une largeur de 4m sur la voie publique ou privée commune.
Le raccordement de l'accès automobile à la parcelle avec la voirie interne sera organisé de manière à comporter, en prolongement de la sortie de la parcelle une plate forme de 3m de long et d'une largeur de 4m, visible de la chaussée.
- 3.2. Voirie :
Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.

AUx 4 DESSERTÉ PAR LES RÉSEAUX

- 4.1. Eau potable :
 - 4.1.1. Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau d'eau public de distribution d'eau potable.
- 4.2. Eaux usées (assainissement) :
 - 4.2.1. Eaux résiduaires industrielles : les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement, quand celui-ci sera réalisé, que les effluents pré-épurés, conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur. En l'attente de ce réseau, les eaux usées industrielles seront évacuées conformément à la réglementation en vigueur.
 - 4.2.2. Eaux usées domestiques : leur rejet au réseau d'assainissement public est obligatoire dès que celui-ci sera réalisé. En l'attente du réseau public, les eaux seront évacuées conformément à la réglementation en vigueur.
- 4.3. Eaux pluviales :
 - 4.3.1. Toute construction ou installation riveraine du réseau collectif d'eaux pluviales, devra y être raccordée.
 - 4.3.2. En l'absence de réseau collectif, les eaux pluviales feront l'objet d'un épandage souterrain.
 - 4.3.3. Dès que le réseau collectif sera réalisé, le branchement sur celui-ci est obligatoire. Il est à la charge des riverains.
 - 4.3.4. Est interdite l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif des eaux usées.

AUx 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

AUx 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1. Toute construction doit être implantée à 5m minimum de la limite d'emprise des voies publiques ou privées communes.
- 6.2. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

AUx 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 7.1. Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5m, des limites séparatives du terrain. Toutefois, l'implantation en limite séparative sera autorisée, à condition que des écrans coupe feu soient réalisés.
- 7.2. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

AUX 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions situées sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade. Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux constructions non contiguës.

AUX 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne devra pas excéder 60% de la superficie du terrain.

AUX 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12m au faitage par rapport au terrain naturel. Les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques sont limitées à 12m par rapport au terrain naturel, sauf celles indispensables aux activités de la zone et qui sont limitées à 14m par rapport au terrain naturel. Elles doivent être intégrées à la structure des bâtiments.

AUX 11 ASPECT EXTÉRIEUR

- 11.1. Bâtiments et clôtures :
Par leur aspect extérieur, les constructions et les clôtures ne doivent pas 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 (Code de l'Urbanisme, article R111-21).
Lorsque la construction intègre une fonction d'habitation, les locaux prévus pour cet usage doivent être intégrés dans le volume de la construction.
- 11.2. Façades et matériaux :
Toutes les faces d'une même construction doivent faire l'objet du même soin et de la même qualité dans la conception et la réalisation.
- 11.3. Toitures :
Pas de prescription particulière.
- 11.4. Clôtures en limite du domaine public et en limite séparative :
Les clôtures seront constituées par un grillage doublé d'une haie vive, le tout n'excédant pas 2,50m de hauteur.
- 11.5. Les enseignes :
Elles doivent dans tous les cas se conformer à la réglementation en vigueur.
- 11.6. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

AUX 12 STATIONNEMENT

- 12.1. Il devra être aménagé sur les terrains des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraisons et de services, ainsi que les véhicules des personnels, en dehors des voies de circulation et sans créer de gêne à la circulation sur la voie publique.
Il sera exigé au minimum :
Pour les établissements commerciaux : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement,
Pour les établissements industriels : 1 place pour 100m² de surface de plancher hors œuvre nette,
Pour les autres constructions : 1 place pour 50m² de surface de plancher hors œuvre nette.
- 12.2. Une réduction de la norme peut être admise à titre exceptionnel si le pétitionnaire fait la preuve que ses besoins sont inférieurs à ceux qui résultent de l'application de la règle générale.
- 12.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

AUx 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Obligation de planter :

Cette zone ne comprend pas d'Espaces Boisés Classés soumis à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

- 13.1. L'aménagement des espaces libres sera étudié avec le même soin et la même recherche de simplicité que l'architecture des constructions.
- 13.2. Les parties de terrain non utilisées pour les constructions, les voies de desserte internes ou les aires de stationnement doivent être aménagées en espace vert (au moins engazonnées).
- 13.3. Pour chaque terrain, il sera planté au minimum 25m² de bosquets et d'arbres à hautes tiges par tranche de surface de 500m² de terrains libres de construction et desserte.
- 13.4. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation des sols

AUx 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. est fixé à 0. Quand les terrains seront aménagés, il ne sera pas fixé de C.O.S.

TITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES A

Caractère de la zone :

Cette zone comprend des terrains non équipés à réserver par le Plan Local d'Urbanisme pour les activités agricoles, de maraîchage, de jardinage et d'élevage. Elle constitue un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la valeur agricole du sol.

Elle est divisée en deux secteurs :

- le secteur Aa correspondant à la zone agricole proprement dite,
- le secteur Ab correspondant à l'emprise du chenil.

A 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone :

- 1.1. Les opérations d'aménagement d'ensemble à usage d'habitation.
- 1.2. Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 1.3. Les terrains de caravanes.
- 1.4. Les terrains de camping.
- 1.5. Les carrières.
- 1.6. Les habitations légères de loisirs.
- 1.7. Les installations classées sauf celles liées aux activités agricoles, viticoles et d'élevages, dans le secteur Aa, et au chenil dans le secteur Ab.
- 1.8. Les constructions de toute nature, sauf celles qui sont liées à l'activité agricole, viticole et d'élevage (y compris les surfaces de plancher habitable), à la construction et au passage des lignes électriques ainsi qu'aux infrastructures routières et ferroviaires.
- 1.9. Les travaux, installations et aménagements sauf ceux nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des infrastructures routières, de la Ligne à Grande Vitesse, ainsi que les travaux et constructions liés au passage des lignes électriques.
- 1.10. Les affouillements et exhaussements sauf ceux liés à la réalisation des équipements publics communaux et intercommunaux, aux équipements publics d'infrastructures, et des services publics.

Dans le secteur Aa :

- 1.11. Les surfaces de plancher habitable et les établissements recevant du public dans le périmètre de la décharge de Pargny-les-Reims.

Dans le secteur Ab :

- 1.12. Les constructions de toute nature, sauf :
 - Celles qui sont liées au chenil,
 - Les surfaces de plancher habitable.

A 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Cette zone est concernée par la décharge de Pargny-les-Reims qui génère un périmètre d'isolement de 200m.
- 2.2. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable au titre de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
- 2.3. Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans ce secteur et situées à une distance inférieure ou égale à 300m de l'emprise du Contournement Sud Autoroutier, et à 30m de l'emprise de la RD. 980, devront respecter les normes d'isolation acoustique visées respectivement par les arrêtés préfectoraux du 24 juillet 2001 et du 16 juillet 2004.
- 2.4. Les bâtiments à usage d'habitation destinés au logement des personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement ou la surveillance des bâtiments agricoles ou d'élevages, doivent être :
 - soit implantés à une distance de 50m maximum par rapport aux bâtiments d'activités,
 - soit accolés aux bâtiments d'activités.
- 2.5. Cette zone est également soumise à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

A 3 ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Dans tous les cas, ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80m de part et d'autre de l'accès, à partir du point de cet axe situé à 3m en retrait de la limite de la voie.

A 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- 4.1. Eau potable
Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.
- 4.2. Eaux usées (assainissement) :
À défaut de branchement possible sur le réseau d'égout public, les eaux-vannes doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des fosses septiques et, de là, sur des dispositifs épurateurs, conformément à la réglementation en vigueur.
- 4.3. Eaux pluviales :
Les eaux pluviales sont rejetées au réseau public d'assainissement des eaux pluviales ou font l'objet d'un épandage souterrain.

A 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

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

- 6.1. Aucune construction ne peut être implantée à moins de :
- par rapport à l'A4, au Contournement Sud Autoroutier et la RD 980 : application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.
 - 10m de l'axe de la RD 275 et du C.V.O n°6,
 - 5m de la limite d'emprise des autres voies.
- 6.2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.
- 6.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 7.1. Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieures à 4m.
- 7.2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.
- 7.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

A 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- 8.1. La distance entre deux constructions non contiguës doit être au minimum de 6m.
- 8.2. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant les constructions existantes.
- 8.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

A 9 EMPRISE AU SOL

- 9.1. Dans le cas de reconstruction de construction à usage d'habitation existante, il est possible de reconstruire avec une emprise au sol n'excédant pas l'emprise au sol de la construction initiale.
- 9.2. Dans le cas d'agrandissement de construction à usage d'habitation existante, l'emprise au sol de l'extension n'excède pas 10% de l'emprise au sol de la construction existante. Cette règle ne s'appliquera qu'une seule fois après l'approbation du P.L.U.
- 9.3. Pour les autres constructions et les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

A 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur des constructions à usage d'activités agricole ou viticole, et d'élevage, n'excède pas 12m au faîtage par rapport au terrain naturel. Pour les installations techniques qui leur sont indispensables, leur hauteur n'excède pas 15m par rapport au terrain naturel.
- 10.2. Dans le cas de remise en état, de reconstruction ou d'agrandissement de construction existante ne respectant pas les règles respectives ci-dessus, leur hauteur n'excède pas la hauteur de la construction existante.
- 10.3. Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur ne doit pas excéder 12m au faîtage par rapport au terrain naturel.
- 10.4. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière, sauf pour les stations radio électriques et/ou radiotéléphoniques, celles-ci ne doivent pas excéder 12m par rapport au terrain naturel.

A 11 ASPECT EXTÉRIEUR

- 11.1. Bâtiments :
Par son aspect extérieur, la construction ne doit pas 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 (Code de l'Urbanisme, article R.111-21).
Une teinte unique est autorisée pour les bâtiments agricoles. Ceux-ci devront être dans les tons bruns.
- 11.2. Clôtures :
Les clôtures doivent être constituées d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage.
- 11.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

A 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en-dehors des voies ouvertes à la circulation publique ou privées.

A 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Cette zone ne comprend pas d'espaces Boisés Classés soumis à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions sont accompagnées de plantations d'arbustes et d'arbres à tige d'essences variées et locales, disposées de telle sorte qu'elles forment un masque végétal s'interposant entre la construction et les angles de vues principaux émanant des principales voies.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation des sols

A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le secteur Aa :

- 14.1. Pour les constructions à usage d'habitation, le C.O.S. est fixé à 0,05.

Dans le secteur Ab :

- 14.2. Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE V- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES N

Caractère de la zone :

Cette zone correspond aux secteurs sensibles au niveau paysager. Elle concerne notamment un secteur correspondant à l'emprise d'un refuge d'animaux, et un secteur d'exploitation du réseau électrique avec des constructions à usage d'habitation liées au fonctionnement du réseau électrique.

Elle est divisée en deux secteurs :

- un secteur Na correspondant au secteur d'exploitation du réseau électrique,
- un secteur Nb correspondant à l'emprise du refuge.

N 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les opérations d'aménagement d'ensemble à usage d'habitation.
- 1.2. Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 1.3. Les terrains de caravanes.
- 1.4. Les terrains de camping.
- 1.5. Les carrières.
- 1.6. Les habitations légères de loisirs.
- 1.7. Les installations classées sauf celles liées à l'exploitation du réseau électrique dans le secteur Na, au gardiennage des animaux dans le secteur Nb.
- 1.8. Les constructions de toute nature, sauf celles liées à la construction et au passage des lignes électriques (y compris les surfaces de plancher habitable) dans le secteur Na, au gardiennage des animaux dans le secteur Nb, et celles prévues à l'article N2.
- 1.9. Les travaux, installations et aménagements, sauf ceux nécessaires à la construction et au passage des lignes électriques.
- 1.10. Les affouillements et exhaussements, sauf ceux liés à la réalisation des équipements publics communaux et intercommunaux, aux équipements publics d'infrastructures, et des services publics.

N 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Cette zone est soumise à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.
- 2.2. Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans ce secteur et situées à une distance inférieure ou égale à 300m de l'emprise du Contournement Sud Autoroutier, et à 30m de l'emprise de la RD. 980, devront respecter les normes d'isolation acoustique visées respectivement par les arrêtés préfectoraux du 24 juillet 2001 et du 16 juillet 2004.
- 2.3. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable au titre de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

N 3 ACCÈS ET VOIRIE

Pas de prescription particulière.

N 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- 4.1. Eau potable :
Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.
- 4.2. Eaux usées (assainissement) :
À défaut de branchement possible sur le réseau d'égout public, les eaux-vannes doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des fosses septiques et, de là, sur des dispositifs épurateurs, conformément à la réglementation en vigueur.
- 4.3. Eaux pluviales :
Les eaux pluviales sont rejetées au réseau public d'assainissement des eaux pluviales ou font l'objet d'un épandage souterrain.

N 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

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

- 6.1. Aucune construction ne peut être implantée à moins de :
 - application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme le long de la RD 980,
 - 5m de l'emprise des autres voies.
- 6.2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.
- 6.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 7.1. Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieures à 4m.
- 7.2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.
- 7.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Pas de prescription particulière.

N 9 EMPRISE AU SOL

- 9.1. Dans le cas de reconstruction de construction existante, il est possible de reconstruire avec une emprise au sol n'excédant pas l'emprise au sol de la construction initiale.
- 9.2. Dans le cas d'agrandissement de construction à usage d'habitation existante, l'emprise au sol de l'extension n'excédera pas 10% de l'emprise au sol de la construction existante. Cette règle ne s'appliquera qu'une seule fois après approbation du P.L.U.
- 9.3. Pour les autres constructions et les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

N 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone :

- 10.1. Dans le cas d'agrandissement, d'extension et/ou de reconstruction de construction existante, il est possible de reconstruire à une hauteur n'excédant pas la hauteur de la construction existante.
- 10.2. Pour les autres constructions et les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

Dans le secteur Na :

- 10.3. Les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques sont limitées à 12m par rapport au terrain naturel.

Dans le secteur Nb :

- 10.4. Les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques sont limitées à 25m par rapport au terrain naturel.

N 11 ASPECT EXTÉRIEUR

- 11.1. Bâtiments :

Par son aspect extérieur, la construction ne doit pas 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 (Code de l'Urbanisme, article R.111-21).

- 11.2. Clôtures :

Les clôtures doivent être constituées d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage. Toutefois, dans le secteur Na, les clôtures peuvent être constituées d'un mur d'une hauteur maximale de 3,00m par rapport au niveau du terrain naturel.

- 11.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

N 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique ou privées.

N 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Cette zone ne comprend pas d'espaces Boisés Classés soumis à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions sont accompagnées de plantations d'arbustes d'essences variées et locales, disposées de telle sorte qu'ils forment un masque végétal s'interposant entre la construction et les angles de vues principaux émanant des principales voies.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation des sols

N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

