

D É P A R T E M E N T D E L ' A I S N E

Commune de
L'ÉPINE-AUX-BOIS

Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT

Document n°4.1 : Pièce écrite

“Vu pour être annexé à la
délibération du

approuvant le
Plan Local d'Urbanisme”

Cachet de la Mairie et
Signature du Maire :



géogram
ENVIRONNEMENT - URBANISME

GEOGRAM sarl

16 rue Rayet Liénart - 51420 WITRY-LES-REIMS

Tél. : 03.26.50.36.86 - Fax : 03.26.50.36.80

bureau.etudes@geogram.fr

Sommaire

TITRE 1: DISPOSITIONS GÉNÉRALES 1

<i>Lexique</i>	3
Annexes :	3
Dépendances :	3
Emprise au sol :	3
Habitations légères de loisirs :	4
Hauteur d'un bâtiment :	4
Sous-sols :	4
Toit-terrasse (ou toiture terrasse) :	4
Voie principales de desserte :	4

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 5

CHAPITRE UNIQUE : ZONE U 7

Section 1 – Usage des sols et destination des constructions..... 7

Sous-section 1 – Destinations et sous-destinations..... 7

Habitation :	7
Commerce et activités de service :	7
Équipements d'intérêt collectif et services publics ;	8
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :	8

Sous-section 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités 8

Article U 1 – Occupations et utilisations du sol interdites	8
Article U 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition	8

Sous-section 3 – Mixité fonctionnelle et sociale 9

Article U 3 – Mixité des constructions sur une même unité foncière	9
Article U 4 – Majorations de volume constructible selon emprise au sol et hauteur	9
Article U 5 – Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions	9
Article U 6 – Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale	9
Article U 7 – Secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration de volume constructible	9
Article U 8 – Secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, bénéficie d'une majoration du volume constructible	10
Article U 9 – Proportion de logement d'une taille minimale	10
Article U 10 – Pourcentage des programmes de logements affectés à des catégories de logement	10

Section 2 – Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ... 10

Sous-section 1 – Volumétrie et implantation des constructions..... 10

Article U 11 – Règles maximales d'emprises au sol.....	10
Article U 12 – Hauteur des constructions	10
Article U 13 – Objectif de densité minimale de construction, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur	10
Article U 14 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	10
Article U 15- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	11
Article U 16 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	11

Sous-section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	11
Article U 17 – caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures.....	11
Article U 18 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales	13
Article U 19 – Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger	13
Sous-section 3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	13
Article U 20 – Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	13
Article U 21 – obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir.	13
Article U 22 – Emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.....	13
Article U 23 – Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques	14
Article U 24 – Éléments de paysage identifiés	14
Article U 25 – Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement	14
Article U 26 – Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.....	14
Sous-section 4 – Stationnement	14
Article U 27 – Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)	14
Article U 28 -Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires	15
Section 3 – Équipement et réseaux.....	15
Sous-section 1 – Desserte par les voies publiques ou privées.....	15
Article U 29- Conditions de desserte des voies publiques ou privées	15
Article U 30 – Emplacements réservés à destination de voirie	16
Sous-section2 – Desserte par les réseaux.....	16
Article U 31 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif	16
Article U 32 – Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.	17
Article U 33 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.	17
Article U 34 – Emplacements réservés à destination de réseaux	17

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE.....

CHAPITRE UNIQUE : ZONE A

Section 1 – Usage des sols et destination des constructions.....	20
Sous-section 1 – Destinations et sous-destinations.....	20
Sous-section 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités	20
Article A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites.....	20
Article A 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition	21
Sous-section 3 – Mixité fonctionnelle et sociale	21
Article A 3 – Mixité des constructions sur une même unité foncière	22
Article A 4 – Majorations de volume constructible selon emprise au sol et hauteur	22
Article A 5 – Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions	22
Article A 6 – Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale	22
Article A 7 – Secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration de volume constructible	22

Article A 8 – Secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, bénéficie d'une majoration du volume constructible	22
Article A 9 – Proportion de logement d'une taille minimale	22
Article A 10 – Pourcentage des programmes de logements affectés à des catégories de logement	22
Section 2 – Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ...	22
Sous-section 1 – Volumétrie et implantation des constructions.....	22
Article A 11 – Règles maximales d'emprises au sol	22
Article A 12 – Hauteur des constructions	22
Article A 13 – Objectif de densité minimale de construction, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur	Erreur ! Signet non défini.
Article A 14 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	23
Article A 15 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	23
Article A 16 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	23
Sous-section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	23
Article A 17 – caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures	23
Article A 18 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales	24
Article A 19 – Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger	24
Sous-section 3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	24
Article A 20 – Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables.....	24
Article A 21 – obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir.	24
Article A 22 – Emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.....	24
Article A 23 – Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques	25
Article A 24 – Éléments de paysage identifiés.....	25
Article A 25 – Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement	25
Article A 26 – Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.....	25
Sous-section 4 – Stationnement	25
Article A 27 – Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)	25
Article A 28 –Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires	25
Section 3 – Équipement et réseaux.....	25
Sous-section 1 – Desserte par les voies publiques ou privées.....	25
Article A 29- Conditions de desserte des voies publiques ou privées	25
Article A 30 – Emplacements réservés à destination de voirie.....	25
Sous-section2 – Desserte par les réseaux	26
Article A 31 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif	26
Article A 32 – Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.	26
Article A 33 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.	26
Article A 34 – Emplacements réservés à destination de réseaux	27

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES**NATURELLES.....28****CHAPITRE PREMIER : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NJ.....30*****Section 1 – Usage des sols et destination des constructions.....30*****Sous-section 1 – Destinations et sous-destinations.....30****Sous-section 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols,****constructions et activités30**

Article NJ 1 – Occupations et utilisations du sol interdites.....30

Article NJ 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition30

Sous-section 3 – Mixité fonctionnelle et sociale31

Article NJ 3 – Mixité des constructions sur une même unité foncière31

Article NJ 4 – Majorations de volume constructible selon emprise au sol et hauteur31

Article NJ 5 – Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions31

Article NJ 6 – Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale32

Article NJ 7 – Secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration de volume constructible32

Article NJ 8 – Secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, bénéficie d'une majoration du volume constructible32

Article NJ 9 – Proportion de logement d'une taille minimale32

Article NJ 10 – Pourcentage des programmes affectés à des catégories de logement32

Section 2 – Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ...32**Sous-section 1 – Volumétrie et implantation des constructions.....32**

Article NJ 11 – Règles maximales d'emprises au sol32

Article NJ 12 – Hauteur des constructions32

Article NJ 13 – Objectif de densité minimale de construction, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur33

Article NJ 14 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques33

Article NJ 15 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....33

Article NJ 16 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété33

Sous-section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....33

Article NJ 17 – caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures.....33

Article NJ 18 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales33

Article NJ 19 – Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger34

Sous-section 3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des**constructions34**

Article NJ 20 – Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables.....34

Article NJ 21 – obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir.....34

Article NJ 22 – Emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.....34

Article NJ 23 – Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques.....34

Article NJ 24 – Éléments de paysage identifiés.....34

Article NJ 25 – Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.....34

Article NJ 26 – Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.....34

Sous-section 4 – Stationnement34

Article NJ 27 – Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)34

Article NJ 28 –Dérrogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires.....34

Section 3 – Équipement et réseaux.....	35
Sous-section 1 – Desserte par les voies publiques ou privées.....	35
Article NJ 29- Conditions de desserte des voies publiques ou privées.....	35
Article NJ 30 – Emplacements réservés à destination de voirie.....	35
Sous-section 2 – Desserte par les réseaux.....	35
Article NJ 31 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif	35
Article NJ 32 – Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.	35
Article NJ 33 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.	36
Article NJ 34 – Emplacements réservés à destination de réseaux	36
CHAPITRE SECOND : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N	37
Section 1 – Usage des sols et destination des constructions.....	37
Sous-section 1 – Destinations et sous-destinations.....	37
Sous-section 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités	37
Article N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites	37
Article N 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition	38
Sous-section 3 – Mixité fonctionnelle et sociale	38
Article N 3 – Mixité des constructions sur une même unité foncière	38
Article N 4 – Majorations de volume constructible selon emprise au sol et hauteur.....	38
Article N 5 – Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions.....	38
Article N 6 – Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale	38
Article N 7 – Secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration de volume constructible	38
Article N 8 – Secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, bénéficie d'une majoration du volume constructible	39
Article N 9 – Proportion de logement d'une taille minimale	39
Article N 10 – Pourcentage des programmes affectés à des catégories de logement	39
Section 2 – Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ...	39
Sous-section 1 – Volumétrie et implantation des constructions.....	39
Article N 11 – Règles maximales d'emprises au sol.....	39
Article N 12 – Hauteur des constructions	39
Article N 13 – Objectif de densité minimale de construction, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur	39
Article N 14 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	39
Article N 15- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	39
Article N 16 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	39
Sous-section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	40
Article N 17 – caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures.....	40
Article N 18 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales	40
Article N 19 – Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger	40
Sous-section 3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	40
Article N 20 – Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	40
Article N 21 – obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir.	40
Article N 22 – Emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.....	40

Article N 23 – Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques	40
Article N 24 – Éléments de paysage identifiés	41
Article N 25 – Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement	41
Article N 26 – Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux	41
Sous-section 4 – Stationnement	41
Article N 27 – Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)	41
Article N 28 -Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires	41
Section 3 – Équipement et réseaux.....	41
Sous-section 1 – Desserte par les voies publiques ou privées.....	41
Article N 29- Conditions de desserte des voies publiques ou privées	41
Article N 30 – Emplacements réservés à destination de voirie	41
Sous-section2 – Desserte par les réseaux	42
Article N 31 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif	42
Article N 32 – Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.	42
Article N 33 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.	42
Article N 34 – Emplacements réservés à destination de réseaux	42
<u>TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES BOISÉS CLASSÉS.....</u>	<u>43</u>
<u>TITRE 6 : EMPLACEMENTS RÉSERVÉS.....</u>	<u>47</u>

Titre 1:

Dispositions générales

En cas de divergence d'écriture entre diverses pièces du dossier de PLU, les dispositions du présent règlement écrit prévaudront. En cas d'interprétations différentes entre le dessin et le texte, le texte prévaudra.

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de l'Épine-aux-Bois aux documents graphiques n°4-2A et 4-2B.

Comme la législation lui en laisse la possibilité, la commune de l'Épine-aux-Bois a décidé d'appliquer au projet de PLU l'ensemble des articles R 151-1 à R 151-55 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2016 (Règlement « nouvelle forme »).

Rappel :

Les règles et servitudes définies par le présent plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (*Article L152-3 tel qu'en vigueur au 9 juillet 2016*).

Lexique

Aux fins du présent règlement, on entend par :

Annexes :

Bâtiment situé sur la même unité foncière que la construction principale, accolé à cette dernière mais n'ayant pas la même destination.

Exemples : véranda, garage accolé, appentis, local-poubelle, abri à vélo, etc.

Dépendances :

Bâtiment situé sur la même unité foncière que la construction principale, implanté isolément sans être intégré à cette dernière mais n'ayant pas la même destination.

Exemples : garage, abri de jardin, piscine, remise, abri...

Emprise au sol :

Rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume de la construction à la surface du terrain d'assiette du projet.

Habitations légères de loisirs :

Constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir. Les caravanes et mobil-homes posés sur le sol ou sur des plots de fondation, n'ayant pas de ce fait conservé leur mobilité, doivent être regardées comme des habitations légères de loisirs.

Hauteur d'un bâtiment :

Différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel avant construction et le point le plus haut du bâtiment, superstructures (cheminées, antennes, etc.) exclues.

Sous-sols :

Niveaux d'une construction dont le plancher est entièrement situé sous la cote du terrain naturel.

Toit-terrasse (ou toiture terrasse) :

Toiture, circulable ou non, présentant une pente par rapport à l'horizontale comprise entre 0,5 et 5° (soit entre 1 et 8,75%).

Voie principales de desserte :

Voie (privée ou publique) ouverte à la circulation générale à partir de laquelle l'accès à la construction ou à l'aménagement est le plus facile. Les autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes, chemins d'exploitation, voies non-carrossables et voies carrossables sans revêtement ne peuvent pas constituer une *voie principale de desserte* au sens du présent document.

Titre 2 :

**Dispositions
applicables aux
zones urbaines**

CHAPITRE UNIQUE : ZONE U

Zone urbaine équipée, à vocation dominante d'habitat

Dans le cas où les illustrations et le règlement écrit engendreraient des interprétations différentes, seul l'article écrit fait foi.

En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée.

La carte de sensibilité archéologique établie par arrêté du préfet de Région définira les zones et seuils selon lesquels les demandes de permis de construire, permis de démolir, autorisations d'installations, travaux divers et autorisation de lotir devront être transmises à la DRAC. Lorsque la réalisation d'opérations d'archéologie préventive a été prescrite, les travaux ne peuvent être entrepris avant l'achèvement de ces opérations. Lorsque le projet entre dans le champ d'application de l'article 4 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, le dossier joint à la demande de permis comprend les pièces exigées à l'article 8 de ce décret. La décision ne peut intervenir avant que le préfet de région ait statué, dans les conditions prévues à l'article 18 de ce décret sur les prescriptions d'archéologie préventive. Dans le cas où le préfet de région a imposé des prescriptions, les travaux de construction ou d'aménagement ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution de ces prescriptions. Les opérations de type ZAC, les opérations de lotissement, les travaux soumis à étude d'impact et les travaux pour les immeubles monuments historiques doivent faire l'objet d'une saisie systématique. En cas de découverte fortuite, le découvreur et le propriétaire du terrain sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet.

Section 1 – Usage des sols et destination des constructions

Sous-section 1 – Destinations et sous-destinations

Cette zone est destinée à recevoir les constructions et aménagements ayant les destinations et sous destinations suivantes :

Habitation :

- Logement ;
- Hébergement.

Exploitation agricole et forestière

- Exploitation agricole

Commerce et activités de service :

- artisanat et commerce de détail ;
- restauration ;

- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- hébergement hôtelier et touristique.

Équipements d'intérêt collectif et services publics :

- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- salles d'art et de spectacles ;
- équipements sportifs ;
- autres équipements recevant du public.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :

- Entrepôt ;
- Bureau.

Sous-section 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

Article U 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Outre les occupations et utilisations du sol listées à l'article 2 qui ne respecteraient pas la condition citée, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs,
- Les bâtiments à destination d'exploitation forestière,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation,
- les antennes de téléphonie mobile visibles depuis l'espace public,
- Les aérogénérateurs hors des cas mentionnés à l'article U 2.

Article U 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Les démolitions dans l'ensemble de la zone sont soumises à permis de démolir

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les constructions et aménagements doivent respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si et seulement si la condition citée est respectée :

- La reconstruction après sinistre de toute construction dont la construction neuve serait interdite à la triple condition

-
- ⇒ qu'elle soit affectée à la même destination,
 - ⇒ que la surface de plancher reconstruite soit au plus égale à celle détruite,
 - ⇒ que cela n'entraîne pas de nuisance pour le voisinage.
 - Les affouillements et exhaussements du sol à la condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.
 - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration en vertu du Livre V, titre 1er du Code de l'Environnement à la condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la destination principale d'habitat.
 - Les bâtiments agricoles à condition de respecter les règles de reculement liées aux ICPE ou au Règlement Sanitaire Départemental.
 - Les dépendances¹ à condition qu'elles soient entièrement situées au-delà de la façade arrière de la construction principale (voir article 14).
 - Les dépôts de toute nature à condition qu'ils soient nécessaires aux activités exercées sur l'unité foncière ou qu'ils constituent des dépôts de bois à usage privé.
 - Dans les secteurs soumis au bruit, tels qu'ils sont figurés sur les documents graphiques, les bâtiments d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement sont soumis aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolation acoustique.

Sous-section 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Article U 3 – Mixité des constructions sur une même unité foncière

Il n'est pas fixé de règle.

Article U 4 – Majorations de volume constructible selon emprise au sol et hauteur

Il n'est pas fixé de règle.

Article U 5 – Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Article U 6 – Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale

Il n'est pas fixé de règle.

Article U 7 – Secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration de volume constructible

Il n'est pas fixé de règle.

¹ Cf. Lexique page 3

Article U 8 – Secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, bénéficie d'une majoration du volume constructible

Il n'est pas fixé de règle.

Article U 9 – Proportion de logement d'une taille minimale

Il n'est pas fixé de règle.

Article U 10 – Pourcentage des programmes de logements affectés à des catégories de logement

Il n'est pas fixé de règle.

Section 2 – Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sous-section 1 – Volumétrie et implantation des constructions**Article U 11 – Règles maximales d'emprises au sol**

L'emprise au sol de l'ensemble des différentes constructions ne devra pas dépasser 50 % de la surface de l'unité foncière.

Article U 12 – Hauteur des constructions

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

La hauteur maximale des constructions principales ne peut excéder :

- un niveau sur rez-de-chaussée plus un niveau en comble aménageable (R+1+comble),
- ou 10 mètres de hauteur pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux,

Les bâtiments reconstruits après sinistre pourront dépasser cette hauteur sans toutefois dépasser leur hauteur initiale dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages.

Article U 13 – Objectif de densité minimale de construction, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur

Il n'est pas fixé de règle.

Article U 14 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le cas de construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire, les règles sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les constructions nouvelles doivent être édifiées avec un recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies principales de desserte². Toutefois, lorsque la construction projetée jouxte un ou des immeubles en bon état présentant un recul inférieur, la construction nouvelle peut être édifiée en respectant le même recul que ceux-ci. Les reconstructions après démolition pourront respecter le même recul que la construction démolie.

Les dépendances doivent être entièrement situées au-delà de la façade arrière de la construction principale.

Article U 15- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le cas de construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire, les règles sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public ni pour les dépendances.

En dehors des cas de reconstruction d'un bâtiment existant, les constructions autres que les dépendances devront être implantées, au choix du pétitionnaire :

- soit en retrait d'au moins 3 mètres de chacune des limites ;
- soit en appui sur l'une des limites et avec retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'autre limite.

Article U 16 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

À l'exception des dépendances, la distance entre deux constructions non-contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 5 m.

Sous-section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article U 17 – caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures

Dispositions générales

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

² Cf. Lexique page 3

Les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire sont interdites.

Volumes et façades

Les coffres de volets roulants en saillie sur les façades sont interdits côté rue.

Les sous-sols ne pourront dépasser de plus de 1,20 m le niveau le plus bas du terrain naturel. Dans le cas contraire, il sera décompté comme un rez-de-Chaussée.

Toitures des habitations, bâtiments d'activité, garages et annexes II

n'est pas fixé de règle pour les dépendances.

En dehors des toits-terrasses, la couverture des bâtiments principaux et de leurs annexes devra être constituée de tuiles plates ou à emboîtement, de teinte rouge vieilli (ou matériau présentant un aspect identique). L'ardoise naturelle est admise pour les réfections à l'identique.

Les toitures des constructions principales seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 40° et 50°. Les annexes pourront, outre les dispositions applicables aux constructions principales, être dotées d'une toiture à un seul versant de pente plus faible.

En dehors du cas des toits-terrasses³, la couverture des constructions implantées à l'alignement sur rue devra présenter un versant côté rue et parallèle à celle-ci.

Murs

Sont interdits :

- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings ...
- Les imitations de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois,
- Les surfaces réfléchissantes (hors vitrage),
- Les couleurs vives, de même que le blanc pur ou le noir, apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage,
- Les bardages en tôle ondulée non peinte.

Clôtures situées en limite des voies ouvertes à la circulation publique

Elles seront conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement ou de la rue. Elles seront constituées :

- soit d'un mur de maçonnerie pleine d'une hauteur comprise entre 1,80 et 2,05 m ;

³ Cf. Lexique page 3

- soit d'un muret d'une hauteur maximum de 1,00 m surmonté ou non de grille à barreaudage vertical ou de grillage doublé de haie vive, la hauteur totale du dispositif ne pouvant excéder 2,05 m ;
- soit d'une simple haie vive

Sont interdits :

- Les panneaux occultant ou opaques ;
- Les bâches ;
- Les matériaux précaires ;
- Les plaques béton ;

Dispositions particulières

Les citernes à gaz liquéfié, dépôts ou installations similaires seront implantées de manière à être peu visibles de la voie publique (enterrées, dissimulées par des végétaux ou par d'autres bâtiments).

Article U 18 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règle.

Article U 19 – Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger

Les éléments du patrimoine local identifiés au plan de zonage doivent être préservés dans leur intégrité et leur visibilité.

Sous-section 3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article U 20 – Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Il n'est pas fixé de règle.

Article U 21 – obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir.

Les plantations d'arbres pré-existantes à un projet doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de dix emplacements devront être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 100 m² de superficie affectée à cet usage.

Article U 22 – Emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques

Il n'est pas fixé de règle.

Article U 23 – Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces non indigènes au territoire est interdite.

Article U 24 – Éléments de paysage identifiés

Il n'est pas fixé de règle.

Article U 25 – Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Sauf impossibilités techniques (cas dans lequel des dispositifs de rétention avant rejet pourront être imposés), les eaux pluviales issues des surfaces nouvellement imperméabilisées devront être infiltrées au sein de l'unité foncière ou dans un ouvrage commun à plusieurs constructions.

Article U 26 – Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

Rappel : Les clôtures agricoles sont dispensées de procédure d'autorisation ou de déclaration au titre de l'urbanisme.

Les clôtures ne doivent pas empêcher la libre-circulation des espèces sauvages en étant infranchissables, ni compromettre le maintien en bon état des continuités écologiques.

Sous-section 4 – Stationnement**Article U 27 – Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)**

Sauf en cas de réhabilitation, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante. Les dimensions de chaque place ne seront pas inférieures à :

- Longueur : 5 mètres ;
- Largeur : 2, 30 mètres.

Les rampes doivent être conçues de manière à assurer la circulation et les manœuvres des véhicules dans de bonnes conditions de sécurité.

Sauf indication contraire, le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous. Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles est fractionné, il sera arrondi au nombre supérieur.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévue ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Constructions à destination d'habitation :

Il sera aménagé sur l'unité foncière un minimum de deux places de stationnement par logement en plus des éventuels garages.

Constructions à destination d'hébergement hôtelier

Il sera aménagé au moins :

- une place de stationnement destinée aux véhicules légers par chambre ;
- ainsi qu'une place de stationnement destinée aux véhicules légers par établissement ;
- ainsi qu'une place de stationnement destinée aux véhicules utilitaires par établissement.

Constructions à destination de bureaux

Une surface au moins égale à 50 % de la surface de plancher affectée à usage de bureaux sera affectée au stationnement.

Constructions à destination de commerce

Pour les établissements d'une surface commerciale supérieure à 200 m², Il sera aménagé au moins 2 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de vente.

Constructions à destination d'activité d'artisanat

Une surface au moins égale à 50 % de la surface de plancher affectée à usage d'artisanat sera affectée au stationnement.

Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Une surface au moins égale à 50 % de la surface de plancher affectée à usage de services publics ou d'intérêt collectif sera affectée au stationnement.

Article U 28 -Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires

Dans le cas de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, le nombre minimum de places de stationnement est ramené à un emplacement par logement, cet emplacement pouvant être un garage.

Section 3 – Équipement et réseaux**Sous-section 1 – Desserte par les voies publiques ou privées****Article U 29- Conditions de desserte des voies publiques ou privées****Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

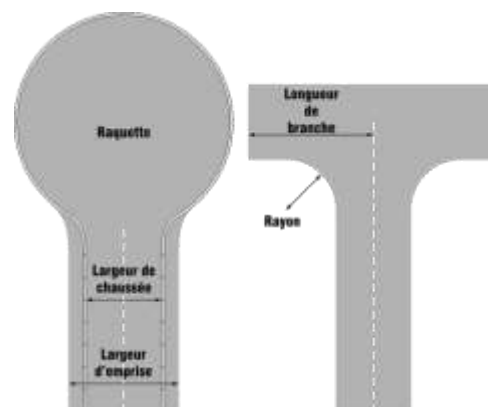
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Si un terrain peut être desservi par deux voies, l'accès ne sera autorisé qu'à partir de la voie sur laquelle la gêne sera la moindre.

Voirie

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

La largeur minimale de l'emprise des voies nouvelles ouvertes à la circulation publique sera de 7 m.

La largeur minimale de la chaussée des voies nouvelles ouvertes à la circulation publique en impasse de plus de 60 m de longueur sera de 6 m. Leur partie terminale sera aménagée en raquette d'un diamètre minimum de 17 m ou en T avec une profondeur de branche minimum de 10 m et un rayon de courbe minimum de 8 m.

**Article U 30 – Emplacements réservés à destination de voirie**

Il n'est pas fixé de règle.

Sous-section2 – Desserte par les réseaux**Article U 31 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif****Alimentation en eau potable**

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

Assainissement – Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)

Le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel ou semi-collectif est obligatoire ; les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.

Assainissement – Eaux résiduaires professionnelles

Leur rejet dans les réseaux publics ne pourra se faire que selon les termes d'une convention de rejet passée avec la collectivité compétente, laquelle précisera les modalités de rejets et les pré-traitements nécessaires.

Les eaux résiduaires professionnelles qui ne seront pas rejetées dans les réseaux publics doivent être évacuées par une entreprise agréée.

Article U 32 – Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

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

Article U 33 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

Article U 34 – Emplacements réservés à destination de réseaux

Il n'est pas fixé de règle.

Titre 3 :

**Dispositions
applicables à la
zone agricole**

CHAPITRE UNIQUE : ZONE A

Zone à vocation principale d'activité agricole où des constructions agricoles sont possibles

Dans le cas où les illustrations et le règlement écrit engendreraient des interprétations différentes, seul l'article écrit fait foi.

En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée.

La carte de sensibilité archéologique établie par arrêté du préfet de Région définira les zones et seuils selon lesquels les demandes de permis de construire, permis de démolir, autorisations d'installations, travaux divers et autorisation de lotir devront être transmises à la DRAC. Les opérations de type ZAC, les opérations de lotissement, les travaux soumis à étude d'impact et les travaux pour les immeubles monuments historiques doivent faire l'objet d'une saisie systématique. En cas de découverte fortuite, le découvreur et le propriétaire du terrain sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet.

Section 1 – Usage des sols et destination des constructions

Sous-section 1 – Destinations et sous-destinations

Cette zone est destinée à recevoir les constructions et aménagements ayant les destinations et sous destinations suivantes :

- constructions et aménagements nécessaires à une exploitation agricole ;
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

Sous-section 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

Article A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

À l'exception des occupations et utilisations du sol listées à l'article 2 qui respectent la condition citée, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'exploitation forestière, de commerce et activités de service ;
- les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs et autres équipements recevant du public ;
- les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
- l'installation d'habitations légères de loisirs ;

Article A 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Les démolitions des éléments du patrimoine local identifiés au plan de zonage est soumises à permis de démolir

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si et seulement si la condition citée est respectée :

- La reconstruction après sinistre de toute construction dont la construction neuve serait interdite à la triple condition
 - ⇒ qu'elle soit affectée à la même destination,
 - ⇒ que la surface de plancher reconstruite soit au plus égale à celle détruite,
 - ⇒ que cela n'entraîne pas de nuisance pour le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements du sol à la condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.
- Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités de diversification agricole (activités se situant dans le prolongement des activités agricoles, dont la valorisation non alimentaire des agro-ressources) à condition que ces activités conservent un caractère annexe ;
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public (en particulier routier et ferroviaire) à condition que leur nécessité technique soit dûment justifiée ;
- Les carrières à condition que leur réaménagement après extraction permette la reprise de l'exploitation agricole des terrains concernés.
- Les annexes et dépendances des constructions d'habitation existantes à la quadruple condition :
 - ⇒ d'être située sur la même unité foncière que l'habitation dont elle dépend ;
 - ⇒ que la distance par rapport à l'habitation dont elle dépend ne dépasse pas 50 m.
 - ⇒ que la surface de plancher cumulée (Pour les annexes et dépendances dont la surface ne peut s'exprimer en surface de plancher, la valeur de l'emprise au sol sera retenue) ne dépasse pas 30 % de la surface de plancher de l'habitation dont elle dépend ;
 - ⇒ que la hauteur⁴ de cette annexe ne dépasse pas 6 m.
- Les extensions des constructions d'habitation existantes à la double condition :
 - ⇒ De ne pas dépasser la hauteur du bâtiment étendu ;
 - ⇒ De ne pas dépasser 30 % de la surface de plancher préexistante.

⁴ Cf. définition page **Erreur ! Signet non défini.**

Sous-section 3 – Mixité fonctionnelle et sociale**Article A 3 – Mixité des constructions sur une même unité foncière**

La mixité logement/bâtiment agricole n'est admise qu'à la condition que l'ensemble constitue un bâtiment unique.

Article A 4 – Majorations de volume constructible selon emprise au sol et hauteur

Il n'est pas fixé de règle.

Article A 5 – Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Article A 6 – Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale

Il n'est pas fixé de règle.

Article A 7 – Secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration de volume constructible

Il n'est pas fixé de règle.

Article A 8 – Secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, bénéficie d'une majoration du volume constructible

Il n'est pas fixé de règle.

Article A 9 – Proportion de logement d'une taille minimale

Il n'est pas fixé de règle.

Article A 10 – Pourcentage des programmes de logements affectés à des catégories de logement

Il n'est pas fixé de règle.

Section 2 – Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sous-section 1 – Volumétrie et implantation des constructions**Article A 11 – Règles maximales d'emprise au sol**

Il n'est pas fixé de règle.

Article A 12 – Hauteur des constructions

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

La hauteur maximale des constructions⁵ ne peut excéder 12 mètres de hauteur.

Les bâtiments reconstruits après sinistre pourront dépasser cette hauteur sans toutefois dépasser leur hauteur initiale dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages.

Article A 13 – Objectif de densité minimale de construction, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur

Il n'est pas fixé de règle.

Article A 14 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les constructions nouvelles doivent être édifiées avec un recul d'au moins 10 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques. Toutefois, lorsque la construction projetée jouxte ou agrandit un ou des immeubles en bon état présentant un recul inférieur, la construction nouvelle peut être édifiée en respectant le même recul que ceux-ci. Les reconstructions après démolition pourront respecter le même recul que la construction démolie.

Article A 15- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il n'est pas fixé de règle.

Article A 16 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Sous-section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article A 17 – caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures

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

Les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire sont interdites.

Murs

Sont interdits :

⁵ Cf. Lexique page 3

- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings ...
- Les imitations de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois,
- Les surfaces réfléchissantes (hors vitrage),
- Les couleurs vives, de même que le blanc pur ou le noir, apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage.
- Les bardages en tôle ondulée non peinte.

Leur couleur devra être « sable » ou comprise dans la gamme du gris (RAL 7000 à 7099).

Toitures

Leur couleur devra être comprise dans la gamme du brun-rouge (RAL 8000 à 8099).

Dispositions particulières

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront implantées de manière à être peu visibles de la voie publique ou dissimulées par des végétaux ou enterrées.

Les hangars et bâtiments d'élevages et autres bâtiments techniques pourront être accompagnés de plantations pour favoriser leur intégration paysagère.

Article A 18 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règle.

Article A 19 – Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger

Les éléments du patrimoine local identifiés au plan de zonage doivent être préservés dans leur intégrité et leur visibilité.

Sous-section 3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article A 20 – Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Il n'est pas fixé de règle.

Article A 21 – obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir.

Il n'est pas fixé de règle.

Article A 22 – Emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques

Il n'est pas fixé de règle.

Article A 23 – Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces non indigènes au territoire est interdite.

Article A 24 – Éléments de paysage identifiés

Il n'est pas fixé de règle.

Article A 25 – Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les eaux pluviales issues des surfaces nouvellement imperméabilisées devront être infiltrées au sein de l'unité foncière.

Les zones de rangement des véhicules devront être dotées de dispositifs décanteurs-déshuileurs.

Article A 26 – Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

Il n'est pas fixé de règle.

Sous-section 4 – Stationnement**Article A 27 – Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques.

Article A 28 -Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires

Il n'est pas fixé de règle.

Section 3 – Équipement et réseaux**Sous-section 1 – Desserte par les voies publiques ou privées****Article A 29- Conditions de desserte des voies publiques ou privées**

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Si un terrain peut être desservi par deux voies, l'accès ne sera autorisé qu'à partir de la voie sur laquelle la gêne sera la moindre.

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins de défense contre l'incendie et de protection civile ; en particulier la largeur minimale d'emprise des voies nouvelles sera de 7 m.

Article A 30 – Emplacements réservés à destination de voirie

Il n'est pas fixé de règle.

Sous-section 2 – Desserte par les réseaux

Article A 31 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

Alimentation en eau potable

En cas d'impossibilité technique de branchement au réseau public d'eau potable, l'utilisation d'une ressource privée à des fins alimentaires peut être envisagée. Les modalités d'exploitation de cette ressource sont fixées par la législation en vigueur : l'autorisation de construire ne pourra alors être délivrée qu'après vérification de la qualité de l'eau et de l'adéquation entre la capacité de la ressource et les besoins à satisfaire.

Assainissement – Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)

Le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel ou semi-collectif est obligatoire ; les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.

Assainissement – Eaux résiduaires professionnelles

Leur rejet dans les réseaux publics ne pourra se faire que selon les termes d'une convention de rejet passée avec la collectivité compétente, laquelle précisera les modalités de rejets et les pré-traitements nécessaires. Les eaux résiduaires professionnelles qui ne seront pas rejetées dans les réseaux publics doivent être évacuées par une entreprise agréée ou rejetées après traitement si nécessaire dans le milieu naturel, dans le respect des diverses dispositions législatives et réglementaires en vigueur et notamment de celles du Code de l'Environnement.

Article A 32 – Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

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

Article A 33 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

Article A 34 – Emplacements réservés à destination de réseaux

Il n'est pas fixé de règle.

Titre 4 :

**Dispositions
applicables aux
zones naturelles**

CHAPITRE PREMIER : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NJ

Zone à vocation principale de jardin d'agrément ou de production privée

Dans le cas où les illustrations et le règlement écrit engendreraient des interprétations différentes, seul l'article écrit fait foi.

En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée.

La carte de sensibilité archéologique établie par arrêté du préfet de Région définira les zones et seuils selon lesquels les demandes de permis de construire, permis de démolir, autorisations d'installations, travaux divers et autorisation de lotir devront être transmises à la DRAC. Les opérations de type ZAC, les opérations de lotissement, les travaux soumis à étude d'impact et les travaux pour les immeubles monuments historiques doivent faire l'objet d'une saisie systématique. En cas de découverte fortuite, le découvreur et le propriétaire du terrain sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet.

Section 1 – Usage des sols et destination des constructions

Sous-section 1 – Destinations et sous-destinations

Cette zone est destinée à recevoir les constructions et aménagements nécessaire à l'exploitation et à l'entretien des jardins.

Sous-section 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

Article NJ 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Outre les occupations et utilisations du sol listées à l'article 2 qui ne respecteraient pas la condition citée, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions de toute nature hors des cas mentionnés à l'article N 2 ;
- Les terrains de camping et de caravanage ;
- L'installation d'habitations légères de loisirs ;
- Les carrières.

Article NJ 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Les démolitions des éléments du patrimoine local identifiés au plan de zonage est soumises à permis de démolir

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si et seulement si la condition citée est respectée :

- La reconstruction après sinistre de toute construction dont la construction neuve serait interdite à la triple condition :
 - ⇒ qu'elle soit affectée à la même destination,
 - ⇒ que la surface de plancher reconstruite soit au plus égale à celle détruite,
 - ⇒ que cela n'entraîne pas de nuisance pour l'environnement.
- Les affouillements et exhaussements du sol à la condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.
- Les cabanes et abris de jardins à condition de dépendre d'une construction d'habitation située sur la même unité foncière ;
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public à condition que leur nécessité technique soit dûment justifiée ;
- Les annexes et dépendances des constructions d'habitation existantes à la triple condition :
 - ⇒ d'être située sur la même unité foncière que l'habitation dont elle dépend ;
 - ⇒ que la surface de plancher des annexes ne dépasse pas 30 % de la surface de plancher de l'habitation dont elle dépend / que la surface de plancher des dépendances ne dépasse pas 20 m².
 - ⇒ que la hauteur⁶ de cette annexe ne dépasse pas 6 m.
- Les extensions des constructions d'habitation existantes à la double condition :
 - ⇒ De ne pas dépasser la hauteur du bâtiment étendu ;
 - ⇒ De ne pas dépasser 30 % de la surface de plancher préexistante.

Sous-section 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Article NJ 3 – Mixité des constructions sur une même unité foncière

Il n'est pas fixé de règle.

Article NJ 4 – Majorations de volume constructible selon emprise au sol et hauteur

Il n'est pas fixé de règle.

Article NJ 5 – Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

⁶ Cf. définition page **Erreur ! Signet non défini.**

Article NJ 6 – Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale

Il n'est pas fixé de règle.

Article NJ 7 – Secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration de volume constructible

Il n'est pas fixé de règle.

Article NJ 8 – Secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, bénéficie d'une majoration du volume constructible

Il n'est pas fixé de règle.

Article NJ 9 – Proportion de logement d'une taille minimale

Il n'est pas fixé de règle.

Article NJ 10 – Pourcentage des programmes affectés à des catégories de logement

Il n'est pas fixé de règle.

Section 2 – Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sous-section 1 – Volumétrie et implantation des constructions**Article NJ 11 – Règles maximales d'emprises au sol**

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

L'emprise au sol cumulée des bâtiments à édifier ne pourra dépasser ni 5 % de la superficie de la parcelle où ils sont implantés ni 10 m² (la plus faible des 2 valeurs sera retenue).

Article NJ 12 – Hauteur des constructions

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

La hauteur maximale⁷ des constructions nouvelles ne peut excéder 2,50 mètres de hauteur.

Les bâtiments reconstruits après sinistre et les extensions de bâtiments existants pourront dépasser cette hauteur sans toutefois dépasser leur hauteur initiale dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages.

⁷ Cf. Lexique page 3

Article NJ 13 – Objectif de densité minimale de construction, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur

Il n'est pas fixé de règle.

Article NJ 14 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Il n'est pas fixé de règle.

Article NJ 15- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

Les constructions autorisées doivent être édifiées avec un recul d'au moins 50 centimètres par rapport aux limites séparatives. Toutefois, les reconstructions après démolition et les extensions de bâtiments existants pourront respecter le même recul que la construction démolie.

Article NJ 16 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Sous-section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**Article NJ 17 – caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures**

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

Les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire sont interdites.

Murs

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

Dispositions particulières

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront implantées de manière à être peu visibles de la voie publique ou dissimulées par des végétaux ou enterrées.

Article NJ 18 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règle.

Article NJ 19 – Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger

Les éléments du patrimoine local identifiés au plan de zonage doivent être préservés dans leur intégrité et leur visibilité.

Sous-section 3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**Article NJ 20 – Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

50% de la parcelle devra être non imperméabilisée.

Article NJ 21 – obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir.

Il n'est pas fixé de règle.

Article NJ 22 – Emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques

Il n'est pas fixé de règle.

Article NJ 23 – Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces non indigènes au territoire est interdite.

Article NJ 24 – Éléments de paysage identifiés

Il n'est pas fixé de règle.

Article NJ 25 – Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les eaux pluviales issues des surfaces nouvellement imperméabilisées devront être infiltrées au sein de l'unité foncière.

Article NJ 26 – Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

Il n'est pas fixé de règle.

Sous-section 4 – Stationnement**Article NJ 27 – Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques.

Article NJ 28 -Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires

Il n'est pas fixé de règle.

Section 3 – Équipement et réseaux

Sous-section 1 – Desserte par les voies publiques ou privées

Article NJ 29- Conditions de desserte des voies publiques ou privées

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Si un terrain peut être desservi par deux voies, l'accès ne sera autorisé qu'à partir de la voie sur laquelle la gêne sera la moindre.

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins de défense contre l'incendie et de protection civile.

Article NJ 30 – Emplacements réservés à destination de voirie

Il n'est pas fixé de règle.

Sous-section 2 – Desserte par les réseaux

Article NJ 31 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

Alimentation en eau potable

En cas d'impossibilité technique de branchement au réseau public d'eau potable, l'utilisation d'une ressource privée à des fins alimentaires peut être envisagée. Les modalités d'exploitation de cette ressource sont fixées par la législation en vigueur : l'autorisation de construire ne pourra alors être délivrée qu'après vérification de la qualité de l'eau et de l'adéquation entre la capacité de la ressource et les besoins à satisfaire.

Assainissement – Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)

Le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel ou semi-collectif est obligatoire ; les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.

Article NJ 32 – Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

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

Article NJ 33 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

Article NJ 34 – Emplacements réservés à destination de réseaux

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE SECOND : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

*Zone à vocation principale de protection des zones naturelles, forestières
ou soumises à des aléas incompatible avec les constructions.*

Dans le cas où les illustrations et le règlement écrit engendreraient des interprétations différentes, seul l'article écrit fait foi.

En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée.

La carte de sensibilité archéologique établie par arrêté du préfet de Région définira les zones et seuils selon lesquels les demandes de permis de construire, permis de démolir, autorisations d'installations, travaux divers et autorisation de lotir devront être transmises à la DRAC. Les opérations de type ZAC, les opérations de lotissement, les travaux soumis à étude d'impact et les travaux pour les immeubles monuments historiques doivent faire l'objet d'une saisie systématique. En cas de découverte fortuite, le découvreur et le propriétaire du terrain sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet.

Section 1 – Usage des sols et destination des constructions

Sous-section 1 – Destinations et sous-destinations

Cette zone est destinée à protéger de l'urbanisation les milieux naturels importants (trame verte et bleue), forestiers et les parties du territoire soumises à des aléas incompatible avec les constructions.

Sous-section 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

Article N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Outre les occupations et utilisations du sol listées à l'article 2 qui ne respecteraient pas la condition citée, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions de toute nature hors des cas mentionnés à l'article N 2 ;
- Les terrains de camping et de caravanage ;
- L'installation d'habitations légères de loisirs ;
- Les carrières.

Article N 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition

La démolition des éléments du patrimoine local identifiés au plan de zonage est soumise à permis de démolir

En dehors du secteur Nzh, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, dans la mesure où la condition citée est remplie :

- les constructions et installations diverses ainsi que les affouillements ou exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation des fonds agricoles, de la forêt, à la mise en valeur ou à l'entretien du patrimoine naturel, à l'éducation à l'environnement ou aux équipements de loisirs légers ;
- La reconstruction après sinistre des bâtiments dont la construction neuve serait interdite à condition que le rapport entre les superficies de plancher hors œuvre nouvelle et ancienne soit au plus égal à 1 ;
- Les équipements publics à condition que leur nécessité technique soit dûment justifiée.
- Les extensions de bâtiments à usage d'habitation existants dans la limite de 50 m².

Dans le secteur Nzh, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, dans la mesure où la condition citée est remplie :

- les constructions et installations diverses à condition qu'ils soient nécessaires à la mise en valeur ou à l'entretien du patrimoine naturel ou à l'éducation à l'environnement ;

Sous-section 3 – Mixité fonctionnelle et sociale**Article N 3 – Mixité des constructions sur une même unité foncière**

Il n'est pas fixé de règle.

Article N 4 – Majorations de volume constructible selon emprise au sol et hauteur

Il n'est pas fixé de règle.

Article N 5 – Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Article N 6 – Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale

Il n'est pas fixé de règle.

Article N 7 – Secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration de volume constructible

Il n'est pas fixé de règle.

Article N 8 – Secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, bénéficie d'une majoration du volume constructible

Il n'est pas fixé de règle.

Article N 9 – Proportion de logement d'une taille minimale

Il n'est pas fixé de règle.

Article N 10 – Pourcentage des programmes affectés à des catégories de logement

Il n'est pas fixé de règle.

Section 2 – Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sous-section 1 – Volumétrie et implantation des constructions**Article N 11 – Règles maximales d'emprises au sol**

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

L'emprise au sol cumulée des bâtiments à édifier ne pourra dépasser 1 % de la superficie l'unité foncière où ils sont implantés.

Article N 12 – Hauteur des constructions

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

Nouvelles constructions, dépendances et annexes :

La hauteur à l'égout de toit est limitée à 2,50 mètres.

Extensions

La hauteur des extensions de construction d'habitations existante ne pourra dépasser la hauteur des bâtiments qu'elles étendent.

Article N 13 – Objectif de densité minimale de construction, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur

Il n'est pas fixé de règle.

Article N 14 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Il n'est pas fixé de règle.

Article N 15- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il n'est pas fixé de règle.

Article N 16 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Sous-section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**Article N 17 – caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures**

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

Les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire sont interdites.

Murs

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

Article N 18 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règle.

Article N 19 – Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger

Les éléments du patrimoine local identifiés au plan de zonage doivent être préservés dans leur intégrité et leur visibilité.

Sous-section 3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**Article N 20 – Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables****En dehors du secteur Nzh :**

Il n'est pas fixé de règle.

Dans le secteur Nzh :

Toute destination des sols engendrant l'imperméabilisation des sols est interdite.

Article N 21 – obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir.

Il n'est pas fixé de règle.

Article N 22 – Emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques

Il n'est pas fixé de règle.

Article N 23 – Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces non indigènes au territoire est interdite.

Article N 24 – Éléments de paysage identifiés

Il n'est pas fixé de règle.

Article N 25 – Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les eaux pluviales issues des surfaces nouvellement imperméabilisées devront être infiltrées au sein de l'unité foncière.

Article N 26 – Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

Rappel : Les clôtures agricoles sont dispensées de procédure d'autorisation ou de déclaration au titre de l'urbanisme.

Les clôtures ne doivent pas empêcher la libre-circulation des espèces sauvages en étant infranchissables, ni compromettre le maintien en bon état des continuités écologiques.

Sous-section 4 – Stationnement**Article N 27 – Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques.

Article N 28 -Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires

Il n'est pas fixé de règle.

Section 3 – Équipement et réseaux**Sous-section 1 – Desserte par les voies publiques ou privées****Article N 29- Conditions de desserte des voies publiques ou privées**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Si un terrain peut être desservi par deux voies, l'accès ne sera autorisé qu'à partir de la voie sur laquelle la gêne sera la moindre.

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins de défense contre l'incendie et de protection civile.

Article N 30 – Emplacements réservés à destination de voirie

Il n'est pas fixé de règle.

Sous-section 2 – Desserte par les réseaux

Article N 31 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

Alimentation en eau potable

En cas d'impossibilité technique de branchement au réseau public d'eau potable, l'utilisation d'une ressource privée à des fins alimentaires peut être envisagée. Les modalités d'exploitation de cette ressource sont fixées par la législation en vigueur : l'autorisation de construire ne pourra alors être délivrée qu'après vérification de la qualité de l'eau et de l'adéquation entre la capacité de la ressource et les besoins à satisfaire.

Assainissement – Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)

Le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel ou semi-collectif est obligatoire ; les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.

Article N 32 – Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

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

Article N 33 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

Article N 34 – Emplacements réservés à destination de réseaux

Il n'est pas fixé de règle.

Titre 5 :

**Dispositions
applicables aux
Espaces Boisés
Classés**

Les terrains figurés aux documents graphiques par un quadrillage de lignes verticales et horizontales dont les carrés sont remplis d'un rond identifient les bois et forêts qu'il importe de sauvegarder en les soumettant aux dispositions des articles L 13-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme tel qu'en vigueur au 19 janvier 2017.

Titre 6 :

**Emplacements
Réservés**

Conformément aux dispositions de l'Article L151-41 du Code de l'Urbanisme dans sa version en vigueur au 10 août 2016, le document graphique délimite des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier. La liste en est la suivante :

N°	Objet	Superficie	Bénéficiaire
1	Création d'une aire de jeux et de loisirs	1 150 m ²	Commune de l'Épine-aux-Bois