

Commune de : THIL

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement

Vu pour être annexé
à la délibération
du 15 juin 2012
approuvant
le Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie
et signature du Maire :



POS approuvé le 30 décembre 1982
Révision du POS : 6 juin 1995 et le 13 juin 1997

Prescription du PLU : 30 octobre 2009

Dossier d'élaboration du PLU réalisé par :

PERSPECTIVES

2, rue de la Gare
10 150 CHARMONT s/B.
Tél : 03.25.40.05.90.
Fax : 03.25.40.05.89.

Mail : perspectives@perspectives-urba.com



SOMMAIRE

PREAMBULE

I.	DISPOSITIONS GENERALES	1
II.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	5
III.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	12
IV.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	20
V.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	24

PREAMBULE

Nouveautés principales apportées par la loi S.R.U. (Solidarité et Renouvellement Urbains) :

1. Le règlement regroupe les documents graphiques (plans de zonage) et le règlement écrit :
Art R.123-4 et R.123-9.
2. La destination principale des zones constructibles n'est plus obligatoire, l'objectif poursuivi étant de favoriser la diversité urbaine.
3. Inversion des articles 1 et 2 du règlement :
 - article 1 : Occupation et utilisation de sol interdites
 - article 2 : Occupation et utilisation soumises à conditions particulières
4. Réglementation obligatoire concernant uniquement les règles d'implantation, à savoir :
 - article 6 : implantation des constructions par rapport aux emprises publiques
 - article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
5. Les communes peuvent fixer une taille minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone ou pour des contraintes techniques relatives à l'assainissement individuel.
6. Le C.O.S. (Coefficient d'Occupation des Sols) peut être toujours fixé dans les zones urbaines, et à urbaniser, ainsi que dans les zones naturelles où s'appliquent les transferts.
Suppression de l'article 15 concernant le dépassement de C.O.S., car contraire au principe de renouvellement urbain.

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 THIL.

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 R.111-2, R.111-4, R.111-15, et R.111-21 du Code de l'Urbanisme.
- 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 des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération :
 - 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 compétente 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 sont reportées sur le plan des servitudes et présentées dans une notice d'interprétation ; ces documents doivent être annexés au Plan Local d'Urbanisme.
Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit, s'il s'agit d'une servitude nouvelle de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.
 - Les clôtures : l'édification des clôtures doit respecter les articles : R.421-1, R.421-2, R.421-12, R.425-12, R.431-8 du Code de l'Urbanisme. La commune a choisi de soumettre les clôtures à déclaration préalable sur l'ensemble de son territoire. (délibération en date du 12 octobre 2007).
 - 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.

- Le camping et le stationnement des caravanes sont réglementés par les articles R.111-37 à R.111-43 ainsi que R.443-1 à R.443-12 pour les dispositions propres aux terrains de camping et autres terrains aménagés pour l'hébergement touristique du Code de l'Urbanisme.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs est soumise à conditions prévues par les articles R.111-31 à R.111-36 et R.480-7 du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres doivent se conformer aux dispositions des articles R.130-1, R.130-2, R.130-16 à R.130-21, R.130-23 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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. pièce 3B du dossier de P.L.U.) : zones urbaines « U » (Art R.123-5) et en zones à urbaniser « AU » (Art R.123-6), zones agricoles « A » (Art R.123-7), zones naturelles et forestières « N » (Art R.123-8).

Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chaque zone dans les conditions prévues à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

3.1 - LES ZONES URBAINES (dites « zones U »)

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres au titre II sont délimitées au document graphique n°3B par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre U :

- La zone **U** est zone urbaine mixte qui accueille de l'habitat sous forme individuelle et collective ainsi que des activités commerciales, artisanales, agricoles et les équipements publics.
Elle comprend :
 - Un **secteur Ua** qui présente les caractéristiques du bâti ancien de la commune,
 - Un **secteur Ub** qui présente une densité urbaine plus faible et des caractéristiques plus contemporaines dans les formes d'habitat.
 - Un **secteur Uc** qui est concerné par la présence d'un relief important.

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 au document graphique n°3B par un tireté épais. Il s'agit de :

- La **zone 1AU** est une zone d'urbanisation future à vocation mixte d'habitat, d'activités libérales ou d'artisanat compatibles avec la vocation résidentielle de la zone immédiatement urbanisable. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone 1AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, « les orientations d'aménagement et de programmation » et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. (Article R.123-6 du Code de l'Urbanisme)
Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

La zone comprend **un secteur 1AUa** constructible uniquement par voie d'opération d'aménagement d'ensemble.

- La **zone 2AU** est réservée à la création de zones d'urbanisation future à vocation mixte ; cette zone ne peut être ouverte à l'urbanisation que par le biais d'une modification ou d'une révision du P.L.U.

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 par un tireté épais.

La **zone A** concerne les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle permet en outre le commerce et la vente de la production agricole, viticole ainsi que les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'activité agricole, viticole ou d'élevage.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont également autorisées en zone A.

Elle comprend un **secteur Av** qui rassemble les espaces concernés par le périmètre « AOC Champagne ».

3.4. - LES ZONES NATURELLES (dites « zones N »)

Ce sont les 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, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V. Ces zones sont délimitées aux documents graphiques n° 3B par un tireté épais.

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.

3.5 - ESPACES BOISES CLASSES

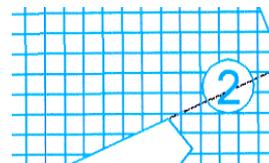
Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent des dispositions spéciales rappelées au titre VI, sont figurés aux documents graphiques par le figuré ci-contre.



3.6 - EMBLEMES RESERVES

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

La liste de ces emplacements réservés figure sur les documents graphiques du règlement, avec leur destination et leur bénéficiaire.



Ils sont repérés aux documents graphiques par le figuré ci-contre.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Le service chargé de l'instruction de la demande instruit, au besoin d'office, les adaptations mineures au Plan Local d'Urbanisme.

Les règles et servitudes définies par le P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucunes dérogations, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme).

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Caractère de la zone

La zone urbaine prévue couvre non seulement les terrains déjà urbanisés, mais aussi ceux qui sont équipés en voiries et réseaux divers (V.R.D.) ou qui le seront à court terme ou moyen, aux frais de la commune.

Ces terrains sont donc immédiatement constructibles.

La zone U est une zone urbaine mixte qui accueille de l'habitat ainsi que des activités commerciales, artisanales, agricoles et les équipements publics. La zone urbaine retenue pour le Plan Local d'Urbanisme de la commune de THIL est scindée en différents secteurs en fonction de la vocation des espaces.

Elle comprend :

- Un **secteur Ua** qui présente les caractéristiques du bâti ancien de la commune,
- Un **secteur Ub** qui présente une densité urbaine plus faible et des caractéristiques plus contemporaines dans les formes d'habitat.
- Un **secteur Uc** qui est concerné par la présence d'un relief important.

U 1 TYPES D'OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

1.1. Les créations d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

1.2. Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés

1.3. Les carrières.

1.4. Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes définis à l'article R.421-18 du Code de l'Urbanisme sauf ceux prévus à l'alinéa 2.4. de l'article U2.

1.5. Les terrains de caravanes.

1.6. Les terrains de camping.

1.7. Les parcs résidentiels de loisirs.

1.8. Les sous-sols rue de Courcy et Chemin Vicinal n°4 de Pouillon à Thil.

1.9. Les nouvelles constructions à usage agricole.

1.10. Dans les espaces de jardins identifiés par le figuré ci-contre, toutes les constructions sauf cas visés à l'article 2.10.



U 2 TYPES D'OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS

2.1. Les clôtures : l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur tout le territoire.

2.2. Les constructions de toute nature, sauf celles mentionnées à l'article 1.

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.

2.4. Les créations d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement et à déclaration.

2.5. L'extension des bâtiments agricoles dans la limite de 50% de la surface des bâtiments initiaux.

2.6. Les aires de jeux et de sport non motorisées, ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public.

2.7. L'agrandissement et la reconstruction à l'identique des constructions sinistrées.

2.8. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.).

2.9. Les équipements publics communaux et intercommunaux.

2.10. Dans les espaces de jardins identifiés par le figuré ci-contre, sont autorisés les constructions d'annexes et dépendances, les garages, les abris de jardin, piscines, ...



U 3 ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain devra 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 devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Dans le secteur Ua, les accès particuliers sur la ruelle Portecu sont interdits, l'accès devant se faire par la voirie principale.

Dans les secteurs Ua et Ub, les accès particuliers sur le chemin rural dit « des Champs Nouvelets » sont interdits, l'accès devant se faire par la voirie principale.

3.2. Voirie :

3.2.1. Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité et de ramassage des ordures ménagères.

- 3.2.2. Lorsqu'une de ces voies publiques sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un dispositif de retournement en marche avant, de préférence circulaire, 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 lotie aménagée devra être réservée. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.

U 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Ce raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

4.2. Eaux usées (assainissement) :

- Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert devra être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées en respectant ses caractéristiques.
- Tout branchement devra être conforme à la réglementation en vigueur.
- Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adaptés à l'importance et à la nature de l'activité en assurant une protection efficace du milieu naturel.

4.3. Eaux pluviales :

- **Dans le secteur Ua** : les eaux pluviales seront rejetées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales ou feront l'objet d'un traitement à la parcelle.
- **Dans les secteurs Ub et Uc** : les eaux pluviales feront l'objet d'un traitement à la parcelle, y compris les eaux issues des aires de stationnement.
- Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées ne peut être admis.

4.4. Electricité et téléphone :

- L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandé de préférence pour les nouvelles constructions.
- Tout ouvrage technique soumis à autorisation d'urbanisme devra respecter le paysage.

U 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

6.1. Les constructions devront être implantées :

- soit en limite d'emprise du domaine public,
- soit en retrait d'au moins 3 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.

6.2. Selon l'article R.111-20 du Code de l'Urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles devront respecter une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.

6.3. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public ainsi que les bâtiments communaux et intercommunaux pourront déroger aux dispositions précédentes.

U 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Dans l'ensemble de la zone, excepté le secteur Uc,

Les constructions devront être réalisées :

- soit sur chaque limite,
- soit sur l'une des limites, la distance à l'autre étant d'au moins 3m,
- soit à une distance minimale de 3 mètres de la (ou les) limite(s) séparative(s).

7.2. Dans le secteur Uc uniquement :

Les constructions devront être réalisées uniquement en retrait des limites séparatives ; dans ce cas 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 3 m.

$$D \geq H/2 \text{ avec } 3 \text{ mètres min.}$$

7.3. Selon l'article R.111-20 du Code de l'Urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement de constructions existantes. Les extensions devront alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.

7.4. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public ainsi que les bâtiments communaux et intercommunaux pourront déroger aux dispositions précédentes.

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

Lorsque des constructions à usage d'habitation réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les constructions doit être au moins égale à 6 mètres.

U 9 EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs **Ub** et **Uc**, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de la surface de la parcelle.

Il n'est pas fixé de règle pour les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public ainsi que les bâtiments communaux et intercommunaux.

U 10 HAUTEUR

10.1. La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel.

Dans le cas de parcelle en pente et dans le secteur **Uc**, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade.

10.2. Rue de Courcy et Chemin Vicinal Ordinaire n°4 de Pouillon à Thil, les sous-sols sont interdits et le niveau de la dalle du rez-de-chaussée devra se situer à 0,30m minimum de hauteur de la rue.

10.3. La hauteur des constructions comportant une toiture terrasse ne pourra excéder 7m à l'acrotère par rapport au terrain naturel.

10.4. La hauteur des constructions à usage agricole ne pourra excéder 12 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel.

10.5. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public ainsi que les bâtiments communaux et intercommunaux pourront déroger aux dispositions précédentes.

U 11 ASPECT EXTÉRIEUR

Par son aspect, la construction ne devra 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 et suivants).

En **Ua**, les couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc pur (pour les façades et les soubassements des murs de clôture 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, ...

Tout style de construction étranger à la région (chalet, ferme normande, mas provençal, maison bretonne ...) ou éléments de construction étranger à la région (colonnes, ...) ainsi que les styles de construction atypique incompatibles avec le site sont interdits.

Toitures :

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées.

Les couvertures devront respecter les tons rouges vieillis ou flammés, ainsi que les tons noirs, anthracites, ardoisés.

Les tons paille ou ocrés sont interdits.

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 ;

Clôtures :

Les clôtures en panneaux d'aspect béton et en panneaux d'aspect bois sont interdites.

En secteur Ua, les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 m
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'une grille ou d'un grillage, ou tout autre dispositif, le tout n'excédant pas une hauteur de 2m
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive d'essences locales mélangées d'une hauteur maximale de 2m,
- soit d'une haie vive d'essences locales mélangées.

En secteur Ub et Uc, les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public seront constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'une grille ou d'un grillage, ou tout autre dispositif, le tout n'excédant pas une hauteur de 2m
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive d'essences locales mélangées d'une hauteur de 2m,
- soit d'une haie vive d'essences locales mélangées.

En cas de réfection de clôtures à l'identique, il n'est pas imposé de respecter les dispositions précédentes dans l'ensemble de la zone.

U 12 STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

12.2. Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. Celle-ci sera exigée au droit du logement.

12.3. Dans le secteur Ua, pour toutes nouvelles constructions, il sera exigé 2 places de stationnement couvertes ou non couvertes au minimum par logement.

En cas de changement de destination d'un bâtiment, il sera demandé une place de stationnement par logements.

12.4. Dans les secteurs Ub et Uc, pour toutes nouvelles constructions, il sera exigé 2 places de stationnement couvertes ou non couvertes au minimum par logement.

En cas de changement de destination d'un bâtiment, il sera demandé deux places de stationnement par logements.

U 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

13.2. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées.

13.3. Il sera planté au minimum un arbre par tranche de 300 m² de terrain libre de toute construction.

13.4. Il n'est pas fixé de règle pour les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public ainsi que les bâtiments communaux et intercommunaux

13.5. Les espaces jardins devront être végétalisés.

U 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1. Dans le secteur Ua :
Le Coefficient d'Occupation des Sols n'est pas règlementé.

14.2. Dans les secteurs Ub et Uc :
Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,7.

14.3. Il n'est pas fixé de règle pour les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public ainsi que les bâtiments communaux et intercommunaux

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - ZONE 1AU

Caractère de la zone

La **zone 1AU** est une zone d'urbanisation future à vocation mixte d'habitat, d'activités libérales ou d'artisanat compatibles avec la vocation résidentielle de la zone immédiatement urbanisable. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone 1AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, « les orientations d'aménagement et de programmation » et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. (Article R.123-6 du Code de l'Urbanisme)

Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

La zone comprend **un secteur 1AUa** constructible uniquement par voie d'opération d'aménagement d'ensemble.

1AU 1 TYPES D'OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Dans l'ensemble de la zone,

- 1.1. Les créations d'installations classées pour la protection de l'environnement.
- 1.2. Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 1.3. Les carrières.
- 1.4. Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes définis à l'article R.421-18 du Code de l'Urbanisme sauf ceux prévus à l'alinéa 2.6. de l'article 1AU2.
- 1.5. Les terrains de caravanes.
- 1.6. Les terrains de camping.
- 1.7. Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.8. Les constructions à usage agricole de type stockage, hangar.
- 1.9. Les sous-sols.

En plus dans le secteur 1AUa,

- 1.10. Les constructions de toute nature non incluses dans une opération d'aménagement d'ensemble.

Dans les espaces de jardins identifiés par le figuré ci-contre,

1.11. Toutes les constructions sauf cas visés à l'article 2.8.



1AU 2 TYPES D'OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS

2.1. Les clôtures : l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur tout le territoire.

2.2. Les constructions de toute nature, sauf celles mentionnées à l'article 1 sont admises à conditions que :

- les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés (réseaux d'eau, électricité, voirie),
- la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles,
- l'opération soit compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation et le développement intérieur de la zone.

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.

2.4. Les aires de jeux et de sport non motorisés, ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public.

2.5. La reconstruction à l'identique des constructions sinistrées.

2.6. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.).

2.7. Les équipements publics communaux et intercommunaux.

2.8. Dans les espaces de jardins identifiés par le figuré ci-contre, sont autorisés les constructions d'annexes et dépendances, les garages, les abris de jardin, piscines, ...



1AU 3 ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain devra 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 devront 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 devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité et de ramassage des ordures ménagères.
- 3.2.2. Lorsqu'une de ces voies publiques sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un dispositif de retournement en marche avant, de préférence circulaire 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 lotie aménagée devra être réservée. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.

Il convient de se référer au profil de voirie et aux détails décrits dans les orientations d'aménagement.

1AU 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Ce raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

4.2. Eaux usées (assainissement) :

- Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert devra être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées en respectant ses caractéristiques.
- Tout branchement devra être conforme à la réglementation en vigueur.
- Toute installation artisanale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adaptés à l'importance et à la nature de l'activité en assurant une protection efficace du milieu naturel.

4.3. Eaux pluviales :

- Les eaux pluviales feront l'objet d'un traitement à la parcelle.
- Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées ne peut être admis.

4.4. Electricité et téléphone :

- L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandé de préférence pour les nouvelles constructions.
- Tout ouvrage technique soumis à autorisation d'urbanisme devra respecter le paysage.

1AU 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

6.1. Les constructions devront être implantées :

- soit en limite d'emprise du domaine public,
- soit en retrait d'au moins 3 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.

6.2. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public ainsi que les bâtiments communaux et intercommunaux pourront déroger aux dispositions précédentes.

1AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Les constructions devront être réalisées :

- soit sur chaque limite,
- soit sur l'une des limites, la distance à l'autre étant d'au moins 3m,
- soit à une distance minimale de 3 mètres de la (ou les) limite(s) séparative(s).

7.2. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public ainsi que les bâtiments communaux et intercommunaux pourront déroger aux dispositions précédentes.

1AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Lorsque des constructions à usage d'habitation réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les constructions doit être au moins égale à 6 mètres.

1AU 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de la surface de la parcelle.

Il n'est pas fixé de règle pour les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public ainsi que les bâtiments communaux et intercommunaux.

1AU 10 HAUTEUR

10.1. La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel.

Dans le cas de parcelle en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade.

10.2. Les sous-sols sont interdits et le niveau de la dalle du rez-de-chaussée devra se situer à 0,30m minimum de hauteur de la rue.

10.3. La hauteur des constructions comportant une toiture terrasse ne pourra excéder 7m à l'acrotère par rapport au terrain naturel.

10.4. La hauteur des annexes et des dépendances ne doit pas excéder 5m au faîtage, hormis pour les vérandas.

10.5. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public ainsi que les bâtiments communaux et intercommunaux pourront déroger aux dispositions précédentes.

1AU 11 ASPECT EXTÉRIEUR

Par son aspect, la construction ne devra 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 et suivants).

Tout style de construction étranger à la région (chalet, ferme normande, mas provençal, maison bretonne ...) ou éléments de construction étranger à la région (colonnes, ...) ainsi que les styles de construction atypique incompatibles avec le site sont interdits.

Toitures :

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées.

Les couvertures devront respecter les tons rouges vieillis ou flammés, ainsi que les tons noirs, anthracites, ardoisés, hormis pour les vérandas.

Les tons paille ou ocrés sont interdits.

Clôtures :

Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public et en limite séparative seront constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'une grille ou d'un grillage, ou tout autre dispositif, le tout n'excédant pas une hauteur de 2m
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive d'essences locales mélangées d'une hauteur de 2m,
- soit d'une haie vive d'essences locales mélangées.

Les clôtures en panneaux d'aspect béton et en panneaux d'aspect bois sont interdites.

1AU 12 STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

12.2. Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. Celle-ci sera exigée au droit du logement.

12.3. Pour toutes nouvelles constructions, il sera exigé 2 places de stationnement couvertes ou non couvertes au minimum par logement.

En cas de changement de destination d'un bâtiment, il sera demandé deux places de stationnement par logements.

12.4. Pour les constructions réservées aux activités libérales, il sera demandé une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface hors œuvre nette de la construction.

1AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées.

13.2. Il sera planté au minimum un arbre par tranche de 300 m² de terrain libre de toute construction.

13.3. Dans le secteur 1AUa, dans le cas de permis d'aménager, 10% de la surface de l'opération devront être plantés en espaces verts.

13.4. Les aires de stationnement devront être plantées.

13.5. Il n'est pas fixé de règle pour les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public ainsi que les bâtiments communaux et intercommunaux

13.6. Les espaces jardins devront être végétalisés.

1AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1. Dans la zone 1AU :

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0 et sera porté à 0,70 après viabilisation.

14.2. Dans le secteur 1AUa :

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0.

14.3. Il n'est pas fixé de règle pour les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public ainsi que les bâtiments communaux et intercommunaux.

CHAPITRE II - ZONE 2AU

Caractère de la zone

La **zone 2AU** est réservée à la création de zones d'urbanisation future à vocation mixte ; cette zone ne peut être ouverte à l'urbanisation que par le biais d'une modification ou d'une révision du P.L.U.

ARTICLE 2AU 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Les constructions et les installations de toute nature, sauf cas visé à l'article 2AU2.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS ADMISES SOUS CONDITION :

2.1. Les clôtures : l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur tout le territoire.

2.2. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.).

2.3. Les équipements publics communaux et intercommunaux.

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voiries devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article non réglementé

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non règlementé

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

6.1. Les constructions devront être implantées :

- soit en limite d'emprise du domaine public,
- soit en retrait d'au moins 3 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.

6.2. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public ainsi que les bâtiments communaux et intercommunaux pourront déroger aux dispositions précédentes.

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

7.1. Les constructions devront être réalisées :

- soit sur chaque limite,
- soit sur l'une des limites, la distance à l'autre étant d'au moins 3m,
- soit à une distance minimale de 3 mètres de la (ou les) limite(s) séparative(s).

7.2. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public ainsi que les bâtiments communaux et intercommunaux pourront déroger aux dispositions précédentes.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé

ARTICLE 2AU 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Article non réglementé

ARTICLE 2AU 14 - CŒFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Caractère de la zone

La **zone A** concerne les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle permet en outre le commerce et la vente de la production agricole, viticole ainsi que les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'activité agricole, viticole ou d'élevage.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, viticole ou à l'élevage sont également autorisées en zone A.

Elle comprend un **secteur Av** inconstructible qui rassemble les espaces inscrits dans le périmètre « AOC Champagne ».

ARTICLE A 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone

1.1. Les constructions de toute nature à l'exception de celles autorisées à l'article A2.

Dans le secteur Av uniquement,

1.2. Les constructions de toute nature.

ARTICLE A 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS ADMISES SOUS CONDITION :

Dans l'ensemble de la zone, excepté dans le secteur Av :

2.1. Les clôtures : l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur tout le territoire.

2.2. Toutes les constructions à usage agricole, viticole ou d'élevage, nécessaires à l'exploitation agricole, viticole ou à l'élevage,

2.3. Les constructions et installations nécessaires à la vente directe des produits transformés issus de l'exploitation agricole ou viticole d'une surface maximum de 60m².

2.4. Les constructions à usage d'habitation d'une surface maximum de 170m² et leurs annexes, installées postérieurement au bâtiment agricole, viticole ou d'élevage, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, viticole ou l'élevage,

2.5. L'agrandissement des constructions existantes et la reconstruction à l'identique des constructions sinistrées,

2.6. Les installations classées pour la protection de l'environnement liées aux activités agricoles, viticoles ou d'élevage soumises à déclaration, à enregistrement et à autorisation, lorsqu'elles respectent les prescriptions réglementaires qui leur sont imposées, à condition qu'elles ne remettent pas en cause la vocation des zones adjacentes,

2.7. Les élevages à condition qu'ils ne remettent pas en cause la vocation des zones adjacentes,

2.8. La construction, l'extension, l'aménagement ou la reconstruction après sinistre de bâtiments et d'installations affectés à l'accueil et le développement d'activités agro-touristiques complémentaires à l'exploitation agricole, viticole ou l'élevage s'ils sont situés sur le siège même de l'exploitation agricole, viticole ou l'élevage et à moins de 100 mètres de l'habitation de l'exploitant ou de l'un des bâtiments qui la composent.

2.9. Les ouvrages nécessaires à l'aménagement du vignoble.

2.10. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.),

2.11. Les équipements publics communaux et intercommunaux.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

3.3. Les accès devront être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable :

L'alimentation en eau potable, se fera 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 un réseau d'égout public, les eaux-vannes devront 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 feront l'objet d'un traitement à la parcelle.

4.4. Electricité et téléphone

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandé de préférence pour les nouvelles constructions.

Tout ouvrage technique soumis à autorisation d'urbanisme devra respecter le paysage.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

6.1. Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 15m de l'axe des voies et 75m de l'axe de la RD 944.

6.2. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public ainsi que les bâtiments communaux et intercommunaux pourront déroger aux dispositions précédentes.

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

7.1. Les constructions doivent être implantées en limite(s) ou à 3m au moins des limites séparatives.

7.2. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public ainsi que les bâtiments communaux et intercommunaux pourront déroger aux dispositions précédentes.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Les constructions non jointives construites sur une même propriété devront être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à 6 m.

Il n'est pas fixé de règle pour les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public ainsi que les bâtiments communaux et intercommunaux.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel.

10.2. La hauteur des constructions comportant une toiture terrasse ne pourra excéder 7m à l'acrotère par rapport au terrain naturel.

10.3. La hauteur des constructions à usage agricole, viticole ou à l'élevage ne pourra excéder 10 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel.

10.4. Il n'est pas fixé de règle pour les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public ainsi que les bâtiments communaux et intercommunaux

ARTICLE A 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Par son aspect, la construction ne devra 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 et suivants).

ARTICLE A 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. L'utilisation d'essences locales mélangées est imposée en cas de plantations de haies.

13.2. Les établissements agricoles, viticoles ou d'élevage seront obligatoirement accompagnés par un rideau de verdure composé de haies, d'arbres de haute tige ou d'arbres fruitiers pour diminuer l'impact visuel des constructions.

ARTICLE A 14 - CŒFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Caractère de la zone :

Ce sont les 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.

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.

N 1 TYPES D'OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Les constructions de toute nature à l'exception de celles autorisées à l'article N 2.

N 2 TYPES D'OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉS

2.1. Les clôtures : l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur tout le territoire.

2.2. La remise en état de bâtiments existants.

2.3. Les ouvrages nécessaires à l'aménagement du vignoble.

2.4. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.).

2.5. Les équipements publics communaux et intercommunaux.

N 3 ACCÈS ET VOIRIE

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

N 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau potable :

L'alimentation en eau potable, se fera 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 un réseau d'égout public, les eaux-vannes devront 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 feront l'objet d'un traitement à la parcelle.

4.4. Electricité et téléphone :

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandé de préférence pour les nouvelles constructions.

Tout ouvrage technique soumis à autorisation d'urbanisme devra respecter le paysage.

N 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

6.1. Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 15m de l'axe des voies et 75m de l'axe de la RD 944.

6.2. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public ainsi que les bâtiments communaux et intercommunaux pourront déroger aux dispositions précédentes.

N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Les constructions doivent être implantées en limite(s) ou à 3m au moins des limites séparatives.

7.2. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public ainsi que les bâtiments communaux et intercommunaux pourront déroger aux dispositions précédentes.

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

Sans objet.

N 9 EMPRISE AU SOL

Sans objet.

N 10 HAUTEUR

Sans objet.

N 11 ASPECT EXTÉRIEUR

Par son aspect, la construction ne devra 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.1 11-21 et suivants).

N 12 STATIONNEMENT

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

N 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

13.1. L'utilisation d'essences locales mélangées est imposée en cas de plantations de haies.

13.2. Les bâtiments seront obligatoirement accompagnés par un rideau de verdure composé de haies, d'arbres de haute tige ou d'arbres fruitiers pour diminuer l'impact visuel des constructions.

N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.