Commune de

BIGNICOURT-SUR-MARNE

Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER APPROUVÉ



Notice de présentation – Additif au rapport de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du 20/05/2025 approuvant les dispositions de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Vitry-le-François,
Le Président,

PLU ELABORE LE : 04/12/2018
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 APPROUVEE LE : 20/05/2025

Dossier 22025125
20/05/2025

réalisé par

Auddicé Urbanisme
Agence Grand Est
Espace Sainte-Coix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
03 26 64 05 01

Commune de

Bignicourt-sur-Marne

Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Notice de présentation – Additif au rapport de présentation

Version	Date	Description
Notice de présentation – Additif au rapport de présentation	20/05/2025	Modification simplifiée n°1 du PLU

auddicé
auddice.com

Agence Hauts-de-France
(siège social)
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
03 27 97 36 39

Agence Grand-Est
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
03 26 64 05 01

Agence Val-de-Loire
Zone d'activités Ecoparc
Rue des Petites Granges
49400 Saumur
02 41 51 98 39

Agence Seine-Normandie
Parc d'activités Le Long Buisson
380 rue Clément Ader- Bât. 1
27930 Le Vieil-Evreux
02 32 32 53 28

Agence Sud
Route des Cartouses
84390 Sault

04 90 64 04 65

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE 4

CHAPITRE 2. MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU 6

2.1 Descriptif du projet 6
2.2 Evolution des OAP 7
2.2.1 OAP initiale 7
2.2.2 OAP modifiée 8
2.3 Evolution du règlement graphique 12
2.3.1 Plan de zonage initial 12
2.3.2 Plan de zonage modifié 13
2.4 Evolution du règlement littéral 14
2.4.1 Zone U 19
2.4.2 Zone UE 33
2.4.3 Zone UX 38
2.4.4 Zone AU 50
2.4.5 Zone N et secteur Nl 63
2.4.6 Zone A 69
2.4.7 Annexes - Lexique 75

CHAPITRE 3. JUSTIFICATIONS ET IMPACTS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU 79

3.1 Economie générale 79
3.2 Espaces agricoles 79
3.3 Espaces naturels 79
3.4 Les risques naturels et technologiques 85
3.5 Paysage 92
3.6 Déplacements et réseaux 92

CHAPITRE 4. ADAPTATIONS NON SUBSTANTIELLES DU DOSSIER AVANT SON APPROBATION 93

CHAPITRE 1. Contexte règlementaire de la modification simplifiée

Extrait du code de l'urbanisme

La procédure de modification simplifiée est encadrée par l'article L. 153-45 Code de l'Urbanisme. Celui-ci stipule :

- Article L153-45

« Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle, dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31. Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas. »

L'article suivant s'applique :

- Article L153-47

« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation. »

Le projet

Par arrêté en date du 23 mai 2022, complété par l'arrêté du 15 septembre 2023, le Président de la Communauté de communes Vitry, Champagne et Der a engagé la procédure de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 04 décembre 2018.

La Communauté de Communes Vitry Champagne et Der, via le service instructeur des autorisations d'urbanisme, est confrontée à des difficultés d'application de certaines dispositions réglementaires du PLU de la commune de Bignicourt-sur-Marne. Le projet consiste à toiletter le règlement écrit, à modifier le règlement graphique afin d'identifier les espaces concernés par des dispositions particulières et à retravailler les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

La modification simplifiée concerne le règlement littéral, le règlement graphique et les OAP. Les autres documents du PLU ne sont pas modifiés.

Choix de la procédure

Le projet communal nécessite une modification du **règlement écrit, graphique et du secteur d'OAP**.

Il répond donc à la procédure de modification décrite à l'article L.153-45 du code de l'urbanisme.

Article	Code de l'Urbanisme	Répond aux conditions ?	Justifications
L153-31 (Révision générale)	Révision si : - Changement des orientations du PADD - Réduction d'un EBC, d'une zone A ou d'une zone N - Réduction d'une protection ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisances - Ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser de plus de 6 ans ou qui n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune. - Création d'une OAP de secteur d'aménagement valant création d'une ZAC.	Non	La procédure ne modifie pas le PADD, ne réduit pas un EBC, une zone A ou N ou une protection ou évolution de nature à induire de grave risque de nuisance. La procédure n'ouvre pas une zone à urbaniser de plus de 6 ans et ne crée pas d'OAP de secteur d'aménagement valant ZAC.
L153-34 (Révision allégée)	Le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, si - La révision a uniquement pour objet de réduire un EBC, une zone A ou N ; - La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ; - La révision a uniquement pour objet de créer des OAP valant ZAC ; - La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.		
L153-36 (Modification)	Si le dossier n'est pas inclus dans les cas de l'article L. 153-31 : Le PLU peut alors faire l'objet d'une modification s'il s'agit de **modifier le règlement**, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.	**OUI**	Les objets justifiant une modification du PLU sont la **modification du règlement écrit et graphique ainsi que des OAP.**
L153-41 (Modification de droit commun)	Si le projet a pour effet : - De majorer les droits à construire de plus de 20 % - De diminuer les possibilités de construire - De réduire la surface d'une zone U ou AU Il est soumis à enquête publique.	Non	La modification du PLU ne diminue pas ni ne majore les droits à construire de plus de 20%. L'évolution du PLU ne réduit pas la surface d'une zone U ou AU. Les modifications apportées sur le règlement graphique sont faites pour compléter les dispositions énoncées dans le règlement écrit. Le parti d'aménagement de l'OAP évolue sans remettre en cause le périmètre de la zone AU.
L153-45 (Modification simplifiée)	En dehors des cas mentionnés à l'article L153-41, le projet de PLU peut être adopté selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.	**OUI**	

CHAPITRE 2. Modification simplifiée du PLU

2.1 Descriptif du projet

Bignicourt-sur-Marne est une commune essentiellement rurale de 361 habitants (Insee, 2019). Elle fait partie de la Communauté de Communes Vitry, Champagne et Der, composée de 35 communes membres. L'intercommunalité regroupe 24 070 habitants (INSEE 2018).

Le service instructeur des autorisations d'urbanisme est confronté à des difficultés d'application de certaines dispositions réglementaires du PLU de la commune de Bignicourt-sur-Marne. La modification simplifiée semble nécessaire afin d'apporter des clarifications sur certaines règles écrites. Le projet consiste à toiletter le règlement écrit afin d'en faciliter sa compréhension. Toutes les zones du PLU sont concernées.

Le règlement graphique est modifié afin de faire apparaître les parcelles pour lesquelles des dispositions particulières ont été établies pour la hauteur des clôtures dans le règlement littéral. Les espaces concernés par ces dispositions particulières sont ceux longeant une partie de la RD 13. Les clôtures, normalement limitées à une hauteur maximale de 1,80 mètres, peuvent atteindre jusqu'à 2,50 mètres pour les parcelles identifiées dans le règlement graphique. Il s'agit de permettre une meilleure isolation acoustique des constructions ainsi qu'une meilleure sécurisation et protection des propriétés contre les nuisances générées par la route départementale.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont modifiées. Pour la zone AU des Sablons, l'OAP prévoit de créer une voie nouvelle de desserte centrale traversant la zone d'Est en Ouest, entre la rue de l'Orconte et la rue la Haute Fontaine. Ce parti d'aménagement est conservé. Un autre parti d'aménagement constituant un deuxième scénario possible est édicté dans l'OAP. Il permet la réalisation de deux voies de desserte en impasse, avec placette de retournement. Pour la zone AU de la Haute Fontaine, seules les modalités d'aménagement de la zone évoluent.

Les modifications apportées dans les différents documents du PLU sont détaillés ci-après. Elles apparaissent en rouge pour les ajouts et en rouge barré pour les éléments supprimés.

2.2 Evolution des OAP

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) située sur la zone AU au lieu-dit des Sablons est modifiée afin de retravailler la desserte interne de la zone. Actuellement, l'OAP prévoit une voie nouvelle traversant la zone AU d'Est en Ouest. Cette voie nouvelle devait relier la rue de l'Orconte à la rue de la Haute Fontaine. Ce parti d'aménagement est conservé mais la commune souhaite édicter un deuxième scénario afin de rendre plus opérationnel l'aménagement de cette zone. Les principes d'aménagement de ce deuxième scénario sont les suivants. L'accès ne se fera plus par une seule voie traversante mais par deux voies en impasse. La première sera le prolongement de la rue de l'Orconte, une aire de retournement y est prévue afin de permettre l'accès à tous types de véhicules sur les lieux. La seconde sera dans le prolongement de l'angle de la rue de la Haute Fontaine, également avec aire de retournement. De plus, la zone AU des Sablons pourra désormais être aménagée en une ou deux phases pour des questions de rentabilité et de faisabilité économique de l'opération.

Pour l'OAP de la zone AU de la Haute Fontaine, la modification concerne les modalités d'aménagement de la zone. Le PLU prévoyait un aménagement d'ensemble. Il sera désormais possible d'urbaniser la zone au fur-et-à-mesure de la réalisation des équipements internes à la zone définis dans l'OAP.

2.2.1 OAP initiale

LES ZONES A URBANISER

Les orientations d'aménagement et de programmation définies dans le PLU de la commune de Bignicourt-sur-Marne concernent les zones à urbaniser (AU), au niveau des lieux-dits Les Sablons et la Haute-Fontaine.

Les zones AU ont essentiellement une vocation résidentielle même si ponctuellement quelques activités économiques de type commerce de proximité peuvent y être admises.

Un échéancier d'ouverture à l'urbanisation de ces zones est mis en place. La zone AU des Sablons devra être urbanisée en premier. Lorsque au moins 50% de cette zone aura été bâtie, la zone AU de la Haute-Fontaine pourra être urbanisée, en débutant prioritairement par les terrains ayant un accès direct sur la RD 13 (matérialisés par les hachures bleues sur le schéma ci-après).

La programmation en logements intégrera une relative mixité dans la typologie de logements en prévoyant de l'habitat individuel et collectif ainsi que dans la taille des terrains destinés à recevoir les futures constructions.
Une densité moyenne d'environ 12 logements/ha sera appliquée dans chaque zone AU et l'urbanisation de chaque zone AU se fera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Les futures constructions devront s'inscrire en cohérence architecturale, urbaine et paysagère avec le bâti environnant.

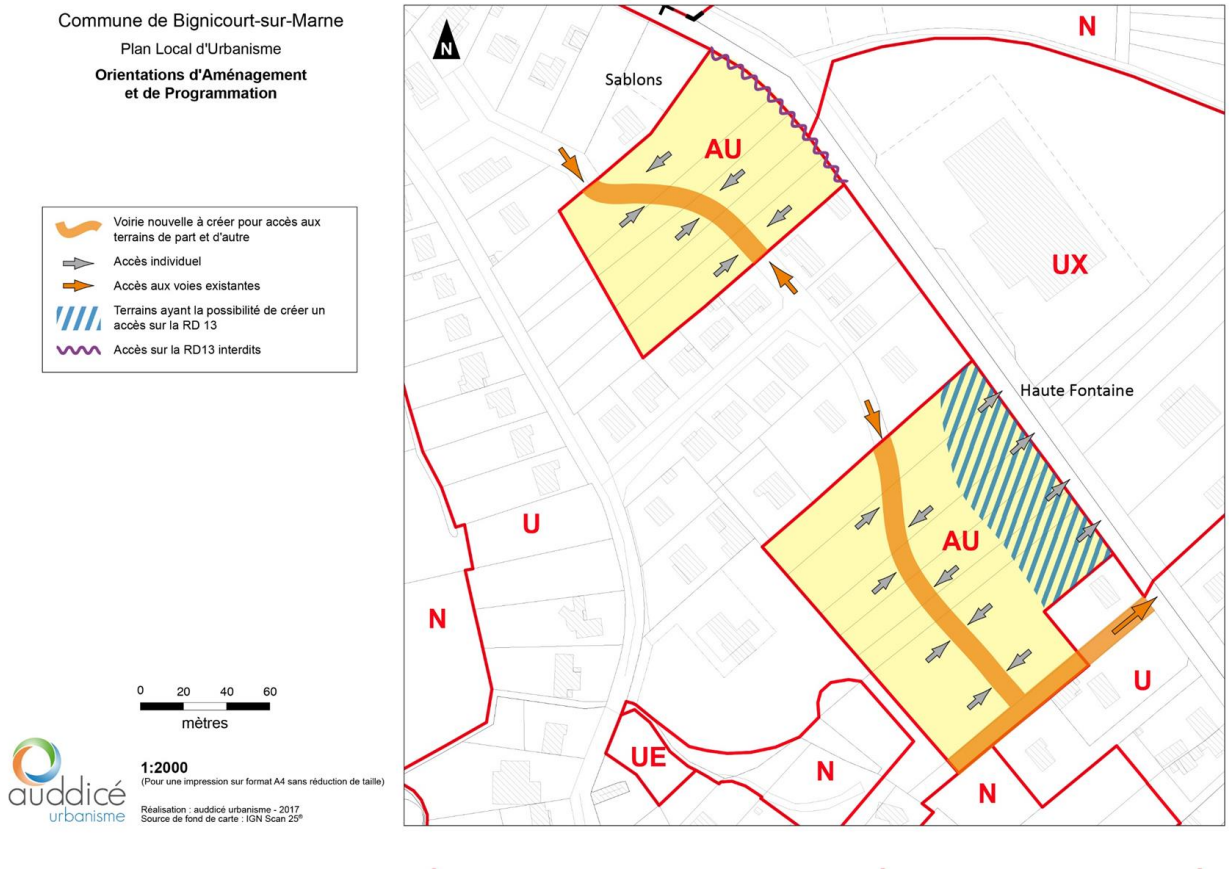
Les espaces libres feront l'objet d'un traitement paysager.

Concernant les accès et la desserte :

- Pour la zone AU des Sablons, une nouvelle voie sera créée pour relier la rue de l'Orconté et la rue de la Haute Fontaine. L'accès aux futures constructions sera réalisé depuis cette voie nouvelle. Aucun nouvel accès n'est autorisé sur la rue du Moulin (RD13).
- Pour la zone AU de la Haute Fontaine, une voie nouvelle sera créée entre la rue de la Haute Fontaine

et un accès à réaliser depuis la rue du Moulin (RD13). L'accès aux futures constructions sera réalisé par cette voie nouvelle sauf pour les terrains se desservant directement sur la rue du Moulin (RD13). Quatre nouveaux accès au maximum pourront être créés sur la route départementale.

Dans les deux opérations, le profilage des voies nouvelles devra éviter la linéarité et privilégier la sécurité dans les circulations routières et piétonnes des futurs usagers. Les constructions devront se répartir de part et d'autre de la voie interne à l'opération de façon à optimiser les infrastructures.



2.2.2 OAP modifiée

LES ZONES A URBANISER

Les orientations d'aménagement et de programmation définies dans le PLU de la commune de Bignicourt-sur-Marne concernent les zones à urbaniser (AU), au niveau des lieux-dits Les Sablons et la Haute-Fontaine.

Les zones AU ont essentiellement une vocation résidentielle même si ponctuellement quelques activités économiques de type commerce de proximité peuvent y être admises.

Un échéancier d'ouverture à l'urbanisation de ces zones est mis en place. La zone AU des Sablons devra être urbanisée en premier. Lorsque au moins 50% de cette zone aura été bâtie, la zone AU de la Haute-Fontaine pourra être urbanisée, en débutant prioritairement par les terrains ayant un accès direct sur la RD 13 (matérialisés par les hachures bleues sur le schéma ci-après).
L'aménagement de la zone AU des Sablons s'envisagera en une ou deux phases. Dans ce dernier cas, la 1ère phase devra couvrir au moins 60% de la surface de la zone AU.

La programmation en logements intégrera une relative mixité dans la typologie de logements en prévoyant de l'habitat individuel et/ou collectif ~~ainsi que dans la taille des terrains destinés à recevoir les futures~~

~~constructions.~~
Une densité moyenne d'environ 12 logements/ha sera appliquée dans chaque zone AU ~~et l'urbanisation de chaque zone AU se fera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.~~

L'urbanisation de la zone AU des Sablons se fera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble tandis que l'urbanisation de la zone AU de la Haute-Fontaine se réalisera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (voirie et réseaux divers dans les conditions de desserte et d'accès fixées ci-après).

Les futures constructions devront s'inscrire en cohérence architecturale, urbaine et paysagère avec le bâti environnant.

Les espaces libres feront l'objet d'un traitement paysager.

Concernant les accès et la desserte :

- Pour la zone AU des Sablons, deux scénarios sont possibles :
    - Scénario 1 : une nouvelle voie sera créée pour relier la rue de l'Orconté et la rue de la Haute Fontaine ;
    - Scénario 2 : deux nouvelles voies en impasse seront créées. La première sera dans la continuité de la rue de l'Orconte, la seconde sera dans la continuité de la rue de la Haute Fontaine. Ces deux voies en impasse devront contenir une aire de retournement afin de garantir le passage des véhicules de secours et autres véhicules utilitaires.
    - L'accès aux futures constructions sera réalisé depuis cette voie nouvelle ou depuis ces deux voies nouvelles en impasse. Aucun nouvel accès n'est autorisé sur la rue du Moulin (RD13).
- Pour la zone AU de la Haute Fontaine, une voie nouvelle sera créée entre la rue de la Haute Fontaine et un accès à réaliser depuis la rue du Moulin (RD13). L'accès aux futures constructions sera réalisé par cette voie nouvelle sauf pour les terrains se desservant directement sur la rue du Moulin (RD13). Quatre nouveaux accès au maximum pourront être créés sur la route départementale.

Dans les deux opérations, le profilage des voies nouvelles devra éviter la linéarité et privilégier la sécurité dans les circulations routières et piétonnes des futurs usagers. Les constructions devront se répartir de part et d'autre de la voie interne à l'opération de façon à optimiser les infrastructures.

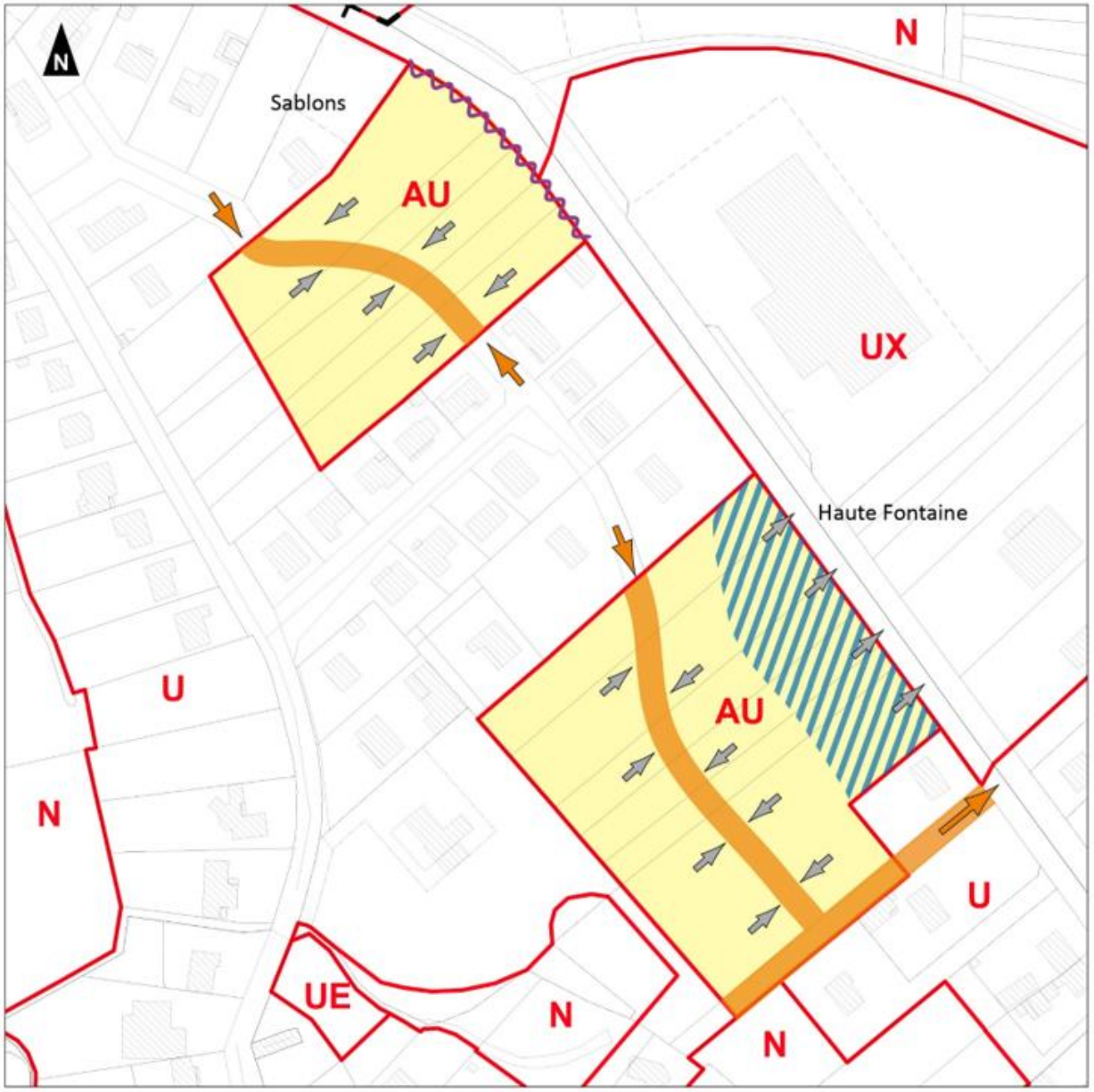
Commune de Bignicourt-sur-Marne

Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Scénario 1 pour la desserte de la zone AU des Sablons

- Voirie nouvelle à créer pour accès aux terrains de part et d'autre
- Accès individuel
- Accès aux voies existantes
- Terrains ayant la possibilité de créer un accès sur la RD 13
- Accès sur la RD13 interdits



0 20 40 60
mètres

1:2000
(Pour une impression sur format A4 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicé urbanisme - 2017
Source de fond de carte : IGN Scan 25®

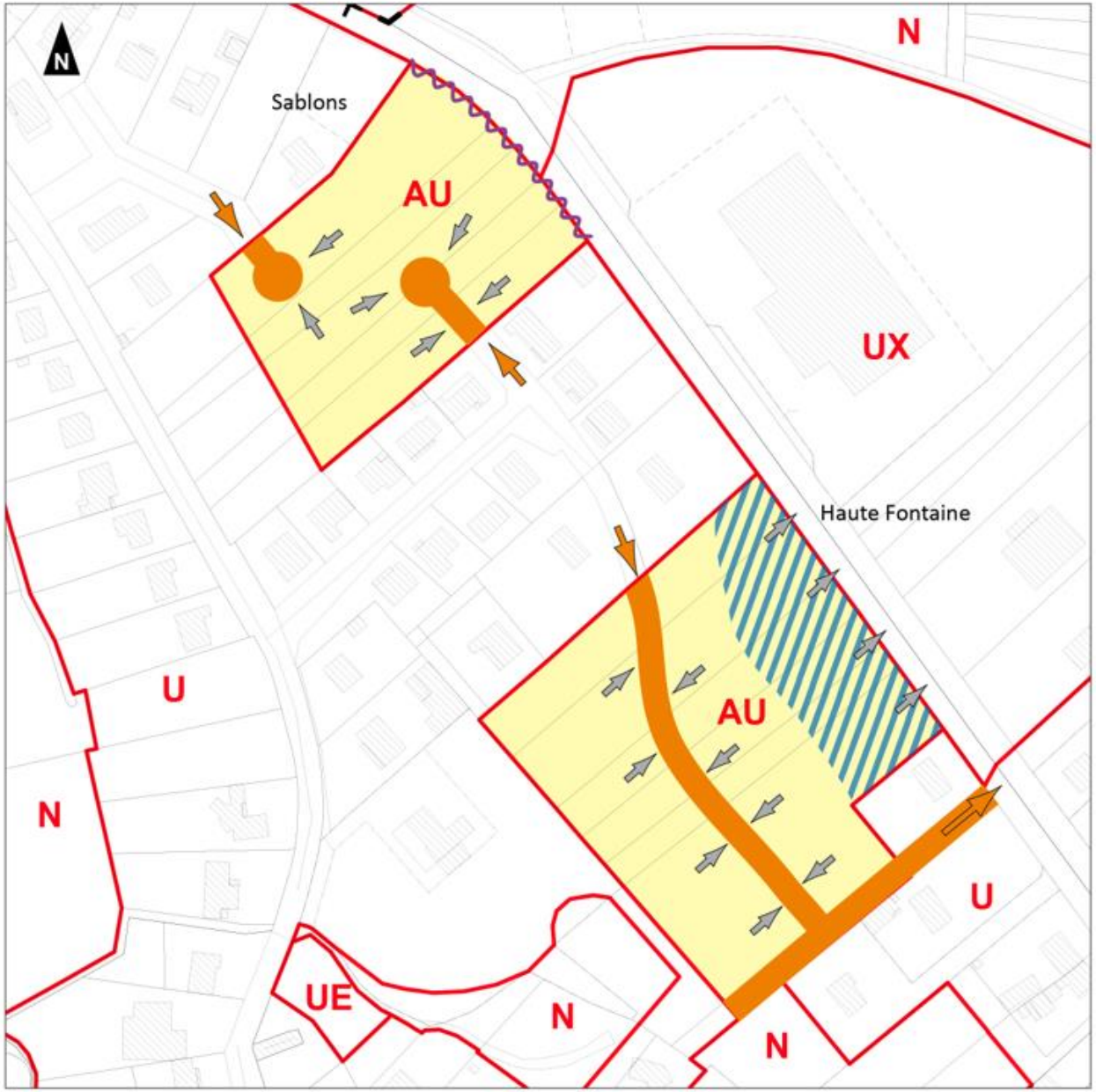
Commune de Bignicourt-sur-Marne

Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Scénario 2 pour la desserte de la zone AU des Sablons

- Voirie nouvelle à créer pour accès aux terrains de part et d'autre
- Aire de retournement
- Accès individuel
- Accès aux voies existantes
- Terrains ayant la possibilité de créer un accès sur la RD 13
- Accès sur la RD13 interdits



0 20 40 60

mètres

1:2000

(Pour une impression sur format A4 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicé urbanisme - 2023
Source de fond de carte : IGN Scan 25®

2.3 Evolution du règlement graphique

Le règlement graphique évolue afin de faire apparaître des prescriptions particulières pour les clôtures le long de la route départementale 13. L'identification graphique est complétée par des dispositions dans le règlement littéral.

2.3.1 Plan de zonage initial



Figure 1. Extrait du plan de zonage initial de la commune de Bignicourt-sur-Marne

2.3.2 Plan de zonage modifié

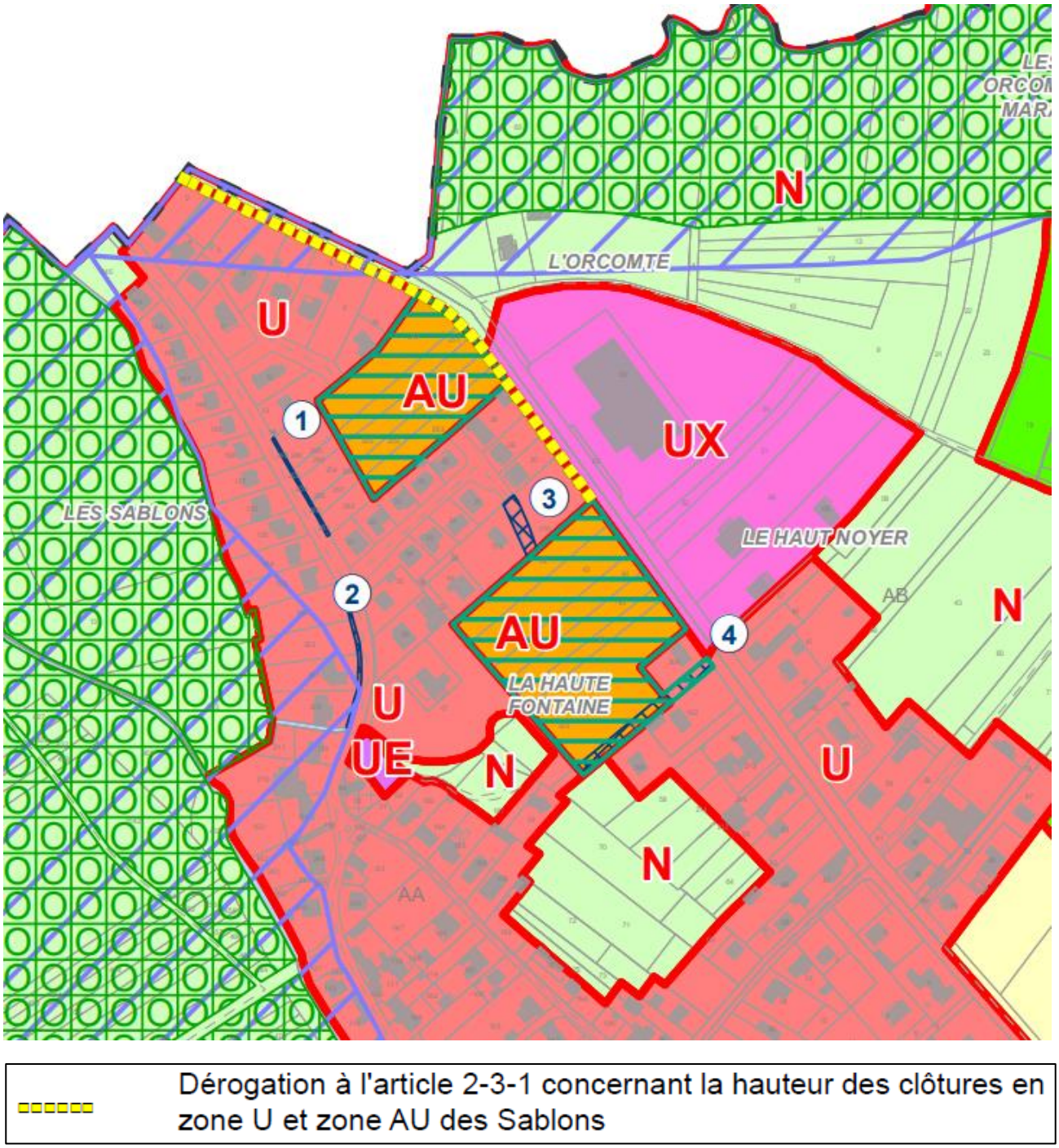


Figure 2. Extrait du plan de zonage modifié de la commune de Bignicourt-sur-Marne

2.4 Evolution du règlement littéral

Toutes les évolutions du règlement sont présentées et expliquées ci-dessous. Elles portent principalement sur des mises à jour des dispositions réglementaires afin de faciliter leur application lors des autorisations d'urbanisme. Ces évolutions permettent également de répondre aux besoins communaux en matière de développement en apportant plus de souplesse sur certaines thématiques. Sur le paysage, les règles s'assouplissent afin de correspondre à la réalité architecturale observée sur le territoire, tout en garantissant l'intégration des futures constructions dans leur environnement.

- **Faire évoluer les règles de volumétrie (dans la limite de 20%) pour permettre une meilleure intégration des constructions nouvelles**

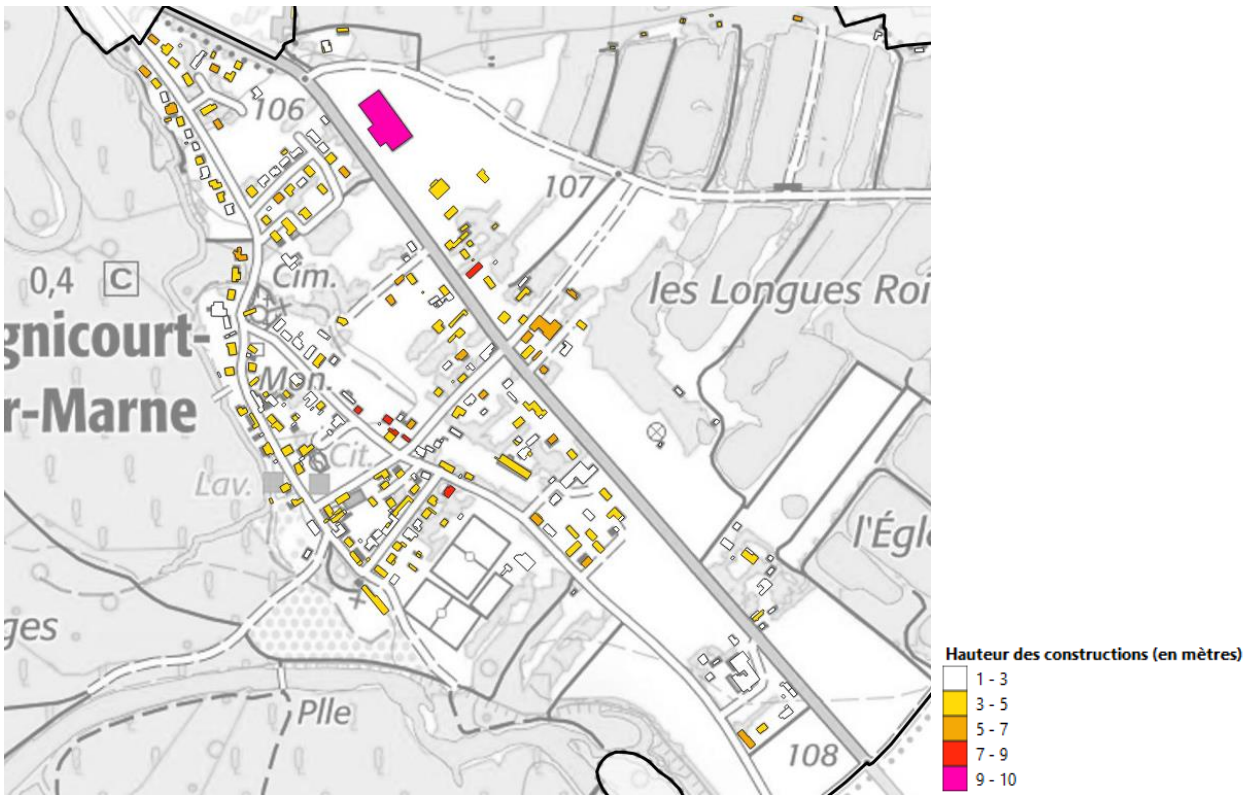
Dans les zones U et AU, les règles concernant la hauteur ont été modifiées. La hauteur maximum des constructions passe de 12 mètres à 10 mètres.

*Taux d'évolution (%) = [(hauteur initiale – hauteur finale) / hauteur initiale] * 100*
*= [(12 – 10) / 12] * 100*
*= (2/12) * 100*
*= 0,17 * 100*
= 17%

De plus, les précisions sur les différents niveaux sont supprimées afin de donner plus de possibilités aux pétitionnaires dans leur projet. Cette diminution de la hauteur des bâtiments dans les zones urbaines et à urbaniser permet de faciliter l'intégration des futures constructions dans leur environnement. En effet, aucune construction sur le territoire ne dépasse 10 mètres de hauteur. De plus, les constructions à vocation d'habitation sont majoritairement représentées par des hauteurs comprises entre 3 et 7 mètres. Quelques constructions dépassent les 7 mètres de hauteur. Cette nouvelle hauteur maximale correspond mieux aux formes urbaines observées sur le territoire et permet donc une meilleure intégration des constructions.

La hauteur des annexes est également modifiée. Le règlement actuel donne simplement une hauteur maximale de 4 mètres par rapport à l'égout du toit. La nouvelle règle vient préciser une nouvelle hauteur maximale de 7 mètres au faitage. Cette précision technique permet d'encadrer la hauteur des toitures et la pente des toits sur les annexes. Dans toutes les zones, au sein de la dérogation portant sur les extensions et les réhabilitations des constructions existantes, la règle précise bien que la hauteur totale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur totale de la construction existante. A travers cette évolution, la commune a souhaité réduire le risque de voir des annexes dépasser la hauteur de la construction existante et facilite donc l'intégration de ces constructions dans le paysage urbain.

Pour les constructions principales, une reformulation de la règle suivante « la base inférieure de la dalle de rez-de-chaussée ne pourra se situer à moins de 0,60 mètre du sol naturel. » a été réalisée. Dorénavant, cette règle s'applique seulement aux constructions principales et s'appliquent sur la base supérieure du premier niveau et ne pourra pas se situer en dessous de 0,40 mètre du sol naturel. La règle précédente était plus contraignante et pouvait parfois impliquer des coûts supplémentaires pour les pétitionnaires et donc freiner certains projets. La hauteur a donc été légèrement réduite afin de faciliter la réalisation de projets sans devoir réaliser une dalle jugée trop haute.



- **Faire évoluer les destinations/sous-destinations autorisées**

Dans le règlement actuel, la restauration dans la zone UX est autorisée à condition qu'il s'agisse d'une restauration d'entreprise. Cette condition rend difficile l'implantation de restaurants extérieurs aux entreprises pouvant répondre aux besoins des salariés. Les restaurants sont donc autorisés sans condition dans la zone UX.

Dans les zones U et AU, la règle limitant le nombre d'abris de jardin à un abri par habitation est supprimée. L'évolution de cette règle permet aux propriétaires de réaliser plusieurs abris si cela est nécessaire. Ces constructions sont de petites tailles, souvent peu visibles dans le paysage urbain et n'ont pas d'incidence sur la consommation d'espaces ou sur le paysage.

- **Prendre en compte les nuisances**

Dans la zone U et AU, les nouvelles ICPE sont totalement interdites. La zone U permettait l'implantation de nouvelles ICPE issues du régime de déclaration. La commune a souhaité éloigner sa population des risques industriels liés au ICPE et a donc interdit toutes les installations, quel que soit leur régime, dans les zones U et AU. Ces installations peuvent toujours s'implanter dans les zones du PLU dédiées aux activités économiques. Grâce à cette décision, le risque industriel est réduit et éloigné de la population.

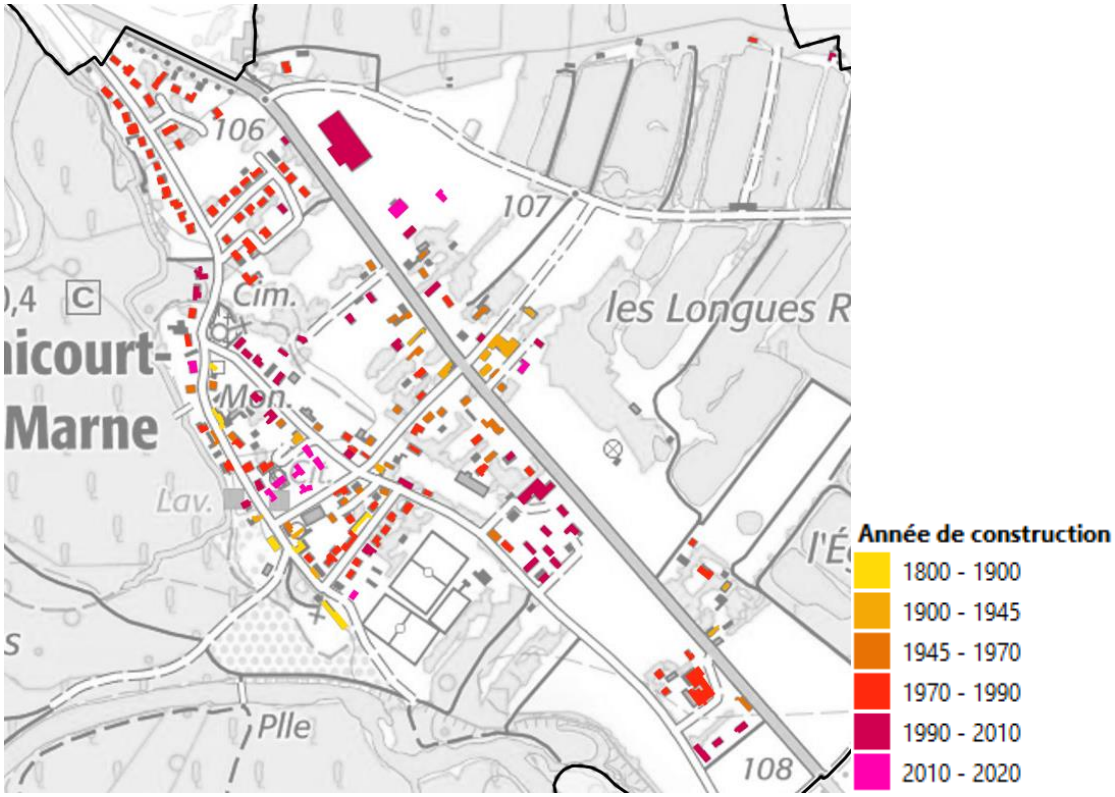
- **Préserver le paysage urbain**

Dans les zones A et N, le règlement est modifié afin d'éviter les dépôts à ciel ouvert. En effet, la règle actuelle interdit seulement le dépôt de matériaux. A cela, dans la nouvelle règle, s'ajoute le dépôt de véhicules, de ferrailles ou de déchets divers. De plus, le stationnement de caravanes est interdit pour des raisons esthétiques, sanitaires, paysagères et sociétales. Toutefois, dans les zones résidentielles (zones U, UE et AU), le règlement autorise le stationnement des caravanes pour une durée inférieure à 3 mois par an pour permettre d'installer une caravane temporairement.

Dans les zones U et AU, les règles sur les implantations par rapport aux voies et emprises publiques sont assouplies. En effet, le tissu urbain présente une certaine hétérogénéité sur le territoire. Les constructions ne sont pas toutes alignées sur le même front bâti ou ne sont pas toutes parallèles aux voies et emprises publiques. C'est pour ces raisons que la commune a souhaité augmenter la profondeur de constructibilité par rapport aux voies et emprises publiques, et supprimer la règle concernant l'orientation de la façade et l'implantation des abris de jardin. Les abris de jardin sont des constructions de petites tailles qui ont peu d'impact sur le paysage urbain et naturel. Ces abris sont souvent situés derrière la construction principale et donc peu visibles depuis l'espace public.

La règle concernant les annexes par rapport aux limites séparatives a également été supprimée pour ces mêmes raisons. Ces constructions de moins de 20 m² de surface de plancher et d'emprise au sol doivent tout de même être implantées en limite séparative ou en retrait d'au moins 1 mètre des limites sur lesquelles elles ne sont pas implantées. Les piscines doivent s'implanter en retrait d'au moins 1 mètres. Le volume bâti reste petit et sans incidence sur le paysage urbain ou le voisinage. Les règles garantissent tout de même l'insertion de ces constructions dans leur environnement.

Les règles concernant **l'aspect extérieur des constructions ont été assouplies** compte tenu de la diversité dans les formes urbaines et architecturales des constructions existantes dans le village. Toutefois, les règles mises en place restent garantes de la bonne intégration des constructions dans leur environnement. Le paysage urbain de la commune est assez hétérogène, mêlant constructions anciennes, constructions type des années 70-80-90 et des constructions récentes. Le bâti récent présente une architecture différente de celle retrouvée sur les constructions anciennes. Le règlement stipule que le projet peut être refusé ou n'être accepté s'il porte atteinte au caractère ou à l'intérêt de son environnement. A travers ces évolutions, la commune recherche **à simplifier l'instruction des autorisations d'urbanisme tout en conservant les principaux codes de l'architecture locale.** Pour les zones A et N, les principes généraux de l'article R111-27 du Code de l'urbanisme ont été ajoutés.



Dans les zones U et AU, les citernes de tous types ou autres installations similaires devront faire l'objet d'un accompagnement végétal. La règle précédente s'appliquait seulement aux citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les pompes à chaleur. Généraliser cette règle à ce type d'installations permet d'encadrer leur implantation et de réduire également les nuisances visuelles qu'elles sont susceptibles d'engendrer.

Les règles sur les clôtures deviennent plus précises pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme. Des hauteurs maximales sont définies suivant les matériaux utilisés. Ces nouvelles dispositions se basent sur l'environnement dans lesquelles les constructions s'implantent. Elles se basent également sur les hauteurs observées sur le territoire et sur les formes de clôtures utilisées. Une dérogation pour les clôtures identifiées au règlement graphique est mise en place. Les propriétaires peuvent réaliser des clôtures allant jusqu'à 2,50 mètres. Cette hauteur permet aux propriétaires de réduire le vis-à-vis au sein de leur propriété en bordure de la route départementale et de réduire les nuisances sonores liées au trafic routier.

Concernant les réseaux, les règles sont renforcées afin de réduire l'impact de ces aménagements sur le paysage urbain. Le règlement actuel permettait aux constructions existantes et les extensions de bâtiments de ne pas enterrer le réseau électrique. Cette dérogation est supprimée et tous les réseaux électriques doivent donc être enterrés. Cela réduit considérablement la pollution visuelle au sein de la commune.

- **Protéger la ressource en eau**

En zone A, pour les eaux potables, il est ajouté que les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes afin de vérifier leur conformité aux normes sanitaires en vigueur. L'ajout de cette règle permet d'éviter les extensions de réseaux mais également de garantir la conformité du dispositif et de réduire les risques sanitaires potentiels.

Dans les zones U, UE, UX et AU, il est ajouté pour les eaux usées domestiques que toute construction nouvelle disposera d'un système de traitement des eaux usées domestiques autonome et conforme à la réglementation en vigueur. Cette évolution permet en cas d'impossibilité de se raccorder au réseau d'imposer un système autonome conforme et ne présentant aucun risque sanitaire.

Pour les eaux résiduaires des activités, les règles sont légèrement modifiées afin de favoriser leur bon traitement et réduire les potentiels risques induits par ces eaux.

Le règlement évolue afin de **rendre obligatoire la mise en œuvre des techniques alternatives de collecte** et de **gestion des eaux pluviales à la parcelle** (récupération, infiltration, etc.). Ces dispositions contribuent à la recharge des nappes phréatiques et permettent de limiter les phénomènes d'inondation.

- **Améliorer la compréhension du règlement et faciliter l'instruction des dossiers d'autorisation d'urbanisme**

Une modification est réalisée concernant les affouillements et exhaussements des sols. Le règlement utilise les notions de « nécessaire » et « indispensable ». Ces deux notions sont remplacées par la notion « liée » aux types d'occupation ou d'utilisation autorisés. Le règlement est homogène dans toutes les zones et est plus facilement compréhensible.

Dans toutes les zones, la règle suivante « les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris

autres qu'à usage public, d'abri désaffecté sont interdites » est supprimée. Cette règle faisait doublon avec les nouvelles dispositions ajoutées dans les différentes zones.

Dans toutes les zones, la règle portant sur la protection, la mise en valeur ou la requalification des éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique est supprimée. En effet, cette règle concerne seulement les éléments identifiés dans le règlement graphique. Seules les zones A et N étaient concernées et d'autres dispositions plus précises sont déjà édictées.

De nombreuses dérogations ont été ajoutées dans toutes les zones. Elles portent sur les extensions et les réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas les normes définies, sur les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et sur les constructions détruites par sinistre.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives ont été précisées dans certaines zones. Ces précisions permettent une meilleure compréhension et application de la règle.

Les règles d'implantation pour des constructions réalisées sur une même propriété ont été supprimées dans les zones U, UX et AU. Les règles d'implantation portant sur les voies et emprises publiques ainsi que les limites séparatives sont suffisantes. La commune souhaite se baser uniquement sur ces règles pour instruire les autorisations d'urbanisme.

Le règlement actuel impose l'accompagnement d'un projet paysager pour tout projet de construction. Cette règle freine des projets et plus particulièrement les projets pour les équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. Il est proposé de déroger à l'application des règles pour ces types de construction. Cette évolution permet de faciliter la réalisation de ces équipements qui assurent le bon fonctionnement de la commune. Dans les zones U et AU, les constructions ne sont plus obligatoirement accompagnées de 5 % au moins de la superficie du terrain d'un ou des espaces verts plantés. Cette suppression n'a pas de réel impact, l'emprise au sol des constructions est encadrée et donc laisse déjà suffisamment d'espaces pour les espaces verts et plantés.

Dans les zones U, UX et AU, les règles concernant le stationnement pour les activités économiques et les constructions nouvelles à usage de bureau sont assouplies. Ces règles sont déconnectées des besoins réels des entreprises. L'instruction des autorisations d'urbanisme s'établira dorénavant sur la base des principes généraux inscrits dans le règlement. De plus, aucune place supplémentaire n'est demandée lors d'une extension de plus de 30 m² de surface de plancher. A travers ces évolutions, le développement et le maintien des activités économiques sont recherchés.

Les règles portant sur les accès sont simplifiées pour rendre plus compréhensible le règlement. Le règlement des voiries est précisé. La notion de « création de voiries nouvelles » est ajoutée avant la présentation des emprises demandées. Cette évolution permet de faire la distinction entre la création d'une voirie nouvelle et la réfection d'une voirie existante. L'emprise minimale chaussée est modifiée de 5 mètres à 4,5 mètres de largeur. Dans les zones U et AU, des précisions sont apportées concernant les voiries nouvelles en impasse. Ces voies doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules lourds et aux véhicules utilitaires de faire demi-tour.

La disposition « *L'édification de clôtures le long de la Route Départementale 13 est soumise à permission de voirie* » a été supprimée dans les zones U et AU. Elle répond à une formalité administrative obligatoire que les pétitionnaires devront dans tous les cas respecter. Il est par conséquent inutile d'en faire explicitement mention dans le PLU. La permission de voirie est une autorisation temporaire qui permet d'occuper le domaine public. Elle concerne les travaux qui modifient le sol ou le sous-sol du domaine public routier.

Le lexique est corrigé pour reprendre les définitions du lexique national.

2.4.1 Zone U

2.4.1.1 Règlement initial (extrait)

1.2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activité autorisé sont interdits.

Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs sont interdits.

Les abris de jardins sont limités à une construction par habitation.

Compte tenu de la nature du sol, les constructions ne devront pas comporter de sous-sol enterré. Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abri désaffecté sont interdites.

Le dépôt de véhicules, le dépôt de ferrailles, déchets, matériaux divers sont interdits sauf dans le cadre d'activités existantes.

Les nouvelles ICPE soumises à autorisation ou enregistrement sont interdites.

Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique.

1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Hauteur

La hauteur des constructions principales ne peut dépasser 8,5 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage soit un rez-de-chaussée surmonté d'un étage ou un rez-de-chaussée surmonté de combles aménageables.

La hauteur des annexes n'excède pas 4 mètres à l'égout du toit.

La base inférieure de la dalle de rez-de-chaussée ne pourra se situer à moins de 0,60 mètre du sol naturel.

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions et aux réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur totale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur totale de la construction existante.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.1.2. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales sont édifiées entre 5 et 40 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique. Cette règle ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes.

Les façades principales des constructions nouvelles devront être orientées parallèlement à la voie, à l'exception des terrains situés à l'angle de deux rues. Les pignons comprenant une ou plusieurs baies avec porte d'accès peuvent être considérés comme façades principales.

Les abris de jardins sont implantés :

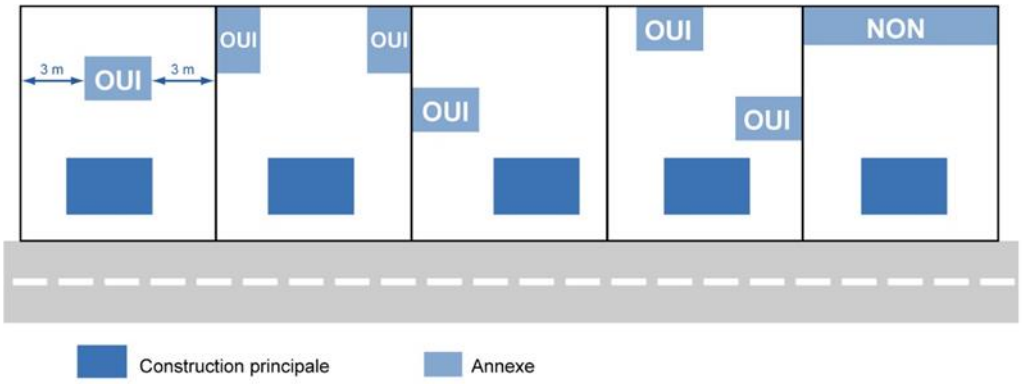
- Soit à plus de 5 mètres
- Soit à plus de 40 mètres

2.1.3. Implantation par rapport aux limites séparatives

Les marges de retrait par rapport aux limites séparatives de propriété sont telles que la distance comptée horizontalement de tout point d'une façade d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions à usage d'habitation sont implantées sur au plus une limite séparative.

Les annexes s'implantent sur au plus 2 limites séparatives, comme présenté sur le schéma ci-dessous.



Ne sont pas soumis à ces règles de retrait sur limites :

- L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecteraient pas le retrait imposé, sous réserve que la partie en extension respecte la règle imposée.
- Les ouvrages techniques liés aux équipements d'infrastructures d'intérêt général.
- Les bâtiments ou équipements publics.

2.1.5 Constructions sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contigües à usage d'habitation, implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 6 mètres.

La distance entre une construction à usage d'habitation et une annexe, implantées sur une même propriété sera supérieure ou égale à 4 mètres.

Les annexes doivent être implantées au même niveau ou derrière la construction principale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux extensions et réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas dépasser la hauteur initiale ou de ne pas réduire le recul initial ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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 volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.

Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitation :

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les constructions devront être en harmonie avec l'architecture locale.

2.2.1. Façades

L'aspect extérieur des façades des nouvelles constructions sera en harmonie avec l'aspect extérieur des façades des constructions existantes.

Les revêtements extérieurs doivent être de ton clair ou en bardage bois. Les volets, menuiseries, autres bois apparents et ferronneries peuvent être peints de couleur soutenue. Cette disposition ne s'applique pas aux devantures commerciales pour la partie des constructions comprises entre les niveaux de la rue et des allèges du premier étage, ou de la toiture si la construction ne comporte qu'un seul niveau.

La reproduction peinte ou dessinée de matériaux et les bardages métalliques sont interdits.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus tel que parpaing ou briques creuses est interdit.

Les façades existantes en pans de bois seront conservées en cas de restauration.

Toutes les façades secondaires ou annexes du bâtiment principal devront être traitées de la même manière que les murs de façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonisera avec celles-ci.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions et réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas dépasser la hauteur initiale ou de ne pas réduire le recul initial.

2.2.2. Toitures

Les combles et toitures devront présenter une unité de conception.

Les matériaux de couverture devront présenter l'aspect de la tuile, sauf :

- dans le cas d'utilisation de verre ou de matériaux composites pour les vérandas, piscines, marquises…
- dans le cas d'utilisation de cuivre ou de zinc,
- pour les systèmes domestiques de production d'énergie à partir de sources renouvelables,
- pour les toitures végétalisées,

Les matériaux de couverture en tôle sont interdits, à l'exception des extensions de constructions existantes déjà couvertes par une toiture en tôle et des abris de jardin de surface inférieure à 5 m².

Les toitures-terrasses sont admises.

Sur les toitures-terrasses, les équipements techniques doivent être dissimulés par un acrotère.

2.2.3. Ouvertures

Les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés par des fenêtres en pignon, des lucarnes ou des châssis de toit.

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'ilot ou de la rue.

Les volets roulants sont autorisés sous condition que leur mécanisme ne soit pas apparent car fixé dans l'encadrement de l'ouverture ou à l'intérieur de la construction et en aucun cas sur la façade.

Les menuiseries doivent être réalisées dans une couleur semblable aux tons locaux.

Ces règles ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes qui ne respectent pas ces normes.

2.2.4. Aspect général

Les bâtiments annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent être en harmonie avec la construction principale.

Dispositions particulières pour les autres constructions :

1- L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des constructions dans l'environnement. Les constructions devront en particulier être en harmonie avec le bâti voisin.

Concernant les garages et annexes (hormis les abris de jardin), l'usage des plaques d'aspect béton avec ossature apparente et poteaux en ciment est à proscrire pour ces ouvrages, qui doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

La construction d'abris de jardin en matériaux de récupération est interdite.

Les équipements techniques (transformateurs, etc.) feront l'objet d'un accompagnement végétal.

2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les pompes à chaleurs ou autres installations similaires devront faire l'objet d'un accompagnement végétal.

2.3.1. Clôtures

Dans le cas où deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.

L'édification de clôtures le long de la Route Départementale 13 est soumise à permission de voirie.

Les clôtures seront, en bordure de voie, conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement ou de la rue.

Les clôtures seront constituées, en fonction de cet environnement :

- soit par une haie vive composée d'essences locales d'une hauteur n'excédant pas 2 mètres. À ce titre, les résineux sont déconseillés ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur d'une hauteur maximum de 0,60 mètre surmonté ou non d'un appareil à claire-voie ou d'une haie vive, le tout n'excédant pas 2 mètres ;
- soit par une grille, un grillage doublé d'une haie vive, d'une hauteur n'excédant pas 2 mètres ;
- soit d'un mur n'excédant pas 1,20 mètre doublé ou non d'une haie vive ;
- à l'angle de deux rues, les clôtures peuvent être constituées de deux sortes de compositions autorisées ci-dessus.

Les clôtures en limites séparatives, édifiées ou non à cheval sur la limite, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur. Elles seront réalisées au moyen d'un mur de maçonnerie ou d'un grillage ou d'une grille ou d'une haie composée d'essences locales. À ce titre, les résineux sont déconseillés.

Les piliers de soutien des portails et portillons peuvent excéder la hauteur de la clôture en cas d'impératif technique.

Les matériaux et les couleurs doivent s'harmoniser avec ceux de la construction.

2.3.2. Règles générales de plantation

Toute construction comprendra sur 5% au moins de la superficie du terrain un ou des espaces verts plantés de végétaux d'espèces variées.

La plantation de peupliers est interdite dans toute la zone.

2.4. STATIONNEMENT

Des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques et privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique, en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.

2.4.1. Sont exigées au minimum

Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement pour les voitures au minimum par logement et un emplacement pour le stationnement d'un vélo.

Pour les constructions nouvelles à usage de bureau, par tranche de 40 m² de surface de plancher, il sera exigé une place de stationnement pour les voitures et un emplacement pour le stationnement d'un vélo.

2.4.2. Modalités d'application

En cas d'impossibilité technique ou économique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain des zones urbaines situé à moins de 200 mètres de la construction principale, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Dans le cas d'une extension, 1 place supplémentaire est due par tranche de 30 m² de surface de plancher nouvellement créée.

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

3.1.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable direct sur une voie publique ou privée, d'une largeur de 4 mètres.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : la défense contre l'incendie, la protection civile et la livraison directement par une façade sur rue.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

3.1.2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées d'une emprise minimale de 7 mètres de largeur et d'une chaussée de 5 mètres de largeur répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

Un cheminement piéton sera créé au minimum sur un côté de la voie publique ou privée.

3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.2. Eaux usées domestiques

En l'absence de réseau, toute construction nouvelle disposera d'un système de traitement des eaux usées domestiques obligatoirement individuel. Les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur fixant les principes techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.

3.2.3. Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

3.2.4. Eaux pluviales

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

Les aménagements réalisés sur un terrain seront réalisés de façon à garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales.

3.2.5. Autres réseaux

Lorsque le réseau électrique est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire, sauf pour l'existant et les extensions de bâtiments.

Tous les réseaux électriques et numériques doivent être enterrés dans les lotissements et opérations groupées en cas de création de réseau. La mise en souterrain sera prévue jusqu'au réseau public par le constructeur ou promoteur qui consultera les Services Publics concernés préalablement à tous travaux.

Des fourreaux doivent être posés pour le passage de la fibre optique lorsque des travaux de voirie sont entrepris.

2.4.1.2 Règlement modifié (extrait)

1.2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les affouillements et exhaussements du sol non ~~nécessaires~~ liés à une destination, sous-destination ou type d'activité autorisé sont interdits.

Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs sont interdits.

~~Les abris de jardins sont limités à une construction par habitation.~~

Compte tenu de la nature du sol, les constructions ne devront pas comporter de sous-sol enterré.

~~Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abri désaffecté sont interdites.~~

Le stationnement des caravanes est interdit pendant plus de 3 mois par an.

Le dépôt de véhicules, le dépôt de ferrailles, déchets, matériaux divers sont interdits sauf dans le cadre d'activités existantes.

Les nouvelles ICPE ~~soumises à autorisation ou enregistrement~~ sont interdites.

~~Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique.~~

~~**1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**~~

~~Sans objet.~~

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Hauteur

La hauteur des constructions principales ne peut dépasser 8,5 mètres à l'égout du toit et ~~12~~ 10 mètres au faîtage ~~soit un rez-de-chaussée surmonté d'un étage ou un rez-de-chaussée surmonté de combles aménageables.~~

La hauteur des annexes n'excède pas 4 mètres à l'égout du toit et 7 mètres au faîtage.

Pour les constructions principales, la base ~~inférieure de la dalle de rez-de-chaussée~~ supérieure du premier niveau ne pourra se situer à moins de ~~0,60~~ 0,40 mètre du sol naturel.

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions et aux réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur totale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur totale de la construction existante.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux constructions détruites par sinistre où la reconstruction jusqu'à la hauteur initiale est admise dans un délai de 10 ans après sinistre.

2.1.2. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales sont édifiées dans une bande comprise entre 5 et ~~40~~ 45 mètres en recul ~~par rapport à~~ de l'alignement ~~de la~~ d'au moins une voie ou emprise publique. ~~Cette règle ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes.~~

~~Les façades principales des constructions nouvelles devront être orientées parallèlement à la voie, à l'exception des terrains situés à l'angle de deux rues. Les pignons comprenant une ou plusieurs baies avec porte d'accès peuvent être considérés comme façades principales.~~

~~Les abris de jardins sont implantés :~~

- ~~Soit à plus de 5 mètres~~
- ~~Soit à plus de 40 mètres~~

Cet article ne s'applique pas :

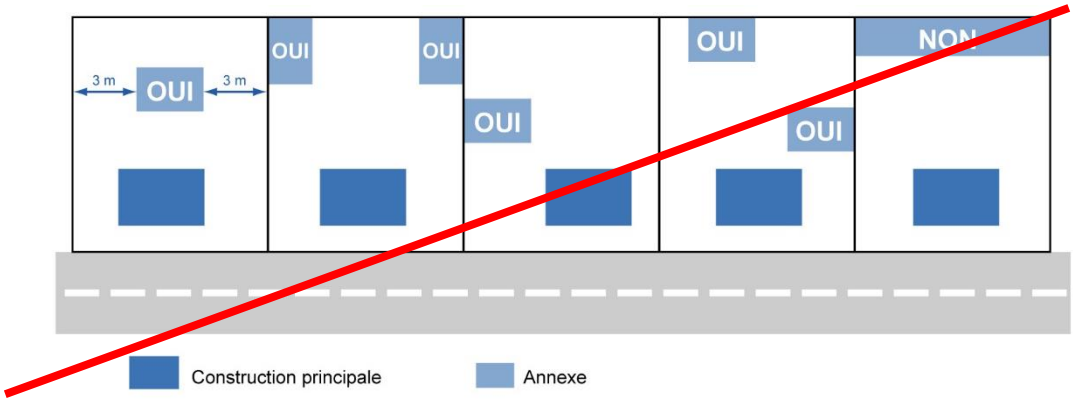
- aux extensions et aux réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus ;
- aux constructions détruites par sinistre où la reconstruction à l'implantation initiale est admise dans un délai de 10 ans après sinistre ;
- aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.1.3. Implantation par rapport aux limites séparatives

A moins de jouxter la limite parcellaire, les marges de retrait par rapport aux limites séparatives de propriété sont telles que la distance comptée horizontalement de tout point ~~d'une façade~~ ~~d'un~~ du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions principales à usage d'habitation sont implantées sur au plus une limite séparative.

~~Les annexes s'implantent sur au plus 2 limites séparatives, comme présenté sur le schéma ci-dessous.~~



Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions et aux réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux constructions détruites par sinistre où la reconstruction à l'implantation initiale est admise dans un délai de 10 ans après sinistre ;
- aux constructions inférieures ou égales à 20 m² de surface de plancher et d'emprise au sol qui doivent être implantées en limite séparative ou en retrait d'au moins 1 mètre des limites sur lesquelles elles ne sont pas implantées ;
- aux piscines qui devront s'implanter en retrait d'au moins 1 mètre.

~~Ne sont pas soumis à ces règles de retrait sur limites :~~

- ~~L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecteraient pas le retrait imposé, sous réserve que la partie en extension respecte la règle imposée.~~
- ~~Les ouvrages techniques liés aux équipements d'infrastructures d'intérêt général.~~
- ~~Les bâtiments ou équipements publics.~~

2.1.5. Constructions sur une même propriété

~~La distance entre deux constructions non contigües à usage d'habitation, implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 6 mètres.~~

~~La distance entre une construction à usage d'habitation et une annexe, implantées sur une même propriété sera supérieure ou égale à 4 mètres.~~

~~Les annexes doivent être implantées au même niveau ou derrière la construction principale.~~

~~Ces dispositions ne s'appliquent pas :~~

- ~~aux extensions et réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas dépasser la hauteur initiale ou de ne pas réduire le recul initial ;~~
- ~~aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

Il n'est pas fixé de règle.

2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Principe général

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

~~Les volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.~~

L'emploi sans ~~enduit~~ revêtement de matériaux destinés à être revêtus ~~tel que~~ (parpaings, ~~ou~~ briques creuses, etc.) est interdit.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux extensions, aux réhabilitations et aux reconstructions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-après.

~~**Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitation :**~~

~~Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les constructions devront être en harmonie avec l'architecture locale.~~

2.2.1. Façades

~~L'aspect extérieur des façades des nouvelles constructions sera en harmonie avec l'aspect extérieur des façades des constructions existantes.~~

~~Les revêtements extérieurs doivent être de ton clair ou en bardage bois. Les volets, menuiseries, autres bois apparents et ferronneries peuvent être peints de couleur soutenue. Cette disposition ne s'applique pas aux devantures commerciales pour la partie des constructions comprises entre les niveaux de la rue et des allèges du premier étage, ou de la toiture si la construction ne comporte qu'un seul niveau.~~

La reproduction peinte ou dessinée de matériaux et les bardages métalliques sont interdits, sauf pour les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 5 m².

~~L'emploi sans enduit revêtement de matériaux destinés à être revêtus tel que parpaing ou briques creuses est interdit.~~

L'usage de plaques d'aspect béton avec ossature apparente et poteaux en ciment n'est autorisé que pour les constructions d'une emprise au sol et d'une surface de plancher inférieures ou égales à 20 m².

La construction d'abris de jardin en matériaux de récupération est interdite.

~~Les façades existantes en pans de bois seront conservées en cas de restauration.~~

~~Toutes les façades secondaires ou annexes du bâtiment principal devront être traitées de la même manière que les murs de façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonisera avec celles-ci.~~

~~Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions et réhabilitations des constructions existantes ne~~

~~respectant pas ces règles, à condition de ne pas dépasser la hauteur initiale ou de ne pas réduire le recul initial.~~

2.2.2. Toitures

~~Les combles et toitures devront présenter une unité de conception.~~

Les matériaux de couverture devront présenter l'aspect de la tuile, sauf :

- dans le cas d'utilisation de verre ou de matériaux composites pour les vérandas, piscines, marquises…
- dans le cas d'utilisation de cuivre ou de zinc,
- pour les systèmes domestiques de production d'énergie à partir de sources renouvelables,
- pour les toitures végétalisées,
- pour les toitures-terrasses,
- pour les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 5 m²,
- pour les serres.

~~Les matériaux de couverture en tôle sont interdits, à l'exception des extensions de constructions existantes déjà couvertes par une toiture en tôle et des abris de jardin de surface inférieure à 5 m².~~

~~Les toitures-terrasses sont admises.~~

Sur les toitures-terrasses, les équipements techniques doivent être dissimulés par un acrotère.

2.2.3. Ouvertures

~~Les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés par des fenêtres en pignon, des lucarnes ou des châssis de toit.~~

~~Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'ilot ou de la rue.~~

Les volets roulants sont autorisés à condition qu'ils ne présentent pas de saillie en façade. ~~sous condition que leur mécanisme ne soit pas apparent car fixé dans l'encadrement de l'ouverture ou à l'intérieur de la construction et en aucun cas sur la façade.~~

~~Les menuiseries doivent être réalisées dans une couleur semblable aux tons locaux.~~

~~Ces règles ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes qui ne respectent pas ces normes.~~

~~2.2.4. Aspect général~~

~~Les bâtiments annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent être en harmonie avec la construction principale.~~

~~**Dispositions particulières pour les autres constructions :**~~

~~**1-** L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des constructions dans l'environnement. Les constructions devront en particulier être en harmonie avec le bâti voisin.~~

~~Concernant les garages et annexes (hormis les abris de jardin), l'usage des plaques d'aspect béton avec ossature apparente et poteaux en ciment est à proscrire pour ces ouvrages, qui doivent être traités en harmonie avec la construction principale.~~

~~La construction d'abris de jardin en matériaux de récupération est interdite.~~

~~Les équipements techniques (transformateurs, etc.) feront l'objet d'un accompagnement végétal.~~

2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les citernes ~~à gaz liquéfié ou à mazout~~ ~~ainsi que les pompes à chaleurs~~ ou autres installations similaires devront faire l'objet d'un accompagnement végétal.

2.3.1. Clôtures

Dans le cas où deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.

~~L'édification de clôtures le long de la Route Départementale 13 est soumise à permission de voirie.~~

En bordure des voies et emprises publiques :
~~Les clôtures seront, en bordure de voie, conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement ou de la rue.~~

Les clôtures ne doivent pas excéder 1,80 mètres, sauf pour les parcelles identifiées au document graphique pour lesquelles la hauteur maximale sera portée à 2,50 mètres, mesurée à partir de l'axe de la route départementale au droit du projet.

Les clôtures doivent être constituées d'un dispositif à claire-voie ou non.

Dans le cas de l'édification d'un mur-bahut, celui-ci ne devra pas excéder 0,70 mètres par rapport au terrain naturel.

L'utilisation de plaques d'aspect béton est interdite.

~~Les clôtures seront constituées, en fonction de cet environnement :~~

- ~~soit par une haie vive composée d'essences locales d'une hauteur n'excédant pas 2 mètres. À ce titre, les résineux sont déconseillés ;~~
- ~~soit d'un mur bahut d'une hauteur d'une hauteur maximum de 0,60 mètre surmonté ou non d'un appareil à claire-voie ou d'une haie vive, le tout n'excédant pas 2 mètres ;~~
- ~~soit par une grille, un grillage doublé d'une haie vive, d'une hauteur n'excédant pas 2 mètres ;~~
- ~~soit d'un mur n'excédant pas 1,20 mètre doublé ou non d'une haie vive ;~~
- ~~à l'angle de deux rues, les clôtures peuvent être constituées de deux sortes de compositions autorisées ci-dessus.~~

En bordure des limites séparatives :
Les clôtures en limites séparatives, édifiées ou non à cheval sur la limite, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur. ~~Elles seront réalisées au moyen d'un mur de maçonnerie ou d'un grillage ou d'une grille ou d'une haie composée d'essences locales. À ce titre, les résineux sont déconseillés.~~

~~Les piliers de soutien des portails et portillons peuvent excéder la hauteur de la clôture en cas d'impératif technique.~~

~~Les matériaux et les couleurs doivent s'harmoniser avec ceux de la construction.~~

2.3.2. Règles générales de plantation

~~Toute construction comprendra sur 5% au moins de la superficie du terrain un ou des espaces verts plantés de végétaux d'espèces variées.~~

La plantation de peupliers est interdite dans toute la zone.

2.4. STATIONNEMENT

2.4.1. Sont exigées au minimum

Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement pour les voitures au minimum par logement et un emplacement pour le stationnement d'un vélo.

~~Pour les constructions nouvelles à usage de bureau, par tranche de 40 m² de surface de plancher, il sera exigé une place de stationnement pour les voitures et un emplacement pour le stationnement d'un vélo.~~

2.4.2. Modalités d'application

En cas d'impossibilité ~~technique ou économique~~ d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain des zones urbaines situé à moins de 200 mètres de la construction principale, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

~~Dans le cas d'une extension, 1 place supplémentaire est due par tranche de 30 m² de surface de plancher nouvellement créée.~~

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable direct sur une voie publique ou privée, d'une largeur de 4 mètres.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : la défense contre l'incendie, la protection civile et la livraison directement par une façade sur rue.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers ~~des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès~~ eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

3.1.2. Voirie

En cas de création de voies nouvelles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées d'une emprise minimale de 7 mètres de largeur et d'une chaussée de ~~5~~ 4,5 mètres de largeur répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

Un cheminement piéton sera créé au minimum sur un côté de la voie publique ou privée.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules lourds et aux véhicules utilitaires, notamment de collecte des ordures ménagères ou de lutte contre l'incendie de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.2. Eaux usées domestiques

En l'absence de réseau, toute construction nouvelle disposera d'un système de traitement des eaux usées domestiques ~~obligatoirement individuel~~ autonome et conforme à la réglementation en vigueur. Les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur fixant les principes techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.

3.2.3. Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement ~~au réseau public d'assainissement~~ est subordonnée à un ~~pré~~ traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

3.2.4. Eaux pluviales

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

~~Les aménagements réalisés sur un terrain seront réalisés de façon à garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales.~~

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération, infiltration, etc.) est obligatoire. En l'absence de possibilités techniques ou en cas d'insuffisance des techniques alternatives, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (dans les limites de la réglementation en vigueur) afin d'assurer, lorsqu'il existe et avec l'accord du gestionnaire, le raccordement au réseau public. Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.

3.2.5. Autres réseaux

Lorsque le réseau électrique est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire, ~~sauf pour l'existant et les extensions de bâtiments~~.

Tous les réseaux électriques et numériques doivent être enterrés dans les lotissements et opérations groupées en cas de création de réseau. La mise en souterrain sera prévue jusqu'au réseau public par le constructeur ou promoteur qui consultera les Services Publics concernés préalablement à tous travaux.

Des fourreaux doivent être posés pour le passage de la fibre optique lorsque des travaux de voirie sont entrepris.

2.4.2 Zone UE

2.4.2.1 Règlement initial (extrait)

1.2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES.

Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.

Les garages collectifs de caravanes, de campings-cars ou de résidences mobiles de loisirs sont interdits.

Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abri désaffecté sont interdites.

Compte tenu de la nature du sol, les constructions ne devront pas comporter de sous-sol enterré.

Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique.

1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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 volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.

2.2.1. Façades

Les façades d'une construction doivent être constituées de matériaux homogènes et harmonieux.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que des parpaings, briques creuses et ciments est interdit ainsi que la reproduction peinte ou dessinée de matériaux.

2.2.2. Toitures

Les matériaux de couverture seront non brillants.

2.2.3. Ouvertures

Sans objet.

2.2.4. Aspect général

Sans objet.

2.2.5. Performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.3.2. Règles générales de plantation

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surface revêtue) et le long des voies, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager, hormis en cas d'empêchement technique.

Les plantations et haies doivent être réalisées au moyen d'essences locales. Les résineux sont donc déconseillés.

Les équipements techniques (transformateurs, etc.) doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal.

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable direct sur une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : la défense contre l'incendie, la protection civile et la livraison directement par une façade sur rue.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

3.1.2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées d'une emprise permettant la réalisation d'au moins un trottoir et de plantations.

Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution aisée des véhicules lourds.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules lourds et aux véhicules utilitaires, notamment de collecte des ordures ménagères ou de lutte contre l'incendie de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

Il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement les voies en impasse, sans occasionner de destruction de bâtiment.

3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.2. Eaux usées domestiques

En l'absence de réseau, toute construction nouvelle disposera d'un système de traitement des eaux usées domestiques obligatoirement individuel. Les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur fixant les principes techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.

3.2.3. Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

3.2.3. Eaux pluviales

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

Les aménagements réalisés sur un terrain seront réalisés de façon à garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales.

2.4.2.2 Règlement modifié (extrait)

1.2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES.

Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux ~~indispensables~~ liés pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.

Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs sont interdits.

~~Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abri désaffecté sont interdites.~~

Le stationnement des caravanes est interdit pendant plus de 3 mois par an.

Compte tenu de la nature du sol, les constructions ne devront pas comporter de sous-sol enterré.

~~Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique.~~

~~**1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**~~

~~Sans objet.~~

2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Principe général

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

L'emploi sans revêtement de matériaux destinés à être revêtus (parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.

~~Les volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.~~

~~2.2.1. Façades~~

~~Les façades d'une construction doivent être constituées de matériaux homogènes et harmonieux.~~

~~L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que des parpaings, briques creuses et ciments est interdit ainsi que la reproduction peinte ou dessinée de matériaux.~~

~~2.2.2. Toitures~~

~~Les matériaux de couverture seront non brillants.~~

~~2.2.3. Ouvertures~~

~~Sans objet.~~

~~2.2.4. Aspect général~~

~~Sans objet.~~

~~2.2.5. Performances énergétiques et environnementales~~

~~Sans objet.~~

2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.3.2. Règles générales de plantation

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surface revêtue) et le long des voies, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager, hormis en cas d'empêchement technique.

Les plantations et haies doivent être réalisées au moyen d'essences locales. Les résineux sont donc déconseillés.

~~Les équipements techniques (transformateurs, etc.) doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal.~~

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable direct sur une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : la défense contre l'incendie, la protection civile et la livraison directement par une façade sur rue.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers ~~des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès~~ eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

3.1.2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées d'une emprise permettant la réalisation d'au moins un trottoir et de plantations.

Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution aisée des véhicules lourds.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules lourds et aux véhicules utilitaires, notamment de collecte des ordures ménagères ou de lutte contre l'incendie de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

~~Il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement les voies en impasse, sans occasionner de destruction de bâtiment.~~

3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.2. Eaux usées domestiques

En l'absence de réseau, toute construction nouvelle disposera d'un système de traitement des eaux usées domestiques ~~obligatoirement individuel~~ autonome et conforme à la réglementation en vigueur. Les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur fixant les principes techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.

3.2.3. Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement ~~au réseau public d'assainissement~~ est subordonnée à un ~~pré-~~traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

3.2.4. Eaux pluviales

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

~~Les aménagements réalisés sur un terrain seront réalisés de façon à garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales.~~

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération, infiltration, etc.) est obligatoire. En l'absence de possibilités techniques ou en cas d'insuffisance des techniques alternatives, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (dans les limites de la réglementation en vigueur) afin d'assurer, lorsqu'il existe et avec l'accord du gestionnaire, le raccordement au réseau public. Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.

2.4.3 Zone UX

2.4.3.1 Règlement initial (extrait)

1.1. DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 1.2. :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		X	
	exploitation forestière	X		
Habitation	logement	X		Sont uniquement autorisés les logements de fonction, intégrés dans un bâtiment d'activité, destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations industrielles, artisanales, ou de services implantés dans la zone.
	hébergement		X	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	X		
	restauration	X		Sont autorisées les activités de restauration d'entreprise.
	commerce de gros	X		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	hébergement hôtelier et touristique		X	
	cinéma		X	

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	salles d'art et de spectacles		X	
	équipements sportifs		X	
	autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	X		
	entrepôt	X		
	bureau	X		
	centre de congrès et d'exposition	X		

1.2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES.

Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.

Les résidences mobiles de loisirs sont interdites.

Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abri désaffecté sont interdites.
Compte tenu de la nature du sol, les constructions ne devront pas comporter de sous-sol enterré.

Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique.

1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Hauteur

Les constructions à usage d'activité ne doivent pas dépasser 11 mètres de hauteur à l'égout du toit ou acrotère.

Dans le cas de l'aménagement ou de l'extension d'un bâtiment existant, la hauteur maximum est celle de l'existant.

Il est possible de déroger à la règle en cas d'impératif technique. Dans ce cas, la bonne intégration de la construction dans l'environnement devra être étudiée.

2.1.2. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent observer un recul minimum de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques et privées.

Ne sont pas soumis à ces règles :

- les ouvrages techniques d'infrastructures,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas le recul imposé. Dans ce cas, l'extension peut être construire avec un recul similaire au bâtiment principal.

2.1.3. Implantation par rapport aux limites séparatives

Les marges de retrait par rapport aux limites séparatives de propriété sont telles que la distance comptée horizontalement de tout point d'une façade d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Ne sont pas soumis à ces règles :

- les ouvrages techniques d'infrastructures ;
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas le recul imposé, sous réserve que l'extension respecte la règle imposée ;
- Les bâtiments ou équipements publics.

2.1.5. Constructions sur une même propriété

Les constructions observeront une distance minimale de 6 mètres.

2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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 volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.

2.2.1. Façades

Les façades d'une construction doivent être constituées de matériaux homogènes et harmonieux.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que des parpaings, briques creuses et ciments est interdit ainsi que la reproduction peinte ou dessinée de matériaux.

2.2.2. Toitures

Les matériaux de couverture seront non brillants.

2.2.3. Ouvertures

Sans objet.

2.2.4. Aspect général

Sans objet.

2.2.5. Performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.3.1. Clôtures

Les clôtures seront constituées d'une grille ou d'un grillage, qui seront doublés ou non d'une haie vive composée d'essence locale. À ce titre, les résineux sont déconseillés.

2.3.1. Règles générales de plantation

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surface revêtue) et le long des voies, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager, hormis en cas d'empêchement technique.

Les plantations et haies doivent être réalisées au moyen d'essences locales. Les résineux sont donc déconseillés.

Les équipements techniques (transformateurs, etc.) doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal.

2.4. STATIONNEMENT

2.4.1. Sont exigées au minimum

Pour les constructions nouvelles à usage de bureau, il sera exigé une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.

Pour les constructions nouvelles à usage d'industrie, il sera exigé la création d'une place de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher.

Pour les constructions nouvelles à usage d'entrepôt, il sera exigé la création d'une place de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher.

Pour les constructions nouvelles à usage d'artisanat, il sera exigé la création d'une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Pour les constructions nouvelles à usage de commerce d'au moins 100 m², il sera exigé la création d'une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher.

Le nombre de places de stationnement à réaliser dans le cadre d'un projet est celui résultant des normes applicables, arrondi au nombre entier supérieur.

Pour les constructions à usage de logement de fonction, il sera exigé deux places de stationnement par logement.

2.4.2. Modalités d'application

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels les établissements sont le plus souvent comparables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres, les surfaces qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réaliser ou fait réaliser lesdites places.

En cas d'aménagement ou d'extension de bâtiment existant, les besoins en stationnement sont présumés satisfaits, sur la base de la Surface de Plancher, et de sa destination initiale.

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1. Accès

La largeur d'emprise des accès sera au minimum de 8 mètres.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable direct sur une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : la défense contre l'incendie, la protection civile et la livraison directement par une façade sur rue.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.2. Eaux usées domestiques

En l'absence de réseau, toute construction nouvelle disposera d'un système de traitement des eaux usées domestiques obligatoirement individuel. Les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur fixant les principes techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.

3.2.3. Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

3.2.4. Eaux pluviales

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

Les aménagements réalisés sur un terrain seront réalisés de façon à garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales.

Sont exclues de cette règle, les constructions bénéficiant d'un système de collecte des eaux pluviales existant.

2.4.3.2 Règlement modifié (extrait)

1.1. DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 1.2. :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		**X**	
	exploitation forestière	**X**		
Habitation	logement	**X**		Sont uniquement autorisés les logements de fonction, intégrés dans un bâtiment d'activité, destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations industrielles, artisanales, ou de services implantés dans la zone.
	hébergement		**X**	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	**X**		
	restauration	**X**		~~Sont autorisées les activités de restauration d'entreprise.~~
	commerce de gros	**X**		

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	hébergement hôtelier et touristique		X	
	cinéma		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	salles d'art et de spectacles		X	
	équipements sportifs		X	
	autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	X		
	entrepôt	X		
	bureau	X		
	centre de congrès et d'exposition	X		

1.2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES.

Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux ~~indispensables~~ liés pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.

Les résidences mobiles de loisirs sont interdites.

~~Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abri désaffecté sont interdites.~~

Le stationnement des caravanes est interdit.

Compte tenu de la nature du sol, les constructions ne devront pas comporter de sous-sol enterré.

~~Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique.~~

~~**1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**~~

~~Sans objet.~~

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Hauteur

Les constructions à usage d'activité ne doivent pas dépasser 11 mètres de hauteur à l'égout du toit ou acrotère.

~~Dans le cas de l'aménagement ou de l'extension d'un bâtiment existant, la hauteur maximum est celle de l'existant.~~

Il est possible de déroger à la règle en cas d'impératif technique. Dans ce cas, la bonne intégration de la construction dans l'environnement devra être étudiée.

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions et aux réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur totale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur totale de la construction existante ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux constructions détruites par sinistre où la reconstruction jusqu'à la hauteur initiale est admise dans un délai de 10 ans après sinistre.

2.1.2. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent observer un recul minimum de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques et privées.

~~Ne sont pas soumis à ces règles :~~

- ~~les ouvrages techniques d'infrastructures ;~~
- ~~l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas le recul imposé. Dans ce cas, l'extension peut être construire avec un recul similaire au bâtiment principal.~~

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions et aux réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus ;

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux constructions détruites par sinistre où la reconstruction à l'implantation initiale est admise dans un délai de 10 ans après sinistre.

2.1.3. Implantation par rapport aux limites séparatives

Les marges de retrait par rapport aux limites séparatives de propriété sont telles que la distance comptée horizontalement de tout point ~~d'une façade d'un~~ du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cet article ne s'applique pas :
- aux extensions et aux réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux constructions détruites par sinistre où la reconstruction à l'implantation initiale est admise dans un délai de 10 ans après sinistre.

~~Ne sont pas soumis à ces règles :~~
- ~~les ouvrages techniques d'infrastructures ;~~
- ~~l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas le recul imposé, sous réserve que l'extension respecte la règle imposée ;~~
- ~~Les bâtiments ou équipements publics.~~

2.1.5. Constructions sur une même propriété

~~Les constructions observeront une distance minimale de 6 mètres.~~
Il n'est pas fixé de règle.

2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

L'emploi sans revêtement de matériaux destinés à être revêtus (parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux extensions, aux réhabilitations et aux reconstructions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-après.

~~Les volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.~~

~~2.2.1. Façades~~

~~Les façades d'une construction doivent être constituées de matériaux homogènes et harmonieux.~~

~~L'emploi sans enduit revêtement de matériaux destinés à être revêtus, tels que des parpaings ou briques creuses et ciments est interdit ainsi que la reproduction peinte ou dessinée de matériaux.~~

~~2.2.1. Toitures~~

~~Les matériaux de couverture seront non brillants.~~

~~2.2.3. Ouvertures~~

~~Sans objet.~~

~~2.2.4. Aspect général~~

~~Sans objet.~~

~~2.2.5. Performances énergétiques et environnementales~~

~~Sans objet.~~

2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.3.1. Clôtures

Les clôtures seront constituées d'une grille ou d'un grillage, qui seront doublés ou non d'une haie vive composée d'essence locale. À ce titre, les résineux sont déconseillés.

Les clôtures ne doivent pas excéder 2,50 mètres.

L'utilisation de plaques d'aspect béton est interdite en limite avec les voies et emprises publiques.

2.3.1. Règles générales de plantation

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surface revêtue) et le long des voies, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager, hormis en cas d'empêchement technique.

Les plantations et haies doivent être réalisées au moyen d'essences locales. Les résineux sont donc déconseillés.

~~Les équipements techniques (transformateurs, etc.) doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal.~~

2.4. STATIONNEMENT

~~2.4.1. Sont exigées au minimum~~

~~Pour les constructions nouvelles à usage de bureau,il sera exigé une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.~~

~~Pour les constructions nouvelles à usage d'industrie, il sera exigé la création d'une place de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher.~~

~~Pour les constructions nouvelles à usage d'entrepôt, il sera exigé la création d'une place de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher.~~

~~Pour les constructions nouvelles à usage d'artisanat, il sera exigé la création d'une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.~~

~~Pour les constructions nouvelles à usage de commerce d'au moins 100 m², il sera exigé la création d'une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher.~~

~~Le nombre de places de stationnement à réaliser dans le cadre d'un projet est celui résultant des normes applicables, arrondi au nombre entier supérieur.~~

~~Pour les constructions à usage de logement de fonction, il sera exigé deux places de stationnement par logement.~~

2.4.2. Modalités d'application

~~La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels les établissements sont le plus souvent comparables.~~

En cas d'impossibilité ~~architecturale ou technique~~ d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres, les surfaces qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réaliser ou fait réaliser lesdites places.

~~En cas d'aménagement ou d'extension de bâtiment existant, les besoins en stationnement sont présumés satisfaits, sur la base de la Surface de Plancher, et de sa destination initiale.~~

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1. Accès

La largeur d'emprise des accès sera au minimum de 8 mètres.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable direct sur une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : la défense contre l'incendie, la protection civile et la livraison directement par une façade sur rue.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers ~~des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès~~ eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.2. Eaux usées domestiques

En l'absence de réseau, toute construction nouvelle disposera d'un système de traitement des eaux usées domestiques ~~obligatoirement individuel~~ autonome et conforme à la réglementation en vigueur. Les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur fixant les principes techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.

3.2.3. Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement ~~au réseau public d'assainissement~~ est subordonnée à un ~~pré-~~traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

3.2.4. Eaux pluviales

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

~~Les aménagements réalisés sur un terrain seront réalisés de façon à garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales.~~

~~Sont exclues de cette règle, les constructions bénéficiant d'un système de collecte des eaux pluviales existant.~~

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération, infiltration, etc.) est obligatoire. En l'absence de possibilités techniques ou en cas d'insuffisance des techniques alternatives, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (dans les limites de la réglementation en vigueur) afin d'assurer, lorsqu'il existe et avec l'accord du gestionnaire, le raccordement au réseau public. Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.

2.4.4 Zone AU

2.4.4.1 Règlement initial (extrait)

1.2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activité autorisé sont interdits.

Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs sont interdits.

1- Les abris de jardins seront limités à une construction par habitation.

Compte tenu de la nature du sol, les constructions ne devront pas comporter de sous-sol enterré.

2- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abri désaffecté sont interdites.

Le dépôt de véhicules, le dépôt de ferrailles, déchets, matériaux divers sont interdits.

3- Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique.

1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Hauteur

La hauteur des constructions principales ne peut dépasser 8,5 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage soit un rez-de-chaussée surmonté d'un étage ou d'un rez-de-chaussée surmonté de combles aménageables.

La hauteur des annexes n'excède pas 4 mètres à l'égout du toit.

La base inférieure de la dalle de rez-de-chaussée ne pourra se situer à moins de 0,60 mètre du sol naturel.

Cet article ne s'applique pas :
- aux extensions. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne doit pas excéder la hauteur totale de la construction initiale.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.1.2. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales sont édifiées entre 5 et 40 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique.

Les façades principales des constructions devront être orientées parallèlement à la voie à l'exception des terrains situés à l'angle de deux rues. Les pignons comprenant une ou plusieurs baies avec porte d'accès peuvent être considérés comme façades principales.

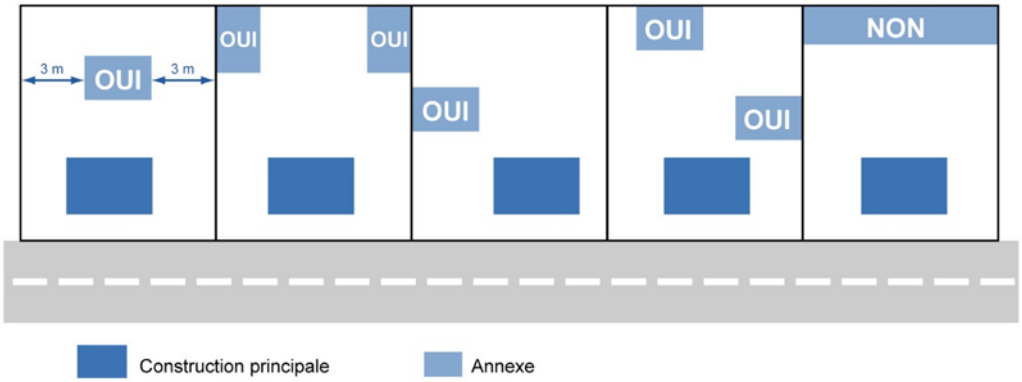
Les abris de jardins sont implantés :

- Soit à plus de 5 mètres
- Soit à plus de 40 mètres

2.1.3. Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions à usage d'habitation sont implantées en retrait de toutes les limites séparatives.

Les annexes s'implantent sur au plus 2 limites séparatives, comme présenté sur le schéma ci-dessous.



Les marges de retrait par rapport aux limites séparatives de propriété sont telles que la distance comptée horizontalement de tout point d'une façade d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ne sont pas soumis à ces règles de retrait sur limites :

- Les ouvrages techniques liés aux équipements d'infrastructures d'intérêt général.
- Les bâtiments ou équipements publics.

2.1.5. Constructions sur une même propriété

La distance entre deux constructions principales non contigües à usage d'habitation, implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 6 mètres.

La distance entre une construction à usage d'habitation et une annexe, implantées sur une même propriété sera supérieure ou égale à 4 mètres.

Les annexes doivent être implantées au même niveau ou derrière la construction principale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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 volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.

Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitation :
Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les constructions devront être en harmonie avec l'architecture locale.

2.2.1. Façades

L'aspect extérieur des façades des constructions sera en harmonie avec l'aspect extérieur des façades des constructions existantes voisines sur la zone U.

Les revêtements extérieurs doivent être de ton clair ou en bardage bois. Les volets, menuiseries, autres bois apparents et ferronneries peuvent être peints de couleur soutenue. Cette disposition ne s'applique pas aux devantures commerciales pour la partie des constructions comprises entre les niveaux de la rue et des allèges du premier étage, ou de la toiture si la construction ne comporte qu'un seul niveau.

La reproduction peinte ou dessinée de matériaux et les bardages métalliques sont interdits.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus tel que parpaing ou briques creuses est interdit.

Toutes les façades secondaires ou annexes du bâtiment principal devront être traitées de la même manière que les murs de façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonisera avec celles-ci.

2.2.2. Toitures

Les combles et toitures devront présenter une unité de conception.

Les matériaux de couverture devront présenter l'aspect de la tuile, sauf :
- dans le cas d'utilisation de verre ou de matériaux composites pour les vérandas, piscines, marquises…
- dans le cas d'utilisation de cuivre ou de zinc,
- pour les systèmes domestiques de production d'énergie à partir de sources renouvelables,
- pour les toitures végétalisées,

Les matériaux de couverture en tole sont interdits, à l'exception des extensions de constructions existantes déjà couvertes par une toiture en tôle et des abris de jardin de surface inférieure à 5 m².

Les toitures-terrasses sont admises.

Sur les toitures-terrasses, les équipements techniques doivent être dissimulés par un acrotère.

2.2.3. Ouvertures

Les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés par des fenêtres en pignon, des lucarnes ou des châssis de toit.

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'ilot ou de la rue.

Les volets roulants sont autorisés sous condition que leur mécanisme ne soit pas apparent car fixé dans l'encadrement de l'ouverture ou à l'intérieur de la construction et en aucun cas sur la façade.

Les menuiseries doivent être réalisées dans une couleur semblable aux tons locaux.

2.2.4. Aspect général

Les bâtiments annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent être en harmonie avec la construction principale.

Dispositions particulières pour les autres constructions :

1- L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des constructions dans l'environnement. Les constructions devront en particulier être en harmonie avec le bâti voisin.

2- Concernant les garages et annexes (hormis les abris de jardin),l'usage des plaques d'aspect béton avec ossature apparente et poteaux en ciment est à proscrire pour ces ouvrages, qui doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

3- La construction d'abris de jardin en matériaux de récupération est interdite.

4- Les équipements techniques (transformateurs, etc.) feront l'objet d'un accompagnement végétal.

2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les pompes à chaleurs ou autres installations similaires devront faire l'objet d'un accompagnement végétal.

2.3.1. Clôtures

Dans le cas où deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.

L'édification de clôtures le long de la Route Départementale 13 est soumise à permission de voirie.

Les clôtures seront, en bordure de voie, conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement ou de la rue.

Les clôtures seront constituées, en fonction de cet environnement :

- soit par une haie vive composée d'essences locales d'une hauteur n'excédant pas 2 mètres. À ce titre, les résineux sont déconseillés.
- soit d'un mur bahut d'une hauteur d'une hauteur maximum de 0,60 mètre surmonté ou non d'un appareil à claire-voie, le tout n'excédant pas 2 mètres.
- soit par une grille, un grillage doublé d'une haie vive, d'une hauteur n'excédant pas 2 mètres.
- soit d'un mur n'excédant pas 1,20 mètres doublé ou non d'une haie vive.
- A l'angle de deux rues, les clôtures peuvent être constituées de deux sortes de compositions autorisées ci-dessus.

Les clôtures en limites séparatives, édifiées ou non à cheval sur la limite, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur. Elles seront réalisées au moyen d'un mur de maçonnerie ou d'un grillage ou d'une grille ou d'une haie composée d'essences locales. À ce titre, les résineux sont déconseillés.

Les piliers de soutien des portails et portillons peuvent excéder la hauteur de la cloture en cas d'impératif technique.

Les matériaux et les couleurs doivent s'harmoniser avec ceux de la construction.

2.3.2. Règles générales de plantation

Toute construction comprendra sur 5% au moins de la superficie du terrain un ou des espaces verts plantés de végétaux d'espèces variées.

La plantation de peupliers est interdite dans toute la zone.

2.4. STATIONNEMENT

2.4.1. Sont exigées au minimum

Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement pour les voitures au minimum par logement et un emplacement pour le stationnement d'un vélo.

Pour les constructions nouvelles à usage de bureau, par tranche de 40 m² de surface de plancher, il sera exigé une place de stationnement pour les voitures et un emplacement pour le stationnement d'un vélo.

2.4.2. Modalités d'application

En cas d'impossibilité technique ou économique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain des zones urbaines situé à moins de 200 mètres de la construction principale, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Dans le cas d'une extension, 1 place supplémentaire est due par tranche de 30 m² de surface de plancher nouvellement créée.

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable direct sur une voie publique ou privée d'une largeur minimum de 4 mètres.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : la défense contre l'incendie, la protection civile et la livraison directement par une façade sur rue.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

La desserte interne de toute opération d'aménagement doit être adaptée aux usages qu'elle supporte et à l'importance de l'opération concernée.

3.1.2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées d'une emprise minimale de 7 mètres de largeur et d'une chaussée de 5 mètres de largeur répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

Un cheminement piéton sera créé au minimum sur un côté de la voie publique ou privée.

3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.2. Eaux usées domestiques

En l'absence de réseau, toute construction nouvelle disposera d'un système de traitement des eaux usées domestiques obligatoirement individuel. Les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur fixant les principes techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.

3.2.3. Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

3.2.4. Eaux pluviales

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

Les aménagements réalisés sur un terrain seront réalisés de façon à garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales.

3.2.5. Autres réseaux

Lorsque le réseau électrique est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire, sauf pour l'existant et les extensions de bâtiments.

Tous les réseaux électriques et numériques doivent être enterrés dans les lotissements et opérations groupées en cas de création de réseau. La mise en souterrain sera prévue jusqu'au réseau public par le constructeur ou promoteur qui consultera les Services Publics concernés préalablement à tous travaux.

Des fourreaux doivent être posés pour le passage de la fibre optique lorsque des travaux de voirie sont entrepris.

2.4.4.2 Règlement modifié (extrait)

1.2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les affouillements et exhaussements du sol non ~~nécessaires~~ liés à une destination, sous-destination ou type d'activité autorisé sont interdits.

Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs sont interdits.

~~1. Les abris de jardins seront limités à une construction par habitation.~~

Compte tenu de la nature du sol, les constructions ne devront pas comporter de sous-sol enterré.

~~2. Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abri désaffecté sont interdites.~~

Le stationnement des caravanes est interdit pendant plus de 3 mois par an.

Le dépôt de véhicules, le dépôt de ferrailles, déchets, matériaux divers sont interdits.

Les nouvelles ICPE sont interdites.

~~3. Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique.~~

~~**1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**~~

~~Sans objet.~~

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Hauteur

La hauteur des constructions principales ne peut dépasser 8,5 mètres à l'égout du toit et ~~12~~ 10 mètres au faîtage ~~soit un rez-de-chaussée surmonté d'un étage ou d'un rez-de-chaussée surmonté de combles aménageables.~~

La hauteur des annexes n'excède pas 4 mètres à l'égout du toit et 7 mètres au faitage.

Pour les constructions principales, la base ~~inférieure de la dalle de rez-de-chaussée~~ supérieure du premier niveau ne pourra se situer à moins de ~~0,60~~ 0,40 mètre du sol naturel.

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions et aux réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne doit pas excéder la hauteur totale de la construction initiale ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux constructions détruites par sinistre où la reconstruction jusqu'à la hauteur initiale est admise dans un délai de 10 ans après sinistre.

2.1.2. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales sont édifiées dans une bande comprise entre 5 et ~~40~~ 45 mètres ~~par rapport à~~ en recul de l'alignement ~~de la~~ d'au moins une voie ou emprise publique.

~~Les façades principales des constructions devront être orientées parallèlement à la voie à l'exception des terrains situés à l'angle de deux rues. Les pignons comprenant une ou plusieurs baies avec porte d'accès peuvent être considérés comme façades principales.~~

~~Les abris de jardins sont implantés :~~

- ~~Soit à plus de 5 mètres~~
- ~~Soit à plus de 40 mètres~~

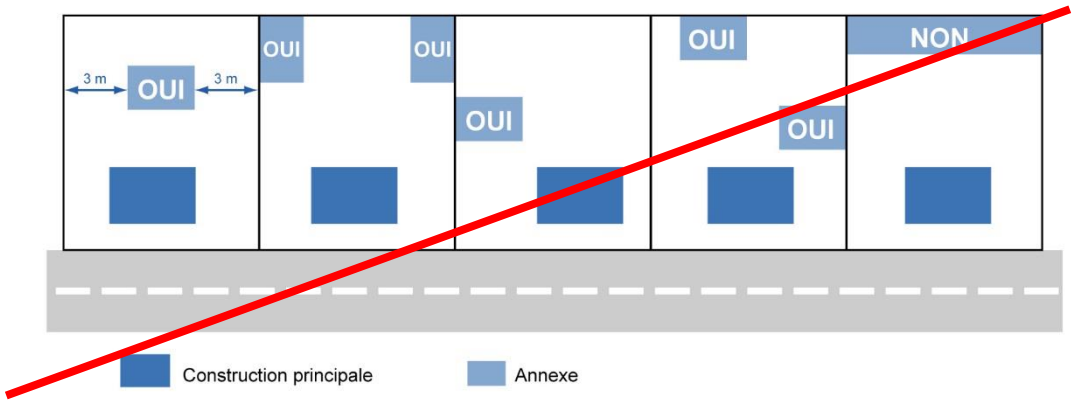
Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions et aux réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus ;
- aux constructions détruites par sinistre où la reconstruction à l'implantation initiale est admise dans un délai de 10 ans après sinistre ;
- aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.1.3. Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales à usage d'habitation sont implantées en retrait de toutes les limites séparatives.

~~Les annexes s'implantent sur au plus 2 limite séparatives, comme présenté sur le schéma ci-dessous.~~



A moins de jouxter la limite parcellaire, les marges de retrait par rapport aux limites séparatives de propriété sont telles que la distance comptée horizontalement de tout point ~~d'une façade d'un~~ du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

~~Ne sont pas soumis à ces règles de retrait sur limites :~~

- ~~Les ouvrages techniques liés aux équipements d'infrastructures d'intérêt général.~~
- ~~Les bâtiments ou équipements publics.~~

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions et aux réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux constructions détruites par sinistre où la reconstruction à l'implantation initiale est admise dans un délai de 10 ans après sinistre ;
- aux constructions inférieures ou égales à 20 m² de surface de plancher et d'emprise au sol qui doivent être implantées en limite séparative ou en retrait d'au moins 1 mètre des limites sur lesquelles elles ne sont pas implantées ;
- aux piscines qui devront s'implanter en retrait d'au moins 1 mètre.

2.1.5. Constructions sur une même propriété

~~La distance entre deux constructions principales non contigües à usage d'habitation, implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 6 mètres.~~

~~La distance entre une construction à usage d'habitation et une annexe, implantées sur une même propriété sera supérieure ou égale à 4 mètres.~~

~~Les annexes doivent être implantées au même niveau ou derrière la construction principale.~~

~~Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

Il n'est pas fixé de règle.

2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des

lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'emploi sans revêtement de matériaux destinés à être revêtus (parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux extensions, aux réhabilitations et aux reconstructions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-après.

~~Les volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.~~

~~**Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitation :**~~
~~Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les constructions devront être en harmonie avec l'architecture locale.~~

2.2.1. Façades

~~L'aspect extérieur des façades des constructions sera en harmonie avec l'aspect extérieur des façades des constructions existantes voisines sur la zone U.~~

~~Les revêtements extérieurs doivent être de ton clair ou en bardage bois. Les volets, menuiseries, autres bois apparents et ferronneries peuvent être peints de couleur soutenue. Cette disposition ne s'applique pas aux devantures commerciales pour la partie des constructions comprises entre les niveaux de la rue et des allèges du premier étage, ou de la toiture si la construction ne comporte qu'un seul niveau.~~

La reproduction peinte ou dessinée de matériaux et les bardages métalliques sont interdits, sauf pour les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 5 m².

~~L'emploi sans enduit revêtement de matériaux destinés à être revêtus tel que parpaing ou briques creuses est interdit.~~

~~Toutes les façades secondaires ou annexes du bâtiment principal devront être traitées de la même manière que les murs de façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonisera avec celles-ci.~~

L'usage de plaques d'aspect béton avec ossature apparente et poteaux en ciment n'est autorisé que pour les constructions d'une emprise au sol et d'une surface de plancher inférieures ou égales à 20 m².

La construction d'abris de jardin en matériaux de récupération est interdite.

2.2.2. Toitures

~~Les combles et toitures devront présenter une unité de conception.~~

Les matériaux de couverture devront présenter l'aspect de la tuile, sauf :
- dans le cas d'utilisation de verre ou de matériaux composites pour les vérandas, piscines, marquises…
- dans le cas d'utilisation de cuivre ou de zinc,
- pour les systèmes domestiques de production d'énergie à partir de sources renouvelables,
- pour les toitures végétalisées,
- pour les toitures terrasses,
- pour les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 5 m²,
- pour les serres.

~~Les matériaux de couverture en tole sont interdits, à l'exception des extensions de constructions existantes déjà couvertes par une toiture en tôle et des abris de jardin de surface inférieure à 5 m².~~

~~Les toitures-terrasses sont admises.~~

Sur les toitures-terrasses, les équipements techniques doivent être dissimulés par un acrotère.

2.2.3. Ouvertures

~~Les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés par des fenêtres en pignon, des lucarnes ou des châssis de toit.~~

~~Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'ilot ou de la rue.~~

Les volets roulants sont autorisés à condition qu'ils ne présentent pas de saillie en façade. ~~, sous condition que leur mécanisme ne soit pas apparent car fixé dans l'encadrement de l'ouverture ou à l'intérieur de la construction et en aucun cas sur la façade.~~

~~Les menuiseries doivent être réalisées dans une couleur semblable aux tons locaux.~~

~~2.2.4. Aspect général~~

~~Les bâtiments annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent être en harmonie avec la construction principale.~~

~~**Dispositions particulières pour les autres constructions :**~~
~~**1-** L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des constructions dans l'environnement. Les constructions devront en particulier être en harmonie avec le bâti voisin.~~

~~**2-** Concernant les garages et annexes (hormis les abris de jardin),l'usage des plaques d'aspect béton avec ossature apparente et poteaux en ciment est à proscrire pour ces ouvrages, qui doivent être traités en harmonie avec la construction principale.~~

~~**3-** La construction d'abris de jardin en matériaux de récupération est interdite.~~

~~**4-** Les équipements techniques (transformateurs, etc.) feront l'objet d'un accompagnement végétal.~~

2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les citernes ~~à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les pompes à chaleurs~~ ou autres installations similaires devront faire l'objet d'un accompagnement végétal.

2.3.1. Clôtures

Dans le cas où deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.

~~L'édification de clôtures le long de la Route Départementale 13 est soumise à permission de voirie.~~

En bordure des voies et emprises publiques :
Les clôtures ne doivent pas excéder 1,80 mètres, sauf pour les parcelles identifiées au document graphique pour lesquelles la hauteur maximale sera portée à 2,50 mètres, mesurée à partir de l'axe de la route départementale au droit du projet.

Les clôtures doivent être constituées d'un dispositif à claire-voie ou non.

Dans le cas de l'édification d'un mur-bahut, celui-ci ne devra pas excéder 0,70 mètres par rapport au terrain naturel.

L'utilisation de plaques d'aspect béton est interdite.

~~Les clôtures seront, en bordure de voie, conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement ou de la rue.~~

~~Les clôtures seront constituées, en fonction de cet environnement :~~

- ~~soit par une haie vive composée d'essences locales d'une hauteur n'excédant pas 2 mètres. À ce titre, les résineux sont déconseillés.~~
- ~~soit d'un mur bahut d'une hauteur d'une hauteur maximum de 0,60 mètre surmonté ou non d'un appareil à claire-voie, le tout n'excédant pas 2 mètres.~~
- ~~soit par une grille, un grillage doublé d'une haie vive, d'une hauteur n'excédant pas 2 mètres.~~
- ~~soit d'un mur n'excédant pas 1,20 mètres doublé ou non d'une haie vive.~~
- ~~A l'angle de deux rues, les clôtures peuvent être constituées de deux sortes de compositions autorisées ci-dessus.~~

En bordure des limites séparatives :
Les clôtures en limites séparatives, édifiées ou non à cheval sur la limite, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur. ~~Elles seront réalisées au moyen d'un mur de maçonnerie ou d'un grillage ou d'une grille ou d'une haie composée d'essences locales. À ce titre, les résineux sont déconseillés.~~

~~Les piliers de soutien des portails et portillons peuvent excéder la hauteur de la clôture en cas d'impératif technique.~~

~~Les matériaux et les couleurs doivent s'harmoniser avec ceux de la construction.~~

2.3.2. Règles générales de plantation

~~Toute construction comprendra sur 5% au moins de la superficie du terrain un ou des espaces verts plantés de végétaux d'espèces variées.~~

La plantation de peupliers est interdite dans toute la zone.

2.4. STATIONNEMENT

2.4.1. Sont exigées au minimum

Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement pour les voitures au minimum par logement et un emplacement pour le stationnement d'un vélo.

~~Pour les constructions nouvelles à usage de bureau, par tranche de 40 m² de surface de plancher, il sera exigé une place de stationnement pour les voitures et un emplacement pour le stationnement d'un vélo.~~

2.4.2. Modalités d'application

En cas d'impossibilité ~~technique ou économique~~ d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain des zones urbaines situé à moins de 200 mètres de la construction principale, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

~~Dans le cas d'une extension, 1 place supplémentaire est due par tranche de 30 m² de surface de plancher nouvellement créée.~~

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable direct sur une voie publique ou privée d'une largeur minimum de 4 mètres.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : la défense contre l'incendie, la protection civile et la livraison directement par une façade sur rue.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers ~~des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès~~ eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

La desserte interne de toute opération d'aménagement doit être adaptée aux usages qu'elle supporte et à l'importance de l'opération concernée.

3.1.2. Voirie

En cas de création de voies nouvelles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées d'une emprise minimale de 7 mètres de largeur et d'une chaussée de 4,5 ~~5~~ mètres de largeur répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

Un cheminement piéton sera créé au minimum sur un côté de la voie publique ou privée.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules lourds et aux véhicules utilitaires, notamment de collecte des ordures ménagères ou de lutte contre l'incendie de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.2. Eaux usées domestiques

En l'absence de réseau, toute construction nouvelle disposera d'un système de traitement des eaux usées domestiques ~~obligatoirement individuel~~ autonome et conforme à la réglementation en vigueur. Les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur fixant les principes techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.

3.2.3. Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement ~~au réseau public d'assainissement~~ est subordonnée à un ~~pré-~~traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

3.2.4. Eaux pluviales

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

~~Les aménagements réalisés sur un terrain seront réalisés de façon à garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales.~~

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération, infiltration, etc.) est obligatoire. En l'absence de possibilités techniques ou en cas d'insuffisance des techniques alternatives, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (dans les limites de la réglementation en vigueur) afin d'assurer, lorsqu'il existe et avec l'accord du gestionnaire, le raccordement au réseau public. Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.

3.2.5. Autres réseaux

Lorsque le réseau électrique est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire, ~~sauf pour l'existant et les extensions de bâtiments.~~

Tous les réseaux électriques et numériques doivent être enterrés dans les lotissements et opérations groupées en cas de création de réseau. La mise en souterrain sera prévue jusqu'au réseau public par le constructeur ou promoteur qui consultera les Services Publics concernés préalablement à tous travaux.

Des fourreaux doivent être posés pour le passage de la fibre optique lorsque des travaux de voirie sont entrepris.

2.4.5 Zone N et secteur Nl

2.4.5.1 Règlement initial (extrait)

1.2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES.

Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.

Le dépôt de matériaux est interdit.

Les terrains de camping caravanage sont interdits.

Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abri désaffecté sont interdites.

Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :

- protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique.
- respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine naturel à préserver identifiés sur les documents graphiques :

Les prairies doivent être conservées. Leur entretien et leur aménagement sont autorisés à condition de ne pas altérer la nature ou la qualité de la prairie. Les travaux ayant pour effet de les modifier ou de les supprimer sont soumis à déclaration préalable conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Hauteur

En zone N, la hauteur des constructions ne peut dépasser 8,5 mètres au faîtage.

En zone NL, la hauteur des constructions légères de loisirs dédiées à l'activité de pêche ne peut dépasser 4 mètres au faîtage.

2.1.2. Constructions sur une même propriété

Sans objet.

2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf en zone NL, les marges de retrait par rapport aux limites séparatives de propriété sont telles que la distance comptée horizontalement de tout point d'une façade d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative de la parcelle ne peut être inférieure à 15 mètres.

Ne sont pas soumis à ces règles de retrait sur limites :

- Les ouvrages techniques liés aux équipements d'infrastructures d'intérêt général.
- Les bâtiments ou équipements publics.

2.1.4. Implantation par rapport aux limites séparatives

Les marges de retrait par rapport aux limites séparatives de propriété sont telles que la distance comptée horizontalement de tout point d'une façade d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative de la parcelle ne peut être inférieure à 3 mètres.

Ne sont pas soumis à ces règles de retrait sur limites :

- Les ouvrages techniques liés aux équipements d'infrastructures d'intérêt général.
- Les bâtiments ou équipements publics.

2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.2.1. Façades

Sans objet.

2.2.2. Toitures

Sans objet.

2.2.3. Ouvertures

Sans objet.

2.2.4. Aspect général

L'architecture des bâtiments de loisirs autorisés et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible de ces constructions dans l'environnement.

2.2.5. Performance énergétique et environnementale

Sans objet.

2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.3.1. Clôtures

Les clôtures doivent être constituées en bordure de voie d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.

2.3.2. Règles générales de plantation

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Les bâtiments et installations autorisés doivent être accompagnés d'un aménagement végétal d'essences feuillues locales contribuant à leur bonne insertion dans l'environnement.

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable direct sur une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : la défense contre l'incendie et la protection civile.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

3.1.2. Voirie

Sans objet.

3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

3.2.4. Autres réseaux

Lorsque le réseau électrique est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire, sauf pour l'existant et les extensions de bâtiments.

2.4.5.2 Règlement modifié (extrait)

1.2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux ~~indispensables~~ liés pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.

Le dépôt de véhicules, le dépôt de ferrailles, déchets, matériaux divers ~~est~~ sont interdits.

Les terrains de camping caravanage sont interdits.

~~Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abri désaffecté sont interdites.~~

Le stationnement des caravanes est interdit.

~~Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :~~

- ~~protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique.~~
- ~~respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.~~

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine naturel à préserver identifiés sur les documents graphiques :

Les prairies doivent être conservées. Leur entretien et leur aménagement sont autorisés à condition de ne pas altérer la nature ou la qualité de la prairie. Les travaux ayant pour effet de les modifier ou de les supprimer sont soumis à déclaration préalable conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

~~**1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**~~

~~Sans objet.~~

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Hauteur

En zone N, la hauteur des constructions ne peut dépasser 8,5 mètres au faîtage.

En zone NL, la hauteur des constructions légères de loisirs dédiées à l'activité de pêche ne peut dépasser 4 mètres au faîtage.

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions et aux réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur totale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur totale de la construction existante.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux constructions détruites par sinistre où la reconstruction jusqu'à la hauteur initiale est admise dans un délai de 10 ans après sinistre.

~~2.1.2. Constructions sur une même propriété~~

~~Sans objet.~~

2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

~~**Sauf en zone NL**~~, Les marges de retrait par rapport aux ~~limites séparatives de propriété~~ voies et emprises publiques sont telles que la distance comptée horizontalement de tout point ~~d'une façade d'un~~ du bâtiment au point le plus proche de la limite ~~séparative~~ de la parcelle ne peut être inférieure à 15 mètres.

~~Ne sont pas soumis à ces règles de retrait sur limites :~~

- ~~Les ouvrages techniques liés aux équipements d'infrastructures d'intérêt général.~~
- ~~Les bâtiments ou équipements publics.~~

Cet article ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques liés aux équipements d'infrastructures d'intérêt général ;
- aux bâtiments ou équipements publics ;
- aux extensions et aux réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus ;
- aux constructions détruites par sinistre où la reconstruction à l'implantation initiale est admise dans un délai de 10 ans après sinistre.

2.1.4. Implantation par rapport aux limites séparatives

Les marges de retrait par rapport aux limites séparatives de propriété sont telles que la distance comptée horizontalement de tout point ~~d'une façade d'un~~ du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative de la parcelle ne peut être inférieure à 3 mètres.

~~Ne sont pas soumis à ces règles de retrait sur limites :~~

- ~~Les ouvrages techniques liés aux équipements d'infrastructures d'intérêt général.~~
- ~~Les bâtiments ou équipements publics.~~

Cet article ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques liés aux équipements d'infrastructures d'intérêt général ;
- aux bâtiments ou équipements publics ;
- aux extensions et aux réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus ;
- aux constructions détruites par sinistre où la reconstruction à l'implantation initiale est admise dans un délai de 10 ans après sinistre.

2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Principe général

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

L'emploi sans revêtement de matériaux destinés à être revêtus (parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.

~~2.2.1. Façades~~

~~Sans objet~~

~~2.2.2. Toitures~~

~~Sans objet.~~

~~2.2.3. Ouvertures~~

~~Sans objet.~~

~~2.2.4. Aspect général~~

L'architecture des bâtiments de loisirs autorisés et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible de ces constructions dans l'environnement.

~~2.2.5. Performance énergétique et environnementale~~

~~Sans objet.~~

2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.3.1. Clôtures

~~Les clôtures doivent être constituées en bordure de voie d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.~~

Les clôtures doivent être constituées d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximale de 2,50 mètres.

2.3.2. Règles générales de plantation

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Les bâtiments et installations autorisés doivent être accompagnés d'un aménagement végétal d'essences feuillues locales contribuant à leur bonne insertion dans l'environnement.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable direct sur une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : la défense contre l'incendie et la protection civile.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers ~~des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès~~ eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

~~3.1.2. Voirie~~

~~Sans objet.~~

3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.3. Eaux pluviales

~~Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.~~

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération, infiltration, etc.) est obligatoire. En l'absence de possibilités techniques ou en cas d'insuffisance des techniques alternatives, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (dans les limites de la réglementation en vigueur) afin d'assurer, lorsqu'il existe et avec l'accord du gestionnaire, le raccordement au réseau public. Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.

3.2.4. Autres réseaux

Lorsque le réseau électrique est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire~~, sauf pour l'existant et les extensions de bâtiments~~.

2.4.6 Zone A

2.4.6.1 Règlement initial (extrait)

1.2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES.

Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.

Le dépôt de matériaux sont interdits.

Les terrains de camping caravanage sont interdits.

Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abri désaffecté sont interdites.

Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :

- protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique.
- respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.

1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Hauteur

Les constructions à usage agricole ne doivent pas excéder 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Il n'est pas fixé de règle pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

2.1.2. Constructions sur une même propriété

Sans objet.

2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les marges de retrait par rapport aux limites séparatives de propriété sont telles que la distance comptée horizontalement de tout point d'une façade d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative de la parcelle ne peut être inférieure à 15 mètres.

Ne sont pas soumis à ces règles de retrait sur limites, les ouvrages techniques liés aux équipements d'infrastructures d'intérêt général.

2.1.4. Implantation par rapport aux limites séparatives

Les marges de retrait par rapport aux limites séparatives de propriété sont telles que la distance comptée horizontalement de tout point d'une façade d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative de la parcelle ne peut être inférieure à 3 mètres.

Ne sont pas soumis à ces règles de retrait sur limites, les ouvrages techniques liés aux équipements d'infrastructures d'intérêt général.

2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sans objet.

2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.3.1. Clôtures

Les clôtures doivent être constituées en bordure de voie d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.

2.3.2. Règles générales de plantation

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Les bâtiments et installations autorisés doivent être accompagnés d'un aménagement végétal d'essences feuillues locales contribuant à leur bonne insertion dans l'environnement.

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable direct sur une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : la défense contre l'incendie et la protection civile.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

3.1.2. Voirie

Sans objet.

3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.

3.2.3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

3.2.4. Autres réseaux

Lorsque le réseau électrique est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire, sauf pour l'existant et les extensions de bâtiments.

2.4.6.2 Règlement modifié (extrait)

1.2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES.

Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux ~~indispensables~~ liés pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.

Le dépôt de véhicules, le dépôt de ferrailles, déchets, matériaux divers sont interdits.

Les terrains de camping caravanage sont interdits.

~~Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abri désaffecté sont interdites.~~

Le stationnement des caravanes est interdit.

~~Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :~~

- ~~protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique.~~
- ~~respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.~~

~~1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE~~

~~Sans objet.~~

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Hauteur

Les constructions à usage agricole ne doivent pas excéder 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

~~Il n'est pas fixé de règle pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.~~

Cet article ne s'applique pas :

- aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- aux extensions et aux réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur totale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur totale de la construction existante ;
- aux constructions détruites par sinistre où la reconstruction jusqu'à la hauteur initiale est admise dans un délai de 10 ans après sinistre.

~~2.1.2. Constructions sur une même propriété~~

~~Sans objet.~~

2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les marges de retrait par rapport aux ~~limites séparatives de propriété~~ voies et emprises publiques sont telles que la distance comptée horizontalement de tout point d'une façade d'un bâtiment au point le plus proche de la limite ~~séparative~~ de la parcelle ne peut être inférieure à 15 mètres.

~~Ne sont pas soumis à ces règles de retrait sur limites, les ouvrages techniques liés aux équipements d'infrastructures d'intérêt général.~~

Cet article ne s'applique pas :
- aux ouvrages techniques liés aux équipements d'infrastructures d'intérêt général ;
- aux extensions et aux réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus ;
- aux constructions détruites par sinistre où la reconstruction à l'implantation initiale est admise dans un délai de 10 ans après sinistre.

2.1.4. Implantation par rapport aux limites séparatives

A moins de jouxter la limite parcellaire, les marges de retrait par rapport aux limites séparatives de propriété sont telles que la distance comptée horizontalement de tout point ~~d'une façade d'un~~ du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative de la parcelle ne peut être inférieure à 3 mètres.

~~Ne sont pas soumis à ces règles de retrait sur limites, les ouvrages techniques liés aux équipements d'infrastructures d'intérêt général.~~

Cet article ne s'applique pas :
- aux ouvrages techniques liés aux équipements d'infrastructures d'intérêt général ;
- aux extensions et aux réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus ;
- aux constructions détruites par sinistre où la reconstruction à l'implantation initiale est admise dans un délai de 10 ans après sinistre.

2.1.5. Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

~~Sans objet.~~

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

L'emploi sans revêtement de matériaux destinés à être revêtus (parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.

2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.3.1. Clôtures

~~Les clôtures doivent être constituées en bordure de voie d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.~~

Les clôtures doivent être constituées d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximale de 2,50 mètres.

2.3.2. Règles générales de plantation

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Les bâtiments et installations autorisés doivent être accompagnés d'un aménagement végétal d'essences feuillues locales contribuant à leur bonne insertion dans l'environnement.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable direct sur une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : la défense contre l'incendie et la protection civile.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers ~~des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès~~ eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

~~3.1.2. Voirie~~

~~Sans objet.~~

3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être :

- Soit raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, s'il existe, par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.
- Soit alimentée par un captage, forage ou une prise d'eau autonome. Ce dernier sera soumis à l'accord préalable des autorités compétentes afin de vérifier sa conformité aux normes sanitaires en vigueur.

3.2.3. Eaux pluviales

~~Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.~~

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération, infiltration, etc.) est obligatoire. En l'absence de possibilités techniques ou en cas d'insuffisance des techniques alternatives, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (dans les limites de la réglementation en

vigueur) afin d'assurer, lorsqu'il existe et avec l'accord du gestionnaire, le raccordement au réseau public. Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.

3.2.4. Autres réseaux

Lorsque le réseau électrique est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire~~, sauf pour l'existant et les extensions de bâtiments.~~

2.4.7 Annexes - Lexique

2.4.7.1 Règlement initial (extrait)

Abri de jardin : une petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclette. Il peut être démontable ou non, avec ou sans fondations.

Accès : passage desservant, à partir d'une voie publique ou privée, une unité foncière unique dont il fait partie.

Alignement : détermination de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines, fixée par l'autorité administrative.

Annexe : Bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale et qui répond aux conditions cumulatives ci-après :

- une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité, à usage de garage, …
- une construction non contiguë à une construction principale.

Constructions contiguës : Constructions accolées ou reliées par un même élément de volume.

Construction principale : Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Equipements collectifs : Les équipements collectifs comprennent l'ensemble des constructions et installations assurant un service public d'intérêt général tels que les établissements d'enseignements, les installations sportives non commerciales, les établissements de santé : clinique, hôpital, maison de retraite, etc...

Emprise au sol : Surface couverte par la projection verticale de l'ensemble de la construction sur le sol, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.

Extension : Augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction. Elle doit être contigüe à la construction principale.

Faîtage : Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

Hauteur totale d'une construction : Dimension verticale limite que doivent respecter les constructions, elle est exprimée en mètre.
La hauteur totale des constructions est mesurée du point le plus bas du terrain naturel, au droit du polygone d'implantation, au point le plus haut de la construction, cheminées et ouvrages techniques exclus.

Limite séparative : Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine. Il peut soit s'agir d'une limite latérale (limite aboutissant aux voies), soit d'une limite de fond de parcelle.

Marge de recul ou de retrait sur l'alignement : Retrait, parallèle à l'alignement, imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement. Sa largeur se mesure à partir de l'alignement (actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan) ou pour les voies privées de la limite en tenant lieu.

Pignon : Face latérale d'un bâtiment, sans ouvertures importantes.

Surface plancher : Somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. (Art. R. 111-22 du Code de l'Urbanisme)

Terrain naturel : Etat du sol avant tous travaux d'aménagement.

Unité foncière : Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou une même indivision et formant une unité foncière indépendante.

Voirie : Voie de circulation avec ses dépendances (accotement, trottoir, fossé…).

2.4.7.2 Règlement modifié (extrait)

Abri de jardin : une petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclette. Il peut être démontable ou non, avec ou sans fondations.

Accès : passage desservant, à partir d'une voie publique ou privée, une unité foncière unique dont il fait partie.

Alignement : détermination de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines, fixée par l'autorité administrative.

~~**Annexe :** Bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale et qui répond aux conditions cumulatives ci-après :~~

- ~~une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité, à usage de garage, …~~
- ~~une construction non contiguë à une construction principale.~~

Annexe : une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle

peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Bâtiment : un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction : une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante : une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

~~**Constructions contiguës :** Constructions accolées ou reliées par un même élément de volume.~~

~~**Construction principale :** Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.~~

~~**Equipements collectifs :** Les équipements collectifs comprennent l'ensemble des constructions et installations assurant un service public d'intérêt général tels que les établissements d'enseignements, les installations sportives non commerciales, les établissements de santé : clinique, hôpital, maison de retraite, etc...~~

~~**Emprise au sol :** Surface couverte par la projection verticale de l'ensemble de la construction sur le sol, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.~~

Emprise au sol : l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

~~**Extension :** Augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction. Elle doit être contigüe à la construction principale.~~

Extension : l'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade : les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Faîtage : Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

~~**Hauteur totale d'une construction :** Dimension verticale limite que doivent respecter les constructions, elle est exprimée en mètre.~~
~~La hauteur totale des constructions est mesurée du point le plus bas du terrain naturel, au droit du polygone d'implantation, au point le plus haut de la construction, cheminées et ouvrages techniques exclus.~~

Hauteur : la hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre

comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

~~**Limite séparative :** Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine. Il peut soit s'agir d'une limite latérale (limite aboutissant aux voies), soit d'une limite de fond de parcelle.~~

Limite séparative : les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Marge de recul ou de retrait sur l'alignement : Retrait, parallèle à l'alignement, imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement. Sa largeur se mesure à partir de l'alignement (actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan) ou pour les voies privées de la limite en tenant lieu.

~~**Pignon :** Face latérale d'un bâtiment, sans ouvertures importantes.~~

~~**Surface plancher :** Somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :~~

~~1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;~~

~~2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;~~

~~3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;~~

~~4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;~~

~~5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;~~

~~6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;~~

~~7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;~~

~~8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. (Art. R. 111-22 du Code de l'Urbanisme)~~

~~**Terrain naturel :** Etat du sol avant tous travaux d'aménagement.~~

Unité foncière : Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou une même indivision et formant une unité foncière indépendante.

~~**Voirie :** Voie de circulation avec ses dépendances (accotement, trottoir, fossé…).~~

Voies ou emprises publiques :la voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.
L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

CHAPITRE 3. Justifications et impacts de la modification simplifiée du PLU

3.1 Economie générale

Cette modification ne remet pas en cause l'économie générale du document. Les modifications apportées permettent une meilleure compréhension du règlement écrit. Les modifications apportées au sein du zonage viennent compléter les dispositions du règlement écrit concernant la hauteur des clôtures et visent à une meilleure protection des riverains de la RD13. Les modifications apportées à l'OAP permettent d'assurer la faisabilité opérationnelle de la zone AU des Sablons. Ces nouvelles dispositions permettent un accès aux différentes parcelles concernées tout en garantissant l'accès aux véhicules utilitaires ou de secours sur la zone.

3.2 Espaces agricoles

Cette modification n'entraîne aucun impact sur les espaces agricoles. Les modifications apportées n'ont pas vocation à offrir de nouvelles possibilités de construction sur les espaces agricoles. Les règles plus lisibles préservent les espaces agricoles en interdisant les habitations temporaires de types caravanes et en interdisant le dépôt de véhicules, le dépôt de ferrailles, déchets, matériaux divers.

3.3 Espaces naturels

La trame verte et bleue

La commune de Bignicourt-sur-Marne est traversée par différentes trames vertes et bleues.

- **La sous-trame des milieux boisés passe sur la commune**. Plusieurs réservoirs de biodiversité sont identifiés, à l'Est du territoire communal. Deux corridors écologiques des milieux boisés traversent la commune, le premier suit les limites communales de l'Ouest au Sud du territoire. Le deuxième suit également les limites communales de l'Ouest au Nord/Nord-Est.

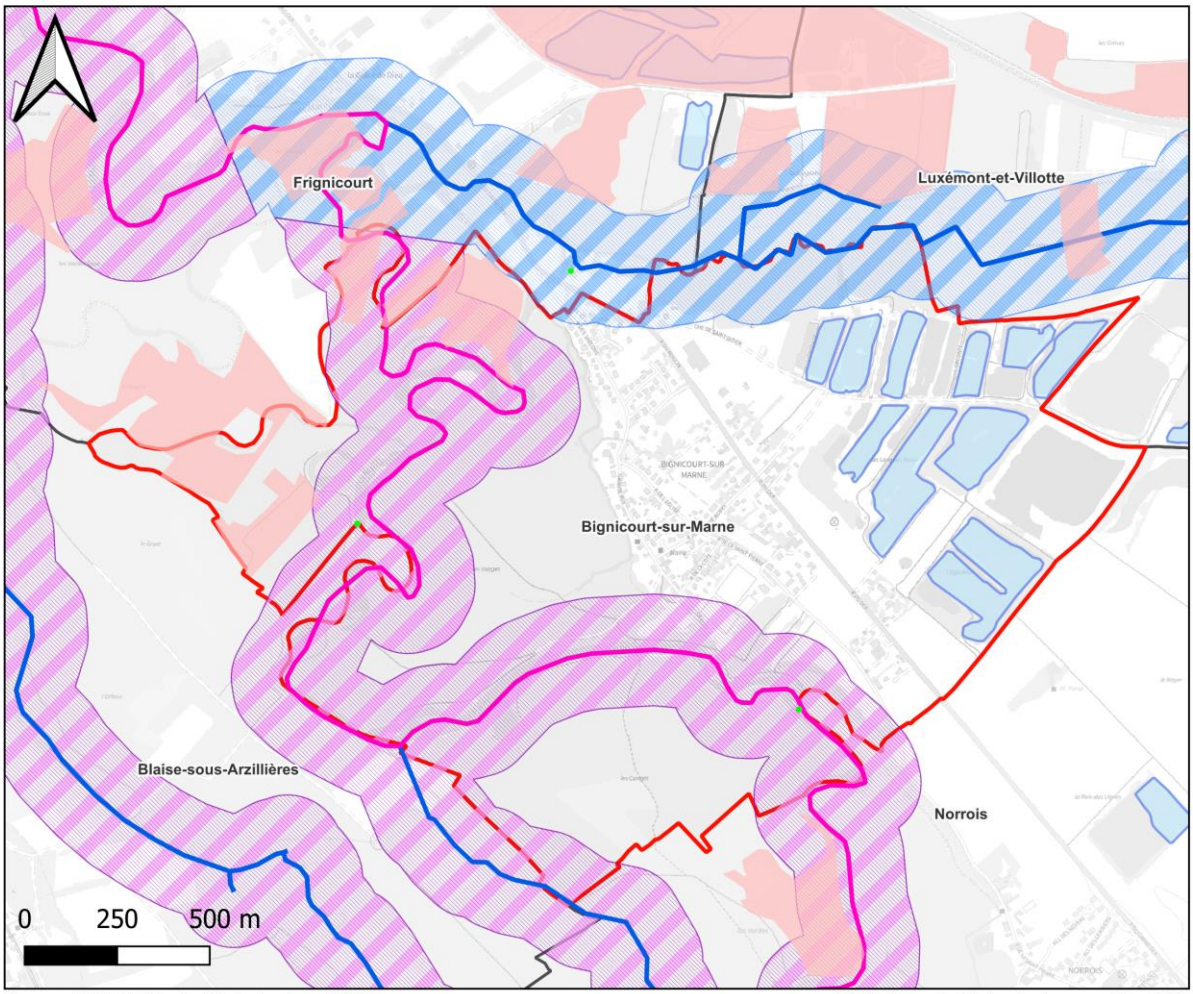
- **Un corridor écologique des milieux ouverts est identifié au Sud, en dehors du territoire de la commune**, tout comme un réservoir de biodiversité des milieux ouverts.

- **La trame bleue traverse la commune**. Deux corridors écologiques des milieux humides sont recensés. Le corridor écologique des milieux humides à restaurer suit les cours d'eau présents sur la commune. Il traverse la commune du Nord-Ouest au Sud-Est. Un corridor écologique à préserver se situe au Nord de la commune. De nombreux réservoirs de biodiversité des milieux humides sont identifiés à l'Ouest et au Nord-Ouest du territoire.

Au regard des modifications apportées dans le PLU, aucune incidence n'est attendue sur la trame verte et bleue.

Commune de Bignicourt-sur-Marne (51)
Modification simplifiée n°1 du PLU

Schéma Régional de Cohérence Écologique - Trame Bleue -



Source : IGN - SRCE - Auddicé urbanisme 2023

Réalisation : Auddicé urbanisme, octobre 2023

Légende

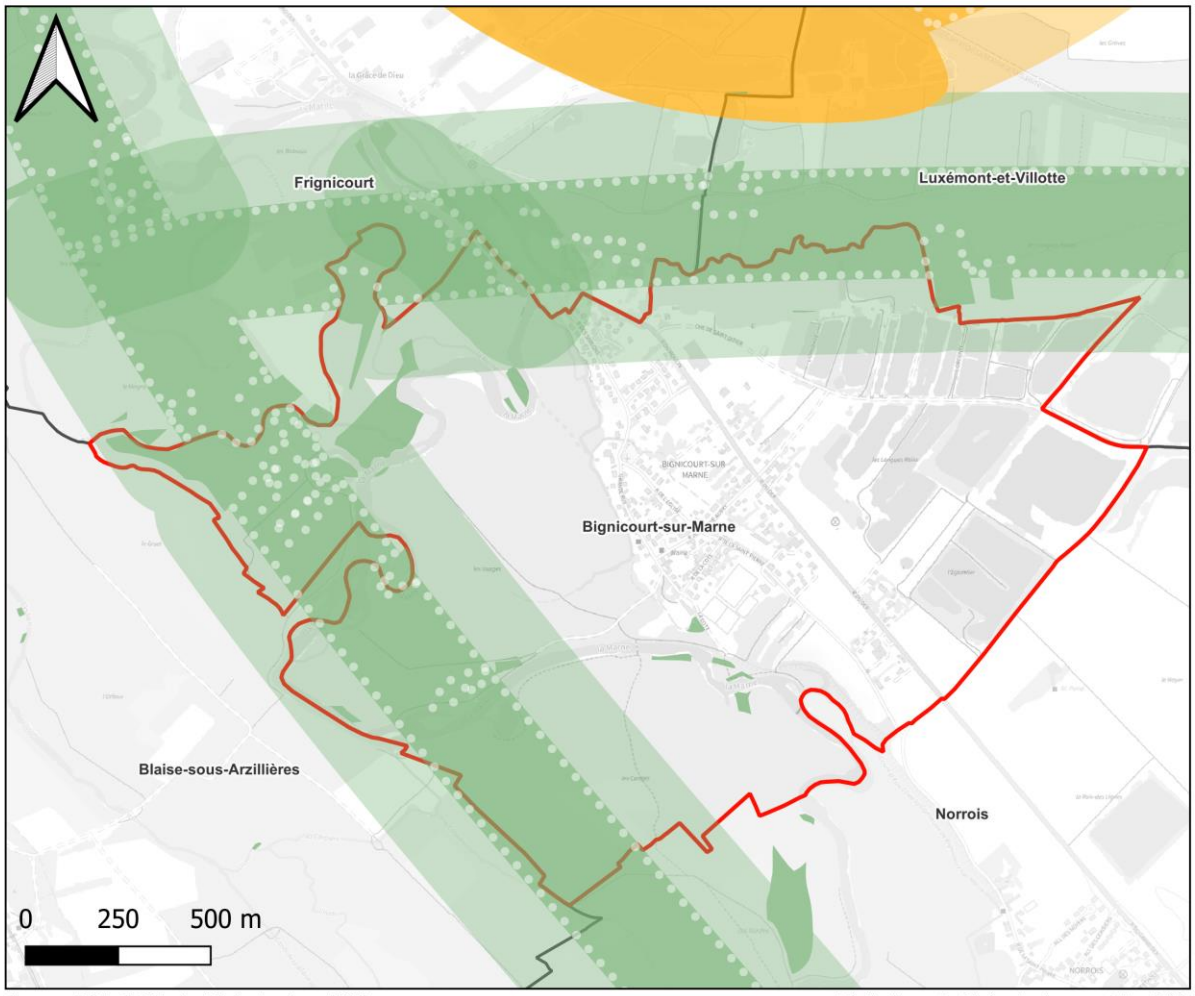
- Limites communales
- Commune de Bignicourt-sur-Marne
- Plan d'eau de plus 1 ha
- Obstacle à l'écoulement dans les cours d'eau (ROE – v6 mai 2014)
- Réservoir de biodiversité des milieux humides à préserver

Trame des milieux aquatiques
- Trame aquatique à préserver
- Trame aquatique à restaurer

Corridor écologique des milieux humides
- Corridor écologique des milieux humides à préserver
- Corridor écologique des milieux humides à restaurer

Commune de Bignicourt-sur-Marne (51)
Modification simplifiée n°1 du PLU

Schéma Régional de Cohérence Écologique - Trame Verte -



Source : IGN - SRCE - Auddicé urbanisme 2023

Réalisation : Auddicé urbanisme, octobre 2023

Légende

- Limites communales
- Commune de Bignicourt-sur-Marne
- Réservoir de biodiversité des milieux boisés à préserver
- Réservoir de biodiversité des milieux ouverts à préserver

Corridor écologique des milieux boisés
- Corridor écologique des milieux boisés à préserver
- Corridor écologique des milieux boisés à restaurer
- Bordure de corridor

Corridor écologique des milieux ouverts
- Corridor écologique des milieux ouverts à préserver
- Corridor écologique des milieux ouverts à restaurer
- Bordure de corridor

Les espaces protégés

> Site Natura 2000

Aucun site Natura 2000 n'est identifié sur le territoire communal. Le site le plus proche se trouve à 4 kilomètres des limites communales de Bignicourt-sur-Marne. **Aucune incidence n'est attendue sur les sites Natura 2000.**

> ZNIEFF de type II : VALLEE DE LA MARNE D'ISLE-SUR-MARNE A FRIGNICOURT

La vallée du cours de la Marne entre Isle-sur-Marne et Frignicourt constitue une **ZNIEFF de type II** de plus de 1 627 hectares possédant des milieux alluviaux encore riches en faune et en flore. Elle fait partie du réseau international des zones humides de la convention de Ramsar (Etangs de la Champagne humide) depuis 1991. Son extrémité Sud fait partie de la ZICO CA 05 (Lac du Der-Chantecoq et étangs latéraux). Ce site présente une mosaïque de groupements végétaux très intéressants, dont certains font partie de l'annexe I de la directive Habitats : ripisylve, boisements marécageux ou inondables (qui ont très fortement régressé au profit des peupleraies monospécifiques), mégaphorbiaies, magnocariçaies et roselières, groupements aquatiques de la rivière. Les peupleraies à hautes herbes (65% de la superficie totale), et dans une moindre mesure les cultures, sont très représentées sur le territoire de la ZNIEFF. Les prairies pâturées ou fauchées sont assez rares.

La ZNIEFF de type I, « ANCIENNE GRAVIERE A FRIGNICOURT » se situe en dehors des limites communales au Sud du territoire. Elle est à proximité mais la commune n'est pas concernée.

La ZNIEFF occupe la partie Ouest du territoire communal délimitée par la Marne. Aussi, la vallée de la Marne d'une manière générale, constitue le milieu le plus sensible du territoire.

Les modifications apportées dans les zones classées « N » ou « Nl » n'ont pas vocation à nuire à ces zones. Les évolutions s'inscrivent principalement dans le tissu bâti du territoire et n'ont pas vocation à porter atteinte à la biodiversité.

Les zones humides

Une zone RAMSAR est un territoire classé en application de la convention internationale de RAMSAR du 2 février 1971. C'est une zone humide reconnue d'un intérêt international pour la migration des oiseaux d'eau.

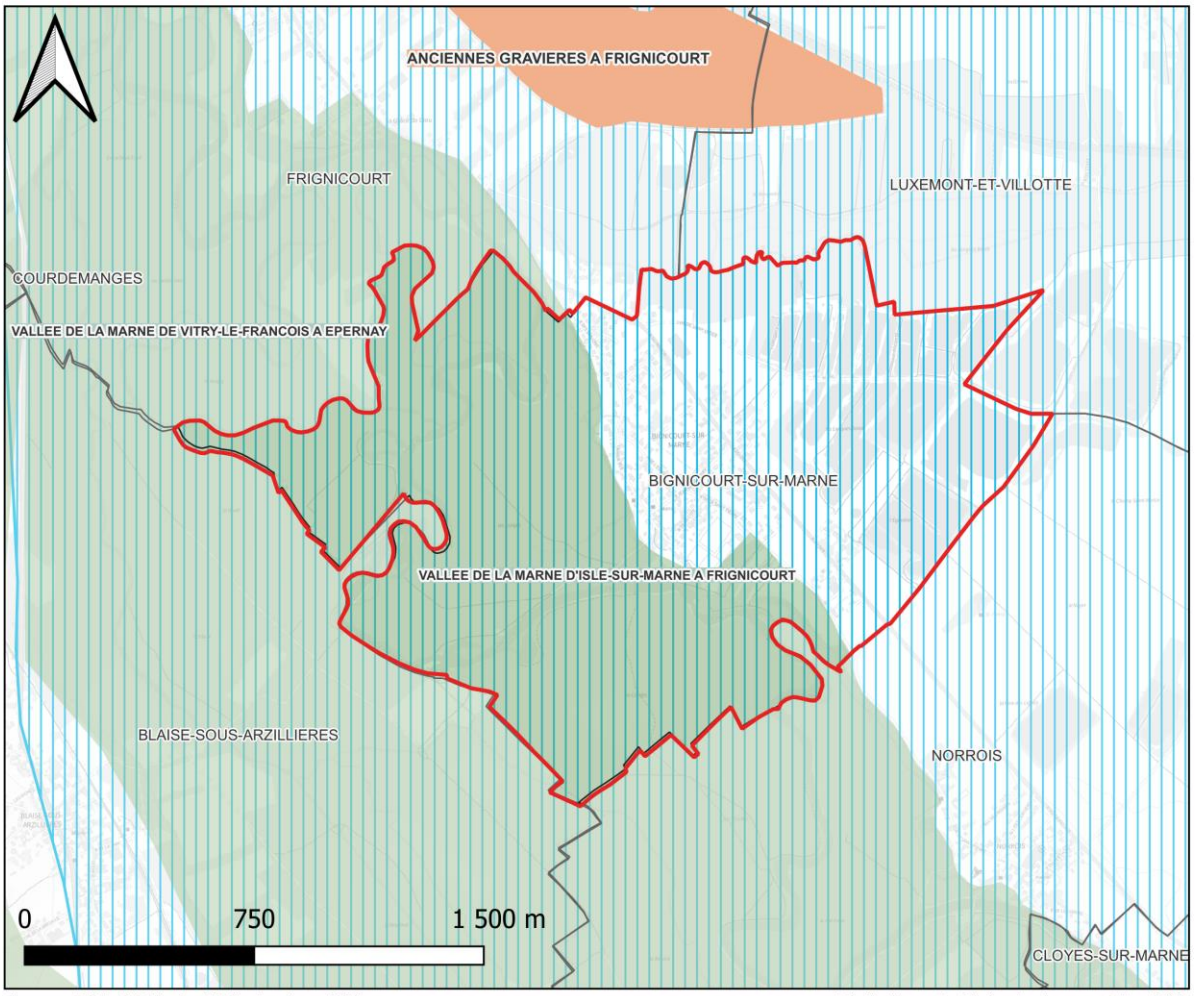
Le site de la commune fait l'objet d'un classement par la convention RAMSAR. En effet, les « Etangs de la Champagne humide » sont reconnus en tant que zone humide d'importance internationale par cette convention depuis le 5 avril 1991. Ce territoire s'étend sur une superficie de 235 000 hectares et constitue un espace d'accueil pour plus de 200 000 oiseaux d'eau.

Des zones humides « Loi sur l'eau » sont identifiées de part et d'autre des cours d'eau au Nord-Est. Par ailleurs, des zones à dominante humide sont identifiées sur un large secteur Ouest du territoire, comprenant les abords des zones urbanisées.

Les modifications apportées n'ont pas d'incidences sur les zones humides.

Commune de Bignicourt-sur-Marne (51)
Modification simplifiée n°1 du PLU

Zones Naturelles d'intérêt reconnu



Source : IGN - INPN - Auddicé urbanisme 2023

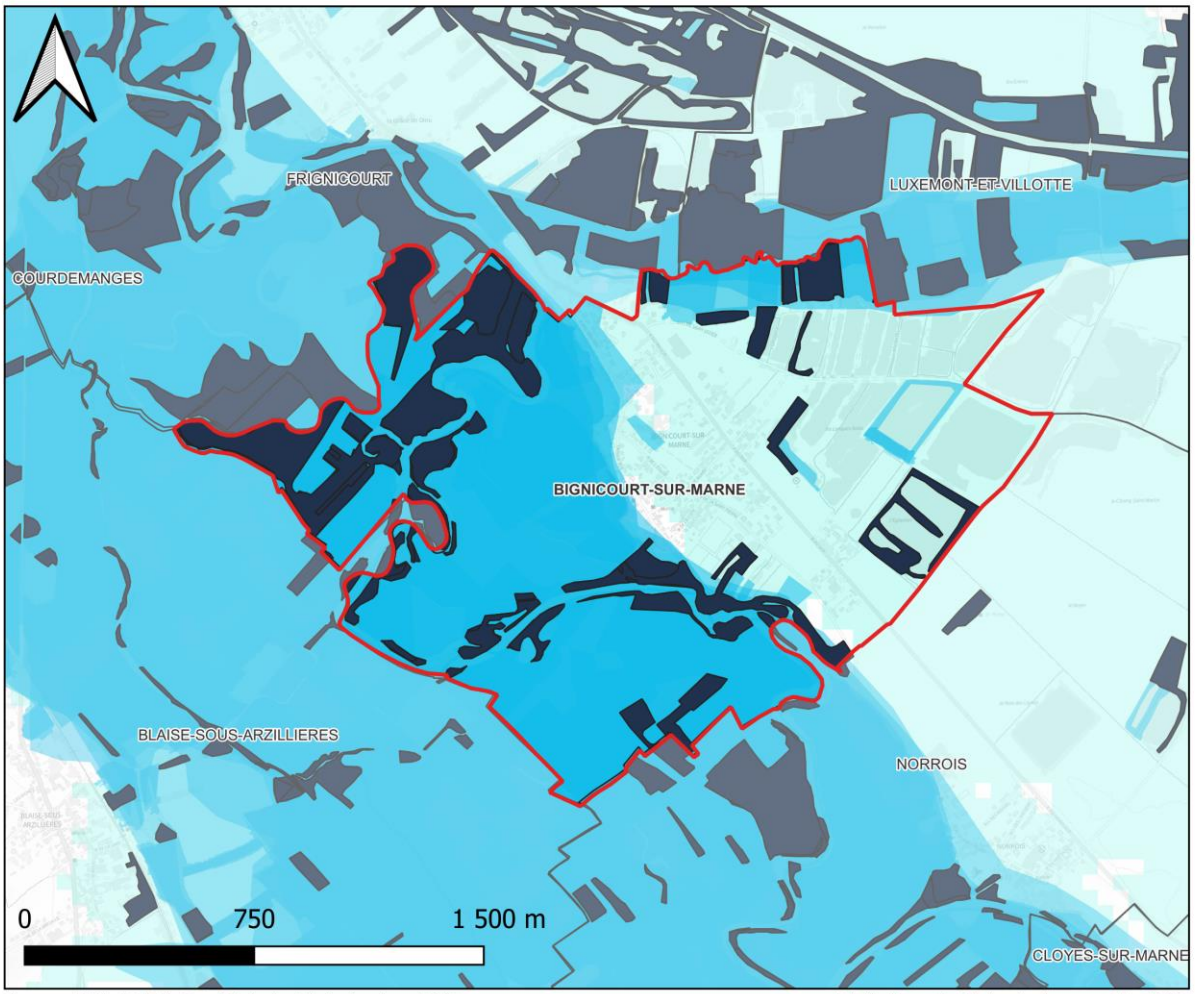
Réalisation : Auddicé urbanisme, octobre 2023

Légende

- Commune de Bignicourt-sur-Marne
- Limites communales
- ZNIEFF de type I
- ZNIEFF de type II
- Zones humides d'importance internationale (RAMSAR)

Commune de Bignicourt-sur-Marne (51)
Modification simplifiée n°1 du PLU

Zones humides



Source : IGN - DREAL Grand-Est - Auddicé urbanisme 2023

Réalisation : Auddicé urbanisme, octobre 2023

Légende

- Commune de Bignicourt-sur-Marne
- Limites communales
- Zones à dominate humide par modélisation
- Zones à dominante humide par diagnostic
- Zones humides "Loi sur l'eau"

3.4 Les risques naturels et technologiques

■ Les risques identifiés par le DDRM de la Marne

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) de la Marne approuvé en 2019 identifie deux risques majeurs sur le territoire de Bignicourt-sur-Marne : le risque d'inondation par crue à débordement lent de cours d'eau et le risque de rupture de barrage. Le risque sismique est mineur sur le territoire communal.

> Le risque inondation

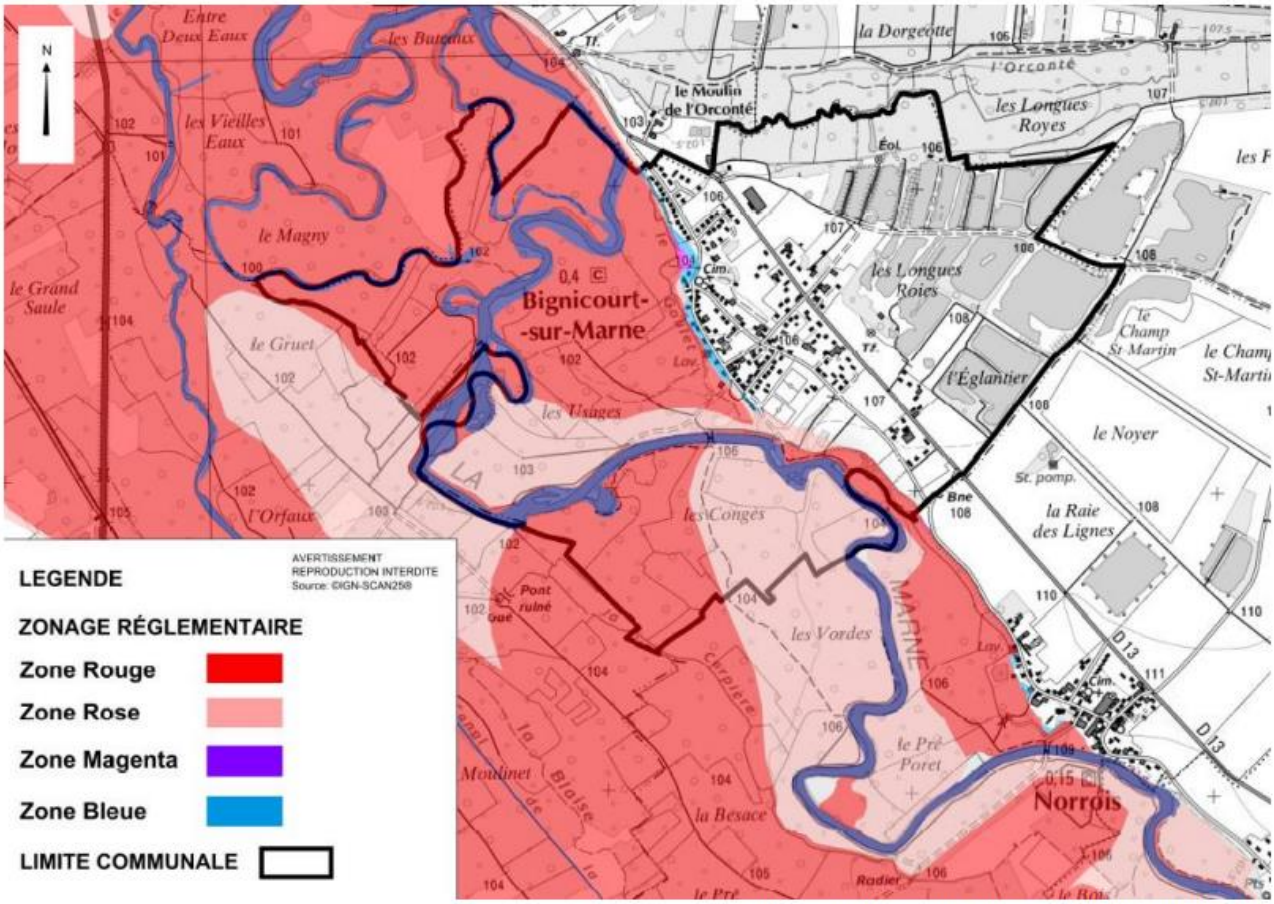
Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de Vitry-le-François a été prescrit par arrêté préfectoral le 14 janvier 2003, modifié par l'arrêté préfectoral du 31 mai 2013. La commune de Bignicourt-sur-Marne est localisée dans le secteur 1 correspondant au bassin versant de la Marne. L'enquête publique s'est terminée en 2015. Le PPRI a été approuvé le 1er décembre 2016.

La carte de l'aléa inondation de la Marne (ci-après) montre qu'un aléa moyen impacte potentiellement les franges Ouest du village. Un aléa fort impacte potentiellement les secteurs périphériques Ouest du village. Le secteur Ouest est entièrement concerné par un aléa faible à fort.

La commune de Bignicourt-sur-Marne est également potentiellement impactée par l'aléa inondation de l'Orconté. La carte ci-après montre qu'un secteur Nord du territoire communal est potentiellement impacté par un aléa moyen à fort.

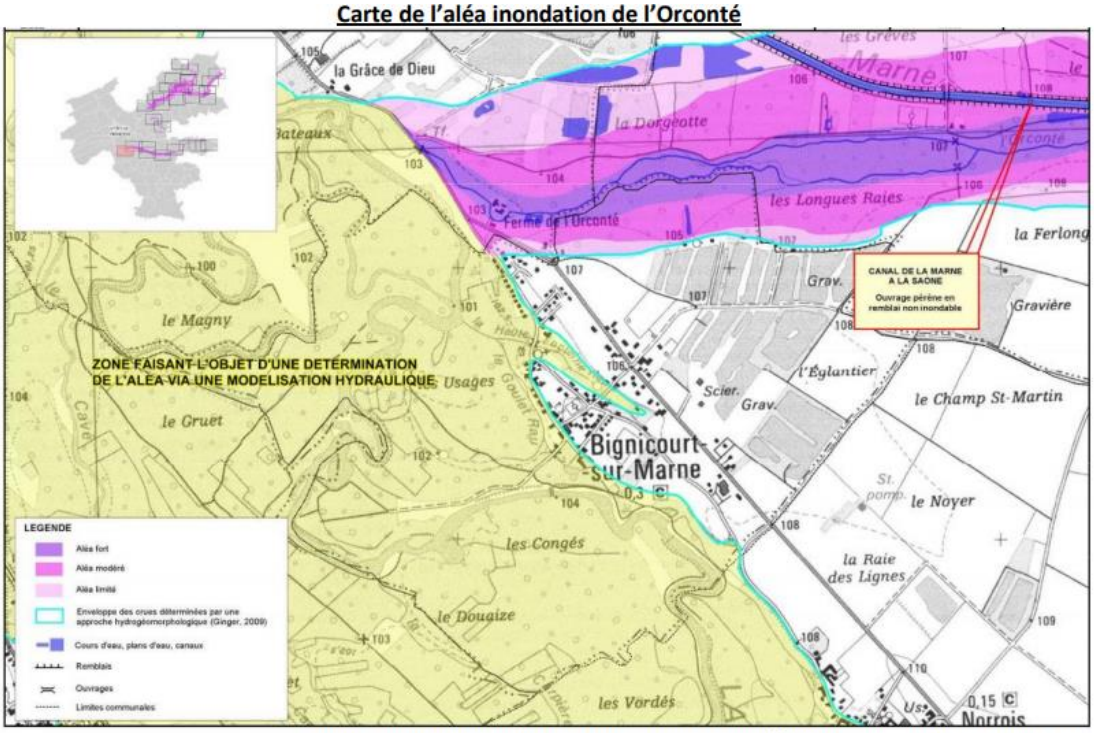
Les modifications apportées au PLU n'ont pas vocation à augmenter la survenance de ce risque. Les évolutions du zonage et du secteur d'OAP ne sont pas concernées par le périmètre du zonage règlementaire du PPRi.

Carte du Plan de Prévention des risques d'inondation par débordement



Source : PPRI Secteur Marne Aval, décembre 2016

Carte de l'aléa inondation de l'Orconté



Source : PPRI de Vitry-le-François-secteur Orconté à Bignicourt-sur-Marne, juin 2012

> Le risque de rupture de barrage

Le phénomène de rupture de barrage correspond à une destruction partielle ou totale d'un barrage. Les causes de rupture peuvent être diverses :

- Techniques : défaut de fonctionnement des vannes permettant l'évacuation des eaux, vices de conception, de construction ou de matériaux, vieillissement des installations ;
- Naturelles : séismes, crues exceptionnelles, glissements de terrain (soit de l'ouvrage lui- même, soit des terrains entourant la retenue et provoquant un déversement sur le barrage) ;
- Humaines : insuffisance des études préalables et du contrôle d'exécution, erreurs d'exploitation, de surveillance et d'entretien, malveillance. Le phénomène de rupture de barrage dépend des caractéristiques propres du barrage.

Ainsi, la rupture peut être :

- Progressive dans le cas des barrages en remblais, par érosion régressive, suite à une submersion de l'ouvrage ou à une fuite à travers celui-ci (phénomène de " renard ") ;
- Brutale dans le cas des barrages en béton, par renversement ou par glissement d'un ou plusieurs plots.

Une rupture de barrage entraîne la formation d'une onde de submersion se traduisant par une élévation brutale du niveau de l'eau à l'aval.

La commune de Bignicourt-sur-Marne est concernée par le risque de rupture du barrage du lac-réservoir Marne également appelé Lac du Der-Chantecoq, d'une capacité de stockage de 364,5 millions de m³. Les modifications apportées n'ont pas vocation à renforcer ce risque sur la commune.

> Le risque de mouvement de terrain

Un mouvement de terrain est identifié au Sud-Est de la commune, il s'agit d'érosion de berges. **Aucun impact vis-à-vis des modifications n'est attendu sur ce risque.**

> Le risque industriel

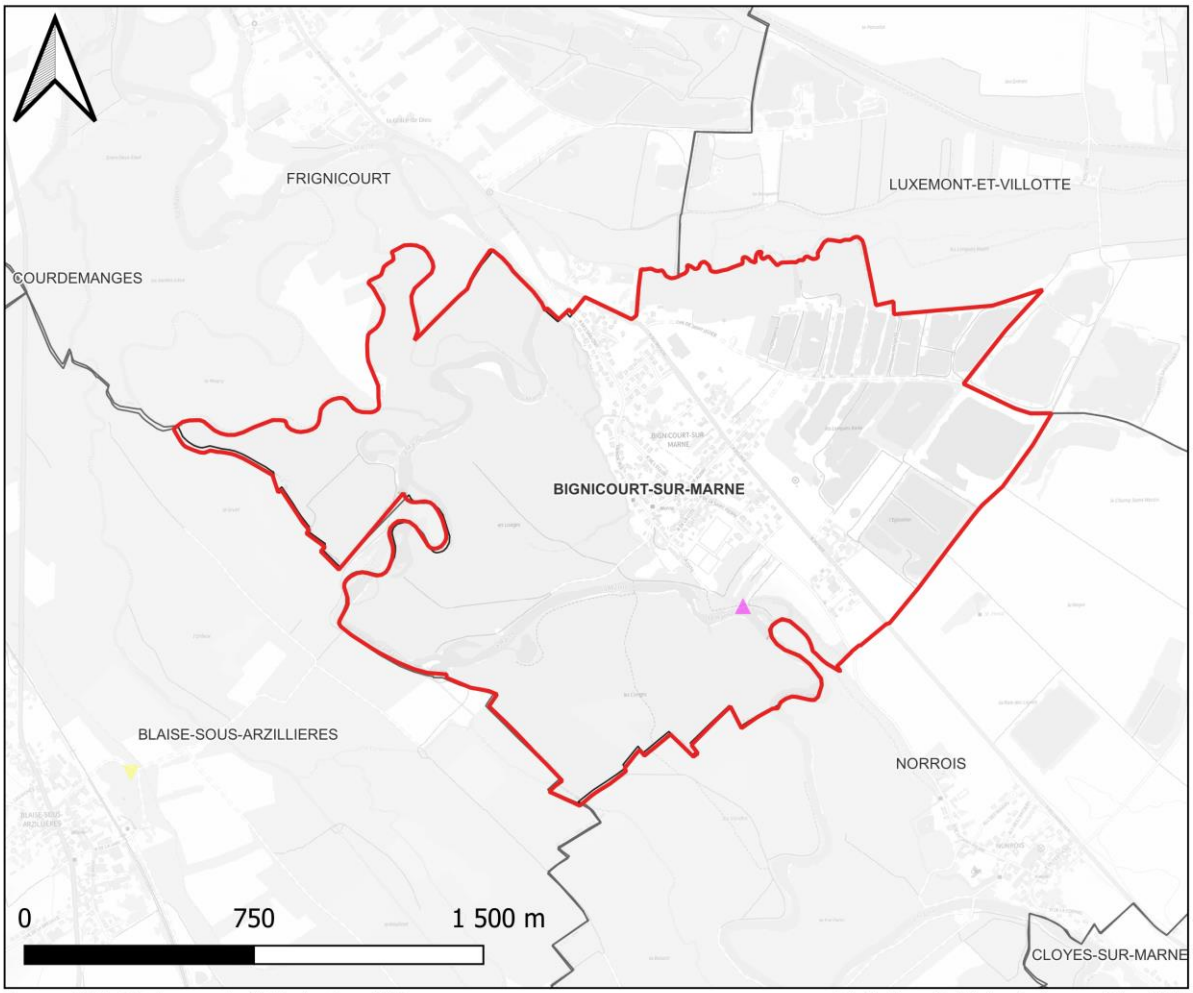
Les installations industrielles ayant des effets sur l'environnement sont réglementées sous l'appellation Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE). L'exploitation de ces installations est soumise à autorisation de l'Etat. La carte représente les implantations présentes dans votre commune.

Une ICPE est identifiée sur le territoire, elle se situe à l'Est du territoire communal. Elle est éloignée des espaces urbanisés et des espaces concernés par les modifications du règlement graphique et du secteur d'OAP.

Nom de l'établissement	Commune	Régime en vigueur	Activité	Statut SEVESO
ENTREPRISE CHARLES MORONI	BIGNICOURT SUR MARNE	Autorisation	En fin d'exploitation	Non Seveso

Commune de Bignicourt-sur-Marne (51)
Modification simplifiée n°1 du PLU

Présence de mouvements de terrain



Source : IGN - Géorisques - Auddicé urbanisme 2023

Réalisation : Auddicé urbanisme, octobre 2023

Légende

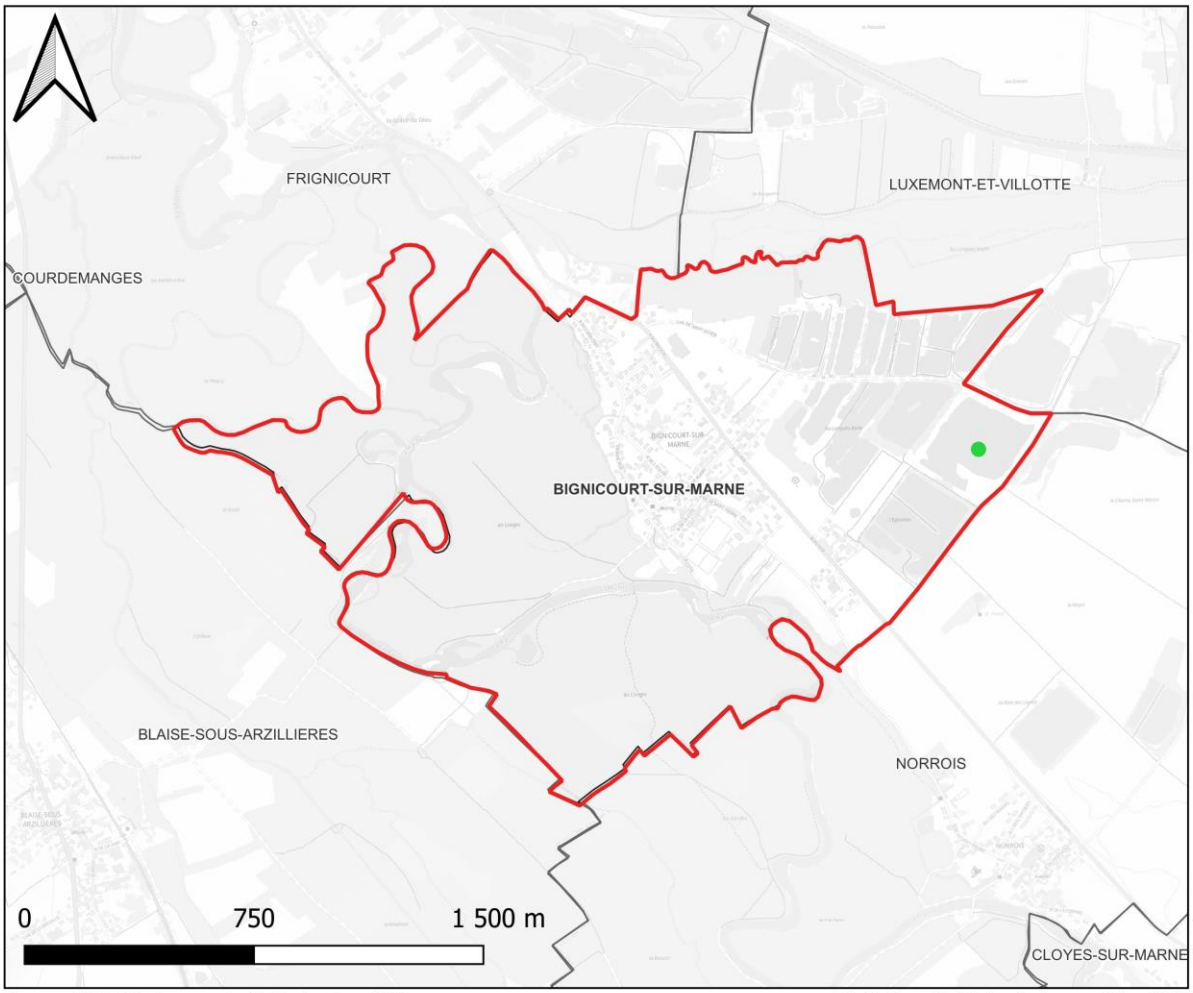
- Commune de Bignicourt-sur-Marne
- Limites communales

Mouvements de terrain

- Glissement
- Eboulement
- Coulee
- Effondrement
- Erosion des berges

Commune de Bignicourt-sur-Marne (51)
Modification simplifiée n°1 du PLU

Installations Classées pour la Protection de l'Environnement



Source : IGN - Géorisques - Auddicé urbanisme 2023

Réalisation : Auddicé urbanisme, octobre 2023

Légende

- Commune de Bignicourt-sur-Marne
- Limites communales

Installations Classées pour la Protection de l'Environnement

- Non Seveso
- Seveso seuil bas
- Seveso seuil haut
- Non renseigné

> L’aléa remontée de nappes

Les nappes phréatiques sont également dites « libres », car aucune couche imperméable ne les sépare du sol. Elles sont alimentées par la pluie, dont une partie s'infiltre dans le sol et rejoint la nappe. Lorsque l'eau de pluie atteint le sol, une partie est évaporée. Une seconde partie s'infiltre et est reprise plus ou moins vite par l'évaporation et par les plantes, une troisième s'infiltre plus profondément dans la nappe. Après avoir traversé les terrains contenant à la fois de l'eau et de l'air – qui constituent la zone non saturée (en abrégé ZNS) – elle atteint la nappe où les vides de roche ne contiennent plus que de l’eau, et qui constitue la zone saturée. On dit que la pluie recharge la nappe.

C'est durant la période hivernale que la recharge survient, car :

- les précipitations sont les plus importantes,
- la température y est faible, ainsi que l'évaporation,
- la végétation est peu active et ne prélève pratiquement pas d'eau dans le sol.

À l'inverse durant l'été la recharge est faible ou nulle. Ainsi on observe que le niveau des nappes s'élève rapidement en automne et en hiver, jusqu'au milieu du printemps. Il décroît ensuite en été pour atteindre son minimum au début de l'automne. On appelle « battement de la nappe » la variation de son niveau au cours de l'année.

Chaque année en automne, avant la reprise des pluies, la nappe atteint ainsi son niveau le plus bas de l'année : cette période s'appelle l’étiage. Lorsque plusieurs années humides se succèdent, le niveau d'étiage peut devenir de plus en plus haut chaque année, traduisant le fait que la recharge naturelle annuelle de la nappe par les pluies est supérieure à la moyenne, et plus importante que sa vidange annuelle vers les exutoires naturels de la nappe que sont les cours d'eau et les sources.

Si dans ce contexte, des éléments pluvieux exceptionnels surviennent, au niveau d'étiage inhabituellement élevé se superposent les conséquences d'une recharge exceptionnelle. Le niveau de la nappe peut alors atteindre la surface du sol. La zone non saturée est alors totalement envahie par l'eau lors de la montée du niveau de la nappe : c'est l'inondation par remontée de nappe.

On conçoit que plus la zone non saturée est mince, plus l'apparition d'un tel phénomène est probable.

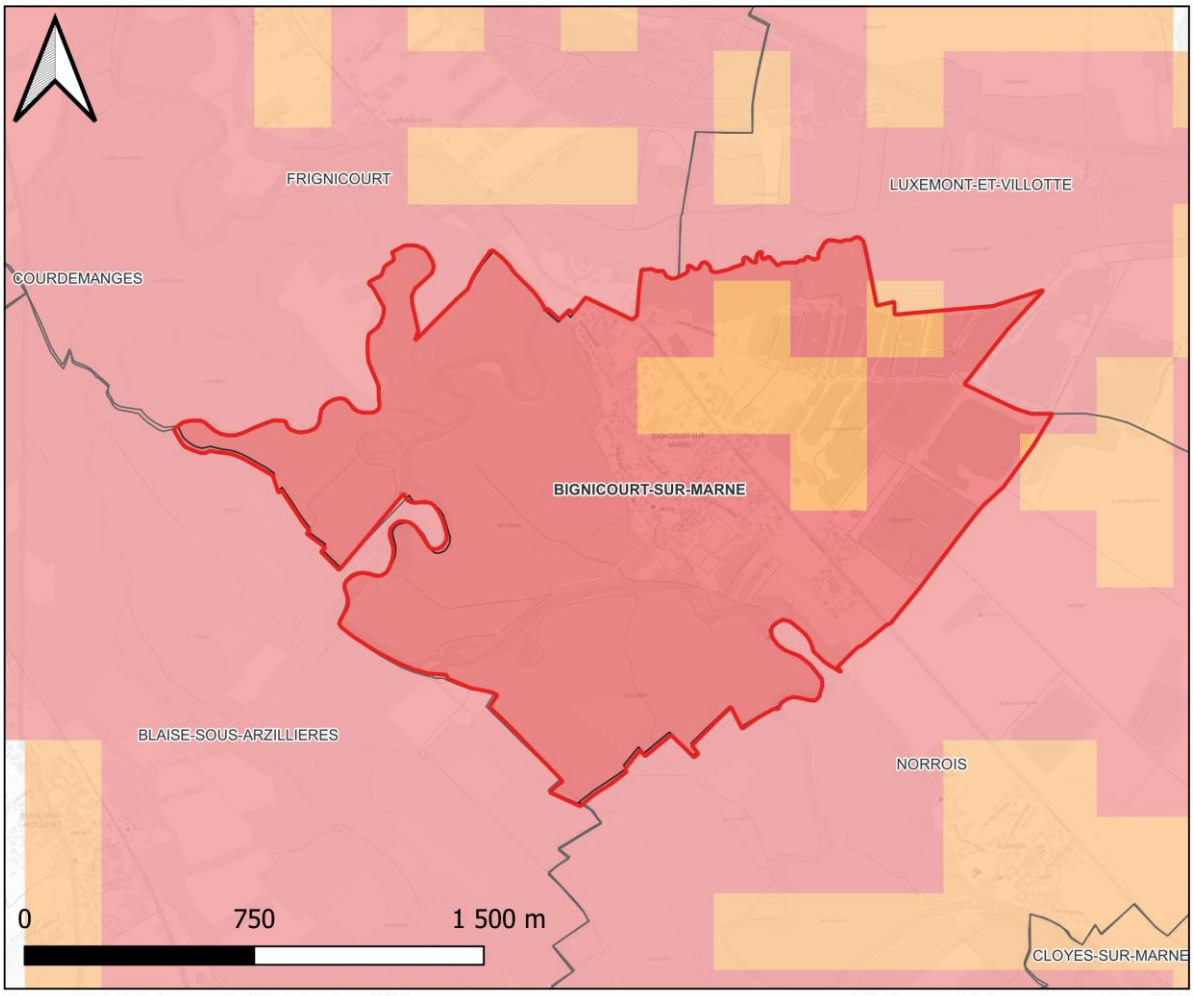
On appelle zone « sensible aux remontées de nappes » un secteur dont les caractéristiques d'épaisseur de la Zone Non Saturée, et de l'amplitude du battement de la nappe superficielle, sont telles qu'elles peuvent déterminer une émergence de la nappe au niveau du sol, ou une inondation des sous-sols à quelques mètres sous la surface du sol. Pour le moment en raison de la très faible période de retour du phénomène, aucune fréquence n'a pu encore être déterminée, et donc aucun risque n'a pu être calculé.

La majeure partie du territoire est concernée par des zones potentiellement sujettes aux débordements de nappes, les espaces urbanisés y compris. Seule une partie du territoire au Sud-Est est concernée par un aléa modéré de zones potentiellement sujettes aux inondations de caves.

Les modifications apportées dans le PLU ne renforcent par la survenance de l’aléa et n’exposent pas la population face à cet aléa.

Commune de Bignicourt-sur-Marne (51)
Modification simplifiée n°1 du PLU

Aléa de remontées de nappes



Source : IGN - Géorisques - Auddicé urbanisme 2023

Réalisation : Auddicé urbanisme, octobre 2023

Légende

Commune de Bignicourt-sur-Marne

Limites communales

Aléa de remontées de nappes

Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe

Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave

Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave

> L'aléa retrait/gonflement des argiles

La commune est concernée par un aléa jugé faible de retrait/gonflement des sols argileux sur le territoire. **Les modifications apportées n'ont donc aucun impact. A noter que le secteur d'OAP est concerné par un aléa faible de retrait/gonflement des sols argileux.**

3.5 Paysage

Les modifications apportées dans le règlement littéral, graphique et sur l'OAP n'ont pas d'incidences sur le paysage. Les nouvelles règles permettent une marge de manœuvre plus importante aux particuliers sur le bâti mais celles-ci sont tout de même garantes de la qualité paysagère et architecturale de la commune.

Certaines règles ont un impact positif sur le paysage en obligeant que les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas être laissés à nu par exemple. D'autres modifications permettent d'avoir une meilleure intégration des constructions, de leurs extensions et des aménagements qui les entourent dans le paysage urbain. De plus, les évolutions apportées sur la hauteur, sur les clôtures, sur les dépôts à ciel ouvert, sur les dispositifs (citerne à gaz, pompe à chaleur) et sur les réseaux, permettent de réduire la pollution visuelle au sein du territoire et de favoriser l'intégration des futures constructions et de leurs aménagements.

Le paysage urbain de Bignicourt-sur-Marne est caractérisé par des constructions anciennes, mêlées à des constructions plus récentes (1970-2000) et des constructions très récentes. L'assouplissement des règles d'aspect architectural permet de prendre en compte cette hétérogénéité dans l'aspect et la forme des constructions.

3.6 Déplacements et réseaux

La modification simplifiée n'a pas d'impact sur les déplacements à l'échelle globale du territoire.

Les évolutions apportées sont positives dans la mesure où elles vont permettre une meilleure gestion des eaux pluviales et de la ressource en eau de manière générale. En ce qui concerne les réseaux publics, les évolutions du PLU n'ont pas d'incidences sur leur capacité et leur gestion.

Sur les déplacements, la procédure n'a pas de réelles incidences. Les modifications apportées à l'OAP doivent permettre de faciliter la réalisation du projet en proposant un second scénario pour le maillage routier de la zone des Sablons. La règle d'emprise minimale pour la chaussée est modifiée. Cette évolution permet de mieux dimensionner les chaussées par rapport aux voies communales déjà présentes et garantir un maillage routier efficace.

CHAPITRE 4. Adaptations non substantielles du dossier avant son approbation

Conformément aux avis rendus par les personnes publiques associées et au bilan de la mise à disposition du dossier au public, quelques adaptations mineures du dossier ont été réalisées en vue de son approbation.

La notice de présentation a été agrémentée de justifications concernant les différentes modifications qui ont été réalisées sur les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Les orientations d'aménagement et de programmation ont été complétées sur les points suivants :

- La notion « d'ensemble » a été ajoutée pour les conditions d'aménagement de la zone AU des Sablons. Un échéancier d'ouverture à l'urbanisation en une ou deux phases a également été défini pour cette zone.
- Des précisions sont apportées sur la réalisation des équipements internes à la zone AU de la Haute-Fontaine conformément à l'article R.151-20 du code de l'urbanisme.