

Commune de

LA CHAUSSEE-SUR-MARNE

Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

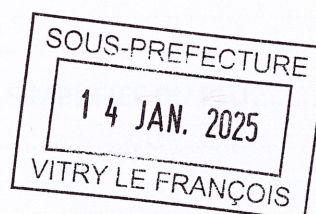


Notice de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du 10/12/2024 approuvant les dispositions de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Vitry-le-François,
Le Président,

APPROUVE LE : 18/12/2006
MODIFIÉ LE : 10/12/2024



Dossier 22095111
10/12/2024

réalisé par



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

Commune de

La Chaussée-sur-Marne

Modification simplifiée n°1 du Plan Local
d'Urbanisme

Notice de présentation

Version	Date	Description
Notice de présentation	10/12/2024	Modification simplifiée n°1 du PLU

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE	5
CHAPITRE 2. MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU	7
2.1 Justification du projet.....	7
2.2 Evolution du règlement écrit.....	8
2.3 Evolution du règlement de la zone UA.....	12
2.3.1 Règlement initial (extrait)	12
2.3.2 Règlement modifié (extrait).....	16
2.4 Evolution du règlement de la zone UY	21
2.4.1 Règlement initial (extrait)	21
2.4.2 Règlement modifié (extrait).....	23
2.5 Evolution du règlement de la zone 1AU	27
2.5.1 Règlement initial (extrait)	27
2.5.2 Règlement modifié (extrait).....	30
2.6 Evolution du règlement de la zone 1AUX.....	35
2.6.1 Règlement initial (extrait)	35
2.6.2 Règlement modifié (extrait).....	36
2.7 Evolution du règlement de la zone 1AUY	38
2.7.1 Règlement initial (extrait)	38
2.7.2 Règlement modifié (extrait).....	40
2.8 Evolution du règlement de la zone A	44
2.8.1 Règlement initial (extrait)	44
2.8.2 Règlement modifié (extrait).....	47
2.9 Evolution de la zone N.....	51
2.9.1 Règlement initial (extrait)	51
2.9.2 Règlement modifié (extrait).....	52
CHAPITRE 3. JUSTIFICATIONS ET IMPACTS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU.....	54
3.1 Espaces agricoles	54
3.2 Espaces naturels	54
3.3 Les risques naturels et technologiques	60
3.4 Paysage	71
3.5 Déplacements et réseaux	71

CHAPITRE 1. Contexte réglementaire 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 autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. »

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 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.

Le projet

Par arrêté en date du 15 décembre 2022, 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 18 décembre 2006.

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 La Chaussée-sur-Marne. Le projet consiste à toiletter le règlement écrit.

La modification simplifiée concerne le règlement littéral. Les autres documents du PLU ne sont pas modifiés.

Choix de la procédure

Le projet communal nécessite une modification du **règlement écrit**.

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	Le seul objet justifiant une modification du PLU est la modification du règlement écrit .
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%.
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	L'évolution du PLU ne réduit pas la surface d'une zone U ou AU.

Cette modification ne remet pas en cause l'économie générale du document. Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ne sont pas remises en cause. Les modifications apportées permettent d'assurer une meilleure compréhension du règlement écrit et de faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

CHAPITRE 2. Modification simplifiée du PLU

2.1 Justification du projet

Le règlement littéral du PLU de la commune de La Chaussée-sur-Marne fait l'objet de cette modification simplifiée. La Chaussée-sur-Marne est une **commune essentiellement rurale de 776 habitants** (INSEE 2020). Elle fait partie de la **Communauté de Communes de Vitry, Champagne et Der**, composée de 35 communes. L'intercommunalité regroupe 24 070 habitants (Insee 2018). **Situé le long de la route nationale 44**, elle se trouve à l'interface entre les villes de Châlons-en-Champagne et de Vitry-le-François. Elle fait partie du bassin de vie de Vitry-le-François et appartient au bassin d'emploi de Châlons-en-Champagne.

Le service instructeur des autorisations d'urbanisme est confronté à des difficultés d'application de certaines dispositions réglementaires du PLU de la commune de La Chaussée-sur-Marne. La modification simplifiée semble nécessaire afin d'apporter des clarifications sur certaines règles écrites. Le projet consiste à toiler le règlement écrit afin d'en faciliter sa compréhension. Toutes les zones du PLU sont concernées par la procédure (sauf la zone 2AU).

Les modifications apportées concernent :

- **L'article 1 « Occupations et utilisations des sols interdites »** afin de permettre la réalisation d'affouillements et d'exhaussements dans le cadre de constructions autorisées par ailleurs et d'autoriser les ICPE agricoles en zone 1AUY ;
- **L'article 3 « Accès et voiries »** avec la modification du dimensionnement des voiries nouvellement aménagées, et une distinction entre les voies à sens unique et celles à double sens de circulation ;
- **L'article 4 « Desserte par les réseaux »** et plus particulièrement pour les dispositions concernant l'assainissement afin de se conformer à la nouvelle réglementation en vigueur sur le territoire ;
- **L'article 6 « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques »** afin de permettre une implantation plus souple pour les constructions de dimension réduite (égale ou inférieure à 20 m²) et les piscines ;
- **L'article 7 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives »** afin de simplifier la rédaction de la règle et ajouter, comme pour l'article 6, des conditions d'implantation assouplies pour les constructions de moins de 20 m² et pour les piscines ;
- **L'article 10 « Hauteur maximale des constructions »** afin de prendre en compte les nécessités de fonctionnement des bâtiments d'activités en permettant une hauteur légèrement supérieure à celle autorisée pour les autres constructions ;
- **L'article 11 « Aspect extérieur »** afin d'assouplir les prescriptions réglementaires pour les futures constructions et ainsi tenir compte de l'hétérogénéité du bâti actuel dans le village ;
- **L'article 13 « Espaces libres et plantations »** pour exonérer les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de l'application des règles, et pour supprimer les obligations de plantations d'arbres en zones d'activités économiques (zones UY et AUY) ;
- **L'article 12 « Stationnement »** pour assurer un nombre de places de stationnement suffisant sur le domaine privé ;

- **L'article 14 « Coefficient d'occupation du sol (COS) »** pour la zone N, dans la mesure où il a été supprimé par la loi ALUR.

2.2 Evolution du règlement écrit

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 son 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 la densification des espaces urbanisés**

Les règles concernant les hauteurs ont été simplifiées et précisées. En zones UA et 1AU, le règlement en vigueur manque de précision sur la hauteur maximale des bâtiments d'activités, dérogeant simplement à la règle générale pour répondre à des impératifs techniques et ce sans fixer de hauteur maximale. Le règlement évolue pour limiter à 14 mètres au faitage la hauteur des bâtiments d'activités. Pour les autres constructions, la règle reste identique à 10 mètres au faitage. La même modification est apportée en zone UY et en zone A (pour les bâtiments agricoles). Cette évolution permet de **répondre aux nécessités de fonctionnement des entreprises** qui bénéficient souvent de volumes bâtis plus importants. Elle favorise également **l'intégration des futures constructions** dans leur environnement. La commune est caractérisée par des maisons anciennes de type R+1 mais aussi des maisons modernes de plain-pied. Les hauteurs varient entre 3 et 12 mètres. Cette hauteur permet donc de réaliser des projets cohérents avec les formes urbaines environnantes. La construction la plus haute, à 35 mètres est un silo agricole. Toutes les autres constructions mesurent moins de 12 mètres de hauteur.



Figure 1. Hauteur des constructions – Source : BNDB /IGN

En zone 1AU, la distance entre deux constructions (article 8) est supprimée pour permettre la densification. Les autres dispositions du règlement suffisent à encadrer l'implantation des constructions.

- **Prendre en compte les nuisances**

La règle concernant la **bande d'inconstructibilité engendrée par la RN44**, route classée à grande circulation, est modifiée. Elle concerne seulement la zone A. Celle-ci était plus restrictive que les dispositions des articles L111-6 et L111-7 du Code de l'urbanisme qui ont été reprises dans le règlement.

- **Permettre le maintien de l'activité agricole**

La commune a souhaité autoriser les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement liées à l'activité agricole dans la zone 1AUY afin de **maintenir et développer l'activité agricole sur le territoire**. La zone 1AUY est une zone dans la continuité de la zone UY. Les zones UY couvrent les activités existantes et les terrains libres qui permettent d'agrandir ces entreprises ou d'accueillir de nouvelles activités artisanales, commerciales ou encore agricoles. Dans les zones UY, l'activité agricole est déjà autorisée. De plus, dans cette même zone, des entreprises y sont déjà installées et les ICPE ne sont pas interdites.

La zone 1AUY est exclusivement dédiée aux activités économiques, artisanales, commerciales ou encore agricoles. Seules les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances sont autorisées à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire. **L'installation d'une ICPE agricole n'aura pas d'impact sur les zones résidentielles** car elles sont suffisamment éloignées. De plus, le règlement stipule que *« les constructions à usage d'activités sont autorisées à condition que leur périmètre d'isolement ne dépasse pas l'unité foncière et qu'elles ne compromettent pas la constructibilité de la zone UA limitrophe »*. L'activité agricole est une activité économique à part entière. Elle doit pouvoir se maintenir sur le territoire.

Afin de faciliter l'implantation des constructions agricoles, la règle concernant l'obligation de réaliser une insertion paysagère avec des plantations sur 50 % de la surface a été supprimée. Les constructions agricoles doivent toujours faire l'objet d'un aménagement végétal afin de favoriser leur insertion dans leur environnement mais cet aménagement n'est plus chiffré.

- **Préserver le paysage urbain**

Une condition est apportée concernant **les affouillements et exhaussements des sols** afin de les permettre seulement s'ils sont liés ou nécessaires aux constructions autorisées dans la zone. Cette modification est apportée dans les zones UA, 1AU, 1AUX, A. Il peut être parfois nécessaire et impératif de réaliser ces aménagements afin de par exemple, s'adapter à la topographie du terrain ou réaliser un raccordement aux réseaux publics.

Des règles sont ajoutées afin **d'encadrer l'implantation des constructions de moins de 20 m² de surface de plancher et les piscines**. Ces modifications concernent les zones UA et 1AU. Il s'agit d'un assouplissement par rapport aux dispositions actuelles du PLU pour des constructions d'annexes le plus souvent. Le volume bâti reste petit et sans incidence sur le paysage urbain ou le voisinage.

Les règles sont précisées pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Les évolutions apportent des éléments techniques afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme et homogénéiser les règlements des zones UA et 1AU.

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 1970 à 1990 et des constructions plus 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.**



Figure 2. Typologie du bâti dans le centre ancien de La-Chaussée-sur-Marne – Source : Google Maps

Des dérogations concernant les extensions des clôtures existantes qui ne respectent pas les règles édictées par le PLU ont été ajoutées. Les clôtures peuvent ainsi être prolongées dans le même aspect (sauf si matériaux laissés à nu) et une hauteur similaire à celle de la clôture existante. Cette nouvelle règle permet de **conserver un traitement uniforme des clôtures.**

- **Protéger la ressource en eau**

En zone A, il est ajouté la nécessité de **conformité aux normes sanitaires** en vigueur en ce qui concerne l'alimentation en eau potable. Cela permet de **limiter les risques sanitaires potentiels** et de **préserver la ressource.**

S'agissant des eaux usées, les obligations concernant le raccord au réseau public d'assainissement sont supprimées dans la mesure où **la commune ne dispose pas d'un réseau collectif**. Le règlement évolue pour préciser que les dispositifs d'assainissement autonomes doivent être **conformes à la réglementation** afin d'éviter les problématiques de pollution des eaux souterraines et de surface.

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**

La règle concernant **l'emprise des voies nouvelles** est modifiée dans les zones U, 1AU et 1AUY. En effet, le règlement actuel ne différencie pas les voies nouvelles à double sens et à sens unique. L'emprise minimale pour toutes les voies est donc de 8 mètres minimum. L'évolution de la règle permet de maintenir cette emprise minimale pour les voies nouvelles à double sens et de **réduire à 5 mètres l'emprise des voies nouvelles à sens unique**. Cette évolution permet d'avoir un **dimensionnement des voies nouvelles plus**

cohérent avec l'ensemble du maillage routier communal actuel. Ces emprises minimales permettent également **une circulation fluide** au sein de la commune et au sein des futures opérations d'aménagement.

Des dérogations concernant les **prolongements de façade** des constructions existantes, les **reconstructions à l'identique** après sinistre ou démolition, les **équipements publics ou d'intérêt collectif** et aux **ouvrages techniques** sont ajoutées dans le règlement. Des dérogations sont ajoutées aux aménagements et extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies. Dans ce cas, la hauteur maximale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur maximale de la construction existante.

En zone UY, la règle concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est simplement reformulée afin d'en améliorer sa compréhension et son application.

En zone N, les notions de « **surface de plancher** » et « **d'emprise au sol** » ont été ajoutées concernant la reconstruction après sinistre, l'aménagement et l'extension unique des constructions existantes. Ces dispositions viennent remplacer la notion de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) qui n'est plus utilisée.

Dans la zone 1AU, le règlement actuel stipule qu'il est exigé 2 places de stationnement par logement hors emprises publiques. La notion de « minimum » est ajoutée pour donner l'opportunité de réaliser plus de places si nécessaire sur le domaine privé.

Dans les zones UY et AUUY, la disposition concernant l'obligation de planter un arbre de haute tige pour 50 m² d'espace vert a été supprimée. Elle est inopérante dans le cadre de l'aménagement des espaces dédiés aux activités économiques et ne constitue aucunement une garantie du bon traitement paysager des projets. De plus, le respect de cette disposition est très difficile à vérifier lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

2.3 Evolution du règlement de la zone UA

2.3.1 Règlement initial (extrait)

ARTICLE UA 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions à usage d'industrie,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- les installations agricoles, sauf celles visées à l'article UA 2,
- les dancings et discothèques,
- les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R. 442-2 du code de l'urbanisme,
- les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- les aires de stationnement de caravanes,
- les terrains de camping et de caravaning visés aux articles R. 443-7 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés aux articles R. 444-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les caravanes isolées, situées sur une parcelle n'accueillant pas l'habitation principale,
- les habitations légères de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- les silos destinés à un stockage collectif.

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie, publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. L'emprise minimale de cet accès est fixée à 3,5 mètres,
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

Voirie :

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- les voies nouvelles en impasse de plus de 30 mètres doivent comporter dans leur partie terminale un dispositif permettant le demi-tour des véhicules,
- l'emprise minimale des voies nouvelles est fixée à 8 mètres.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.
 - eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.
- Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès sa réalisation.

- eaux non domestiques :

- l'évacuation des eaux résultant des activités, des établissements de restauration et des commerces de bouche dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une convention avec la collectivité compétente, doit être subordonnée si nécessaire à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès sa réalisation.

- eaux pluviales : les eaux pluviales doivent être infiltrées sur l'unité foncière. En cas d'impossibilité, les aménagements doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur.

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des emprises et voies publiques ou bien en retrait avec un minimum de 3 mètres.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit en recul par rapport aux limites séparatives.

En cas d'implantation en retrait, la construction doit observer un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur mesurée au faîtage de la toiture avec un minimum de 3 mètres, par rapport à la limite sur laquelle elle n'est pas implantée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles sous réserve de ne pas aggraver l'existant.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leur échelle, leur gabarit aux immeubles voisins du même alignement ou de la rue.

La hauteur à l'égout d'une construction nouvelle réalisée à l'alignement sur rue ne doit pas dépasser de plus d'un demi-niveau la hauteur de la construction existante sur la parcelle contiguë ou sur les parcelles voisines du même alignement ou de la rue.

La hauteur totale est limitée à 10 mètres au faîtage depuis le sol naturel.
Dans le cas de parcelles en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade.

Cette hauteur peut être dépassée pour les bâtiments d'activités en cas d'impératifs techniques et sous condition d'une bonne insertion dans le tissu urbain environnant.

Les règles ne s'appliquent pas aux aménagements et extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur maximale de la construction existante.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

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.

La restauration et l'entretien doivent être réalisés en maintenant les volumes et les percements existants. Les réparations doivent être exécutées avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre, notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches, les menuiseries et les ouvrages de second œuvre.

Les constructions nouvelles doivent préserver l'harmonie définie par les constructions existantes. Leur implantation doit sauvegarder le principe de continuité urbaine.

L'harmonie des constructions doit être recherchée :

- dans le maintien de l'échelle parcellaire,
- dans le respect du gabarit des volumes environnants et des orientations de faîtage,
- dans l'expression des rythmes horizontaux et verticaux caractéristiques de la rue,
- dans le choix des matériaux employés qui, par leur texture et leur coloration, doivent s'harmoniser avec les matériaux traditionnels,
- dans la couleur des menuiseries et autres éléments peints.

L'emploi de matériaux métalliques non recouverts pour les façades ou les toitures est interdit.

La suite de l'article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics

Façades

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...,
- les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes, dépendances et extensions doit présenter une certaine harmonie.

Concernant les constructions de caractère :

Les percements des portes et fenêtres doivent être de proportion verticale, plus hauts que larges, à l'exception des vitrines et garages. Les ouvertures des portes de garage s'inspireront des ouvertures traditionnelles.

Les maçonneries existantes doivent être :

- soit enduite au mortier de chaux naturelle ou de chaux grasse et sable, de finition talochée ou reprenant un traitement de surface existant, ils peuvent être traitées dans les tons pierre,
- soit à craies (ou similaires) apparentes, les joints au mortier de chaux grasse et sable étant largement beurrés et grattés à fleur de parement.

Les façades comportant d'autres matériaux traditionnels doivent être restaurées en conservant ou retrouvant l'esprit et la finition d'origine (pans de bois...)

Concernant les constructions neuves : les enduits doivent être à faible relief, de finition brossée ou talochée.

Toitures

Les toits doivent présenter au moins 2 pans, d'une pente comprise entre 25 et 45°.

Les toits-terrasses sont interdits sauf sur les parties arrières des constructions non visibles depuis la rue.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes et dépendances, dont la hauteur est inférieure à 4 mètres.

Les toitures doivent présenter l'aspect de l'ardoise ou de la tuile d'une couleur noire, brun, rouge, rouge flammé ou rouge nuancé, à l'exception des vérandas et des équipements permettant la production d'énergies renouvelables.

Menuiseries

Les menuiseries extérieures des portes doivent être en bois peint, les profils des fenêtres en PVC auront une section la plus fine possible et reprendront les tracés et profils des menuiseries traditionnelles.

Les fenêtres doivent ouvrir à la française, de préférence à deux fois trois carreaux.

Les réfections des portes et fenêtres anciennes doivent être exécutées à l'identique, en respectant les découpes et sections de bois.

Les persiennes accordéon sont admises dans le cadre de réfection à l'identique.

Pour les constructions de caractère, les volets PVC, pleins ou persinennés, les stores et volets roulants sont proscrits.

Les portes de garage doivent être pleines, sans oculus ni partie vitrée et de préférence à parement vertical en bois peint ou à la rigueur métallique. Les portes de garage en PVC sont proscrites.

Clôtures sur rue

La conservation des murs de clôture traditionnelle lorsqu'ils existent ainsi que leur reconstruction sont vivement recommandées.

Les clôtures neuves sont constituées soit par un mur plein recouvert par un chaperon-tuile, soit par un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, le tout d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Leur aspect doit s'harmoniser avec les clôtures existantes dans le secteur.

L'utilisation de plaque-béton est interdite

2.3.2 Règlement modifié (extrait)

ARTICLE UA 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions à usage d'industrie,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- les installations agricoles, sauf celles visées à l'article UA 2,
- les dancings et discothèques,
- les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R. 442-2 du code de l'urbanisme, **hors ceux liés ou nécessaires aux constructions autorisées,**
- les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- les aires de stationnement de caravanes,
- les terrains de camping et de caravanning visés aux articles R. 443-7 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés aux articles R. 444-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les caravanes isolées, situées sur une parcelle n'accueillant pas l'habitation principale,
- les habitations légères de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- les silos destinés à un stockage collectif.

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- pour être constructible, un terrain doit avoir **un** accès à une voie, publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. L'emprise minimale de cet accès est fixée à 3,5 mètres,
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

Voirie :

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- les voies nouvelles en impasse de plus de 30 mètres doivent comporter dans leur partie terminale un dispositif permettant le demi-tour des véhicules,
- l'emprise minimale des voies nouvelles **à double sens** est fixée à 8 mètres.
- **l'emprise minimale des voies nouvelles à sens unique est fixée à 5 mètres.**

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.
 - eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.
- Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : ~~Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement.~~

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. ~~Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès sa réalisation.~~

- eaux non domestiques :

~~- l'évacuation des eaux résultant des activités, des établissements de restauration et des commerces de bouche dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une convention avec la collectivité compétente, doit être subordonnée si nécessaire à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.~~

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. ~~Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès sa réalisation.~~

- eaux pluviales : ~~les eaux pluviales doivent être infiltrées sur l'unité foncière. En cas d'impossibilité, les aménagements doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur.~~

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.

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des emprises et voies publiques ou bien en retrait avec un minimum de 3 mètres, ~~sauf les piscines qui devront s'implanter à une distance minimale de 1 mètre.~~

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Les constructions d'une surface de plancher et emprise au sol inférieures ou égales à 20 m² doivent être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 mètre par rapport à ce dernier.

~~Cet article ne s'applique pas dans le cas d'une construction détruite par sinistre où la reconstruction à l'implantation initiale est admise dans un délai de 10 ans après sinistre.~~

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

~~Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit en recul par rapport aux limites séparatives.~~

~~En cas d'implantation en retrait, la construction doit observer un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur mesurée au faîtage de la toiture avec un minimum de 3 mètres, par rapport à la limite sur laquelle elle n'est pas implantée.~~

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à une distance comptée horizontalement de tout point de celles-ci au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, égale ou au moins à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres sauf les piscines qui devront en être reculées d'une distance minimale de 1 mètre.

Les constructions d'une surface de plancher et emprise au sol inférieures ou égales à 20 m² doivent être implantées en limite séparative ou à une distance comptée horizontalement de tout point de celles-ci au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, égale ou au moins à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 1 mètre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles sous réserve de ne pas aggraver l'existant.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Cet article ne s'applique pas dans le cas d'une construction détruite par sinistre où la reconstruction à l'implantation initiale est admise dans un délai de 10 ans après sinistre.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

~~Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leur échelle, leur gabarit aux immeubles voisins du même alignement ou de la rue.~~

~~La hauteur à l'égout d'une construction nouvelle réalisée à l'alignement sur rue ne doit pas dépasser de plus d'un demi-niveau la hauteur de la construction existante sur la parcelle contiguë ou sur les parcelles voisines du même alignement ou de la rue.~~

La hauteur totale est limitée à 10 mètres au faîtage depuis le sol naturel.

Pour les bâtiments d'activités, la hauteur totale est limitée à 14 mètres au faîtage depuis le sol naturel.

Dans le cas de parcelles en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade.

~~Cette hauteur peut être dépassée pour les bâtiments d'activités en cas d'impératifs techniques et sous condition d'une bonne insertion dans le tissu urbain environnant.~~

Les règles ne s'appliquent pas aux aménagements et extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur maximale de la construction existante.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Cet article ne s'applique pas dans le cas d'une construction détruite par sinistre où la reconstruction à la hauteur initiale est admise dans un délai de 10 ans après sinistre.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

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.

~~La restauration et l'entretien doivent être réalisés en maintenant les volumes et les percements existants. Les réparations doivent être exécutées avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre, notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches, les menuiseries et les ouvrages de second œuvre.~~

~~Les constructions nouvelles doivent préserver l'harmonie définie par les constructions existantes. Leur implantation doit sauvegarder le principe de continuité urbaine.~~

~~L'harmonie des constructions doit être recherchée :~~

- ~~- dans le maintien de l'échelle parcellaire,~~
- ~~- dans le respect du gabarit des volumes environnants et des orientations de faîtage,~~
- ~~- dans l'expression des rythmes horizontaux et verticaux caractéristiques de la rue,~~
- ~~- dans le choix des matériaux employés qui, par leur texture et leur coloration, doivent s'harmoniser avec les matériaux traditionnels,~~
- ~~- dans la couleur des menuiseries et autres éléments peints.~~

~~L'emploi de matériaux métalliques non recouverts pour les façades ou les toitures est interdit.~~

~~Les tôles galvanisées sont interdites.~~

~~La suite de l'article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou concourant aux missions des services publics.~~

Façades

~~Sont interdits Est interdit :~~

- ~~- l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...,~~
- ~~- les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.~~

~~Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes, dépendances et extensions doit présenter une certaine harmonie.~~

Concernant les constructions de caractère :

~~Les percements des portes et fenêtres doivent être de proportion verticale, plus hauts que larges, à l'exception des vitrines et garages. Les ouvertures des portes de garage s'inspireront des ouvertures traditionnelles.~~

~~Les maçonneries existantes doivent être :~~

- ~~- soit enduite au mortier de chaux naturelle ou de chaux grasse et sable, de finition talochée ou reprenant un traitement de surface existant, ils peuvent être traitées dans les tons pierre,~~
- ~~- soit à craies (ou similaires) apparentes, les joints au mortier de chaux grasse et sable étant largement beurrés et grattés à fleur de parement.~~

~~Les façades comportant d'autres matériaux traditionnels doivent être restaurées en conservant ou retrouvant l'esprit et la finition d'origine (pans de bois...)~~

Concernant les constructions neuves : les enduits doivent être à faible relief, de finition brossée ou talochée.

Toitures

~~Les toits doivent présenter au moins 2 pans, d'une pente comprise entre 25 et 45°.~~

~~Les toits terrasses sont interdits sauf sur les parties arrières des constructions non visibles depuis la rue.~~

~~Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes et dépendances, dont la hauteur est inférieure à 4 mètres.~~

~~Les toitures doivent présenter l'aspect de l'ardoise ou de la tuile d'une couleur noire, brun, rouge, rouge flammé ou rouge nuancé, à l'exception des vérandas et des équipements permettant la production d'énergies renouvelables.~~

Menuiseries

~~Les menuiseries extérieures des portes doivent être en bois peint, les profils des fenêtres en PVC auront une section la plus fine possible et reprendront les tracés et profils des menuiseries traditionnelles.~~

~~Les fenêtres doivent ouvrir à la française, de préférence à deux fois trois carreaux.~~

~~Les réfections des portes et fenêtres anciennes doivent être exécutées à l'identique, en respectant les découpes et sections de bois.~~

~~Les persiennes accordéon sont admises dans le cadre de réfection à l'identique.~~

~~Pour les constructions de caractère, les volets PVC, pleins ou persinennés, les stores et volets roulants sont proscrits.~~

~~Les portes de garage doivent être pleines, sans oculus ni partie vitrée et de préférence à parement vertical en bois peint ou à la rigueur métallique. Les portes de garage en PVC sont prosrites.~~

Clôtures sur rue

La conservation des murs de clôture traditionnelle lorsqu'ils existent ainsi que leur reconstruction sont vivement recommandées.

~~Les clôtures neuves sont constituées soit par un mur plein recouvert par un chaperon tuile, soit par un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, le tout d'une hauteur maximale de 2 mètres.~~

~~Leur aspect doit s'harmoniser avec les clôtures existantes dans le secteur.~~

La hauteur des clôtures est limitée à :

- 2 mètres à l'alignement,
- 2,5 mètres en limites séparatives.

L'utilisation de plaque-béton est interdite, **sauf en limite séparative.**

~~Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des clôtures existantes qui ne respectent pas ces règles. Elles peuvent être prolongées dans le même aspect et la même hauteur au maximum que la clôture existante.~~

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

En cas de changement de destination à vocation d'habitat ou d'activités accueillant du public, l'opération doit prévoir un stationnement suffisant et adapté.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute construction ou projet d'aménagement doit être accompagné d'un projet paysager.

Les Espaces Boisés Classés à conserver figurant sur le plan sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivant du Code de l'Urbanisme stipulant notamment que :

- tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements sont interdits,
- les défrichements sont interdits,
- les coupes et abattages sont soumis à autorisation du maire.

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

2.4 Evolution du règlement de la zone UY

2.4.1 Règlement initial (extrait)

ARTICLE UY 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie, publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. L'emprise minimale de cet accès est fixée à 5 mètres.
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,
- les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers,
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile,

Voirie :

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- l'emprise minimale des voies nouvelles est fixée à 8 mètres,
- les voies en impasse d'une longueur supérieure à 30 mètres doivent comporter un aménagement permettant le demi-tour des véhicules.

ARTICLE UY 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur,
- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès sa réalisation.

- eaux non domestiques :

- l'évacuation des eaux résultant des activités, des établissements de restauration et des commerces de bouche dans le réseau public d'assainissement, doit faire l'objet d'une convention avec la collectivité compétente, doit être subordonnée si nécessaire à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès sa réalisation.

- eaux pluviales : les eaux pluviales doivent être infiltrées sur l'unité foncière. En cas d'impossibilité, les aménagements doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur.

ARTICLE UY 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions doit se faire avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant ces règles.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UY 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent observer un recul au moins égal à la moitié de leur hauteur, avec un minimum de 3 mètres, par rapport aux limites séparatives.

Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UY 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres au faîtage de la toiture depuis le sol naturel. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade.

Une dérogation peut être accordée sous réserve de justifications techniques et d'une bonne insertion dans l'environnement et le paysage.

Les règles ne s'appliquent pas aux aménagements et extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur de la construction existante.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UY 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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.

La suite de l'article ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement

des services publics ou concourant aux missions des services publics ou concourant aux missions des services publics.

L'emploi de matériaux métalliques non recouverts pour les façades ou les toitures est interdit.

Façades

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...,
- les couleurs brillantes, vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une certaine harmonie.

Toitures

Les toitures doivent présenter l'aspect de l'ardoise ou de la tuile d'une couleur noire, brun, rouge, rouge flammé ou rouge nuancé, à l'exception des vérandas, des équipements permettant la production d'énergies renouvelables et toits-terrasse végétalisés.

ARTICLE UY 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet de construction, de dépôt, de parkings... devra être accompagné d'un projet paysager.

15 % de la superficie de la parcelle doit être réservée en espace vert qui ne peut être utilisé comme aire de stationnement ou voie de circulation.

Par ailleurs, il doit être planté un arbre à haute tige pour 50 m² d'espace vert.

2.4.2 Règlement modifié (extrait)

ARTICLE UY 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- pour être constructible, un terrain doit avoir ~~un~~ accès à une voie, publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. L'emprise minimale de cet accès est fixée à 5 mètres.
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,
- les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers,
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile,

Voirie :

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- l'emprise minimale des voies nouvelles **à double sens** est fixée à 8 mètres,
- **l'emprise minimale des voies nouvelles à sens unique est fixée à 5 mètres.**
- les voies en impasse d'une longueur supérieure à 30 mètres doivent comporter un aménagement permettant le demi-tour des véhicules.

ARTICLE UY 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur,
- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : ~~Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement.~~

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. ~~Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès sa réalisation.~~

- eaux non domestiques :

~~—l'évacuation des eaux résultant des activités, des établissements de restauration et des commerces de bouche dans le réseau public d'assainissement, doit faire l'objet d'une convention avec la collectivité compétente, doit être subordonnée si nécessaire à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.~~

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. ~~Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès sa réalisation.~~

- eaux pluviales : ~~les eaux pluviales doivent être infiltrées sur l'unité foncière. En cas d'impossibilité, les aménagements doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur.~~

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.

ARTICLE UY 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions doit se faire avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant ces règles.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

~~Cet article ne s'applique pas dans le cas d'une construction détruite par sinistre où la reconstruction à l'implantation initiale est admise dans un délai de 10 ans après sinistre.~~

ARTICLE UY 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

~~Les constructions doivent observer un recul au moins égal à la moitié de leur hauteur, avec un minimum de 3 mètres, par rapport aux limites séparatives.~~

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à une distance comptée horizontalement de tout point de celles-ci au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, égale ou au moins à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

~~Cet article ne s'applique pas dans le cas d'une construction détruite par sinistre où la reconstruction à l'implantation initiale est admise dans un délai de 10 ans après sinistre.~~

ARTICLE UY 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder ~~12~~ 14 mètres au faîtage de la toiture depuis le sol naturel. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade.

Une dérogation peut être accordée sous réserve de justifications techniques et d'une bonne insertion dans l'environnement et le paysage.

Les règles ne s'appliquent pas aux aménagements et extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur de la construction existante.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

~~Cet article ne s'applique pas dans le cas d'une construction détruite par sinistre où la reconstruction à la hauteur initiale est admise dans un délai de 10 ans après sinistre.~~

ARTICLE UY 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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.

La suite de l'article ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ~~ou concourant aux missions des services publics.~~

~~L'emploi de matériaux métalliques non recouverts pour les façades ou les toitures est interdit.~~

Les tôles galvanisées sont interdites.

Façades

~~Sont interdits~~ Est interdit :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...,
- ~~- les couleurs brillantes, vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.~~

~~Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une certaine harmonie.~~

Toitures

~~Les toitures doivent présenter l'aspect de l'ardoise ou de la tuile d'une couleur noire, brun, rouge, rouge flammé ou rouge nuancé, à l'exception des vérandas, des équipements permettant la production d'énergies renouvelables et toits terrasse végétalisés.~~

ARTICLE UY 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet de construction, de dépôt, de parkings... devra être accompagné d'un projet paysager.

15 % de la superficie de la parcelle doit être réservée en espace vert qui ne peut être utilisé comme aire de stationnement ou voie de circulation.

~~Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou concourant aux missions des services publics.~~

~~Par ailleurs, il doit être planté un arbre à haute tige pour 50 m² d'espace vert.~~

2.5 Evolution du règlement de la zone 1AU

2.5.1 Règlement initial (extrait)

ARTICLE 1 AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions à usage d'industrie,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- les constructions à usage agricole, sauf celles visées à l'article 1 AU2,
- les dancings et discothèques,
- les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R. 442-2 du code de l'urbanisme,
- les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- les aires de stationnement de caravanes,
- les terrains de camping et de caravaning visés aux articles R. 443-7 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés aux articles R. 444-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les caravanes isolées, situées sur une parcelle n'accueillant pas l'habitation principale,
- les habitations légères de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- les silos destinés à un stockage collectif.

ARTICLE 1 AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie, publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. L'emprise minimale de cet accès est fixée à 3,5 mètres.
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,
- les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers,
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

Voirie :

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- l'emprise minimale des voies nouvelles est fixée à 8 mètres,
- les voies en impasse d'une longueur supérieure à 30 mètres doivent comporter un aménagement permettant le demi-tour des véhicules.

ARTICLE 1 AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur,
- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès sa réalisation.

- eaux non domestiques :

- l'évacuation des eaux résultant des activités, des établissements de restauration et des commerces de bouche dans le réseau public d'assainissement, doit faire l'objet d'une convention avec la collectivité compétente doit être subordonnée si nécessaire à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès sa réalisation.

- eaux pluviales : les eaux pluviales doivent être infiltrées sur l'unité foncière. En cas d'impossibilité, les aménagements doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur.

Autres réseaux :

Les lotissements et ensembles d'habitations doivent être dotés de réseaux électriques, basse tension et télécommunications enterrés.

Il en est de même pour le réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective serait nécessaire pour assurer une bonne réception.

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

Les constructions doivent être implantées en observant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1 AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées avec un recul au moins égal à la moitié de leur hauteur mesurée au faîtage de la toiture avec un minimum de 3 mètres par rapport aux limites sur lesquelles elles ne sont pas implantées.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1 AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à 6 mètres.

ARTICLE 1 AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres au faîtage de la toiture depuis le sol naturel.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade.

Cette hauteur peut être dépassée pour les bâtiments d'activités en cas d'impératifs techniques et sous condition d'une bonne insertion dans le tissu urbain environnant.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1 AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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 de matériaux métalliques non recouverts pour les façades ou les toitures est interdit.

La suite de l'article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Généralités

La reconstruction, l'aménagement ou l'extension d'une construction existante doivent respecter les volumes, la disposition des ouvertures, l'ordonnancement de la construction et s'harmoniser avec les constructions voisines ou contiguës.

Façades

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...,
- les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes, dépendances et extensions doit présenter une certaine harmonie.

Toitures

Les toits doivent présenter au moins 2 pans, d'une pente comprise entre 25 et 45°.

Les toits-terrasses sont interdits sauf sur les parties arrières des constructions non visibles depuis la rue.

Les dispositions des deux alinéas précédents ne s'appliquent pas aux annexes et dépendances, dont la hauteur est inférieure à 4 mètres.

Les toitures doivent présenter l'aspect de l'ardoise ou de la tuile d'une couleur noire, brun, rouge, rouge flammé ou rouge nuancé, à l'exception des vérandas et des équipements permettant la production d'énergies renouvelables.

Clôtures sur rue

Les clôtures neuves sont constituées par un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, le tout d'une hauteur maximale de 1,6 mètres.

Leur aspect doit s'harmoniser avec les clôtures existantes dans le secteur.

L'utilisation de plaque-béton est interdite

ARTICLE 1 AU 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Il est exigé 2 places de stationnement par logement hors emprises publiques.

2.5.2 Règlement modifié (extrait)**ARTICLE 1 AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

- les constructions à usage d'industrie,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- les constructions à usage agricole, sauf celles visées à l'article 1 AU2,
- les dancings et discothèques,
- les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R. 442-2 du code de l'urbanisme, **hors ceux liés ou nécessaires aux constructions autorisées,**
- les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- les aires de stationnement de caravanes,
- les terrains de camping et de caravanning visés aux articles R. 443-7 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés aux articles R. 444-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les caravanes isolées, situées sur une parcelle n'accueillant pas l'habitation principale,
- les habitations légères de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- les silos destinés à un stockage collectif.

ARTICLE 1 AU 3 : ACCES ET VOIRIE**Accès :**

- pour être constructible, un terrain doit avoir **un** accès à une voie, publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. L'emprise minimale de cet accès est fixée à 3,5 mètres.
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,
- les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers,
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

Voirie :

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- l'emprise minimale des voies nouvelles **à double sens** est fixée à 8 mètres,
- **l'emprise minimale des voies nouvelles à sens unique est fixée à 5 mètres.**
- les voies en impasse d'une longueur supérieure à 30 mètres doivent comporter un aménagement permettant le demi-tour des véhicules.

ARTICLE 1 AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur,
- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : ~~Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement.~~

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. ~~Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès sa réalisation.~~

- eaux non domestiques :

~~—l'évacuation des eaux résultant des activités, des établissements de restauration et des commerces de bouche dans le réseau public d'assainissement, doit faire l'objet d'une convention avec la collectivité compétente doit être subordonnée si nécessaire à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.~~

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. ~~Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès sa réalisation.~~

- eaux pluviales : ~~les eaux pluviales doivent être infiltrées sur l'unité foncière. En cas d'impossibilité, les aménagements doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur.~~

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.

Autres réseaux :

Les lotissements et ensembles d'habitations doivent être dotés de réseaux électriques, basse tension et télécommunications enterrés.

Il en est de même pour le réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective serait nécessaire pour assurer une bonne réception.

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

~~Les constructions doivent être implantées en observant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.~~

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou bien en retrait avec un minimum de 3 mètres, sauf les piscines qui devront s'implanter à une distance minimale de 1 mètre.

Les constructions d'une surface de plancher et emprise au sol inférieures ou égales à 20 m² doivent être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 mètre par rapport à ce dernier.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles sous réserve de ne pas aggraver l'existant.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Cet article ne s'applique pas dans le cas d'une construction détruite par sinistre où la reconstruction à l'implantation initiale est admise dans un délai de 10 ans après sinistre.

ARTICLE 1 AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

~~Les constructions doivent être implantées avec un recul au moins égal à la moitié de leur hauteur mesurée au faîtage de la toiture avec un minimum de 3 mètres par rapport aux limites sur lesquelles elles ne sont pas implantées.~~

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à une distance comptée horizontalement de tout point de celles-ci au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, égale ou au moins à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres sauf les piscines qui devront en être reculées d'une distance minimale de 1 mètre.

Les constructions d'une surface de plancher et emprise au sol inférieures ou égales à 20 m² doivent être implantées en limite séparative ou à une distance comptée horizontalement de tout point de celles-ci au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, égale ou au moins à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 1 mètre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles sous réserve de ne pas aggraver l'existant.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Cet article ne s'applique pas dans le cas d'une construction détruite par sinistre où la reconstruction à l'implantation initiale est admise dans un délai de 10 ans après sinistre.

ARTICLE 1 AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

~~La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à 6 mètres.~~

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1 AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres au faîtage de la toiture depuis le sol naturel.

Pour les bâtiments d'activités, la hauteur totale est limitée à 14 mètres au faîtage depuis le sol naturel.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade.

~~Cette hauteur peut être dépassée pour les bâtiments d'activités en cas d'impératifs techniques et sous condition d'une bonne insertion dans le tissu urbain environnant.~~

Les règles ne s'appliquent pas aux aménagements et extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur maximale de la construction existante.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Cet article ne s'applique pas dans le cas d'une construction détruite par sinistre où la reconstruction à l'implantation initiale est admise dans un délai de 10 ans après sinistre.

ARTICLE 1 AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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 tôles galvanisées sont interdites.

~~L'emploi de matériaux métalliques non recouverts pour les façades ou les toitures est interdit.~~

La suite de l'article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Généralités

~~La reconstruction, l'aménagement ou l'extension d'une construction existante doivent respecter les volumes, la disposition des ouvertures, l'ordonnancement de la construction et s'harmoniser avec les constructions voisines ou contiguës.~~

Façades

~~Sont interdits~~ Est interdit :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...,
- ~~– les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.~~

~~Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes, dépendances et extensions doit présenter une certaine harmonie.~~

Toitures

~~Les toits doivent présenter au moins 2 pans, d'une pente comprise entre 25 et 45°.~~

~~Les toits terrasses sont interdits sauf sur les parties arrières des constructions non visibles depuis la rue.~~

~~Les dispositions des deux alinéas précédents ne s'appliquent pas aux annexes et dépendances, dont la hauteur est inférieure à 4 mètres.~~

~~Les toitures doivent présenter l'aspect de l'ardoise ou de la tuile d'une couleur noire, brun, rouge, rouge flammé ou rouge nuancé, à l'exception des vérandas et des équipements permettant la production d'énergies renouvelables.~~

Clôtures ~~sur rue~~

La conservation des murs de clôture traditionnelle lorsqu'ils existent ainsi que leur reconstruction sont vivement recommandées.

~~Les clôtures neuves sont constituées par un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, le tout d'une hauteur maximale de 1,6 mètres.~~

~~Leur aspect doit s'harmoniser avec les clôtures existantes dans le secteur.~~

La hauteur des clôtures est limitée à :

- 2 mètres à l'alignement,
- 2,5 mètres en limites séparatives.

L'utilisation de plaque-béton est interdite, ~~sauf en limite séparative.~~

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des clôtures existantes qui ne respectent pas ces règles. Elles peuvent être prolongées dans le même aspect et la même hauteur au maximum que la clôture existante.

ARTICLE 1 AU 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Il est exigé 2 places **minimum** de stationnement par logement hors emprises publiques.

ARTICLE 1 AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute construction ou projet d'aménagement doit être accompagné d'un projet paysager.

Tout groupe d'habitations ou opération d'aménagement doit réserver à l'ensemble des futurs occupants 10 % de la superficie du terrain à des espaces verts communs.

Les Espaces Boisés Classés à conserver figurant sur le plan sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivant du Code de l'Urbanisme stipulant notamment que :

- tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements sont interdits,
- les défrichements sont interdits,
- les coupes et abattages sont soumis à autorisation du maire.

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

2.6 Evolution du règlement de la zone 1AUX

2.6.1 Règlement initial (extrait)

ARTICLE 1 AUX 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites quand elles ne sont pas nécessaires aux activités d'un Centre de Stockage de Déchets Ultimes et à ses activités connexes :

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage de bureau,
- les constructions à usage de service,
- les constructions à usage d'hôtellerie-restauration,
- les constructions d'entrepôts et de hangars,
- les constructions à usage artisanal,
- les constructions à usage agricole,
- les constructions à usage industriel,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- les affouillements et exhaussements des sols,
- les dépôts de véhicules,
- les aires de stationnement de caravanes,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagé visé aux articles R. 443-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains de camping et de caravanning visés aux articles R. 443-7 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés aux articles R. 444-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public visées aux articles R. 442-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 AUX 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : l'alimentation en eau potable des constructions qui le requiert peut se faire par des captages, forages ou prises d'eau autonomes sous réserve de l'accord des autorités compétentes. A défaut, le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est permis.
- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : Un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. A défaut, toute construction qui le requiert peut être raccordée au réseau public d'assainissement.
- eaux non domestiques :
 - les eaux résultant des activités de la zone doivent faire l'objet d'un traitement particulier conformément au règlement sanitaire en vigueur.
 - eaux pluviales : en l'absence de réseau collecteur, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur l'unité foncière.

Autres réseaux :

Les constructions et les installations doivent être dotées, si nécessaire, de réseaux électriques, basse tension et télécommunications enterrés.

2.6.2 Règlement modifié (extrait)**ARTICLE 1 AUX 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites quand elles ne sont pas nécessaires aux activités d'un Centre de Stockage de Déchets Ultimes et à ses activités connexes :

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage de bureau,
- les constructions à usage de service,
- les constructions à usage d'hôtellerie-restauration,
- les constructions d'entrepôts et de hangars,
- les constructions à usage artisanal,
- les constructions à usage agricole,
- les constructions à usage industriel,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- les affouillements et exhaussements des sols, **hors ceux liés ou nécessaires aux constructions autorisées,**
- les dépôts de véhicules,
- les aires de stationnement de caravanes,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagé visé aux articles R. 443-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains de camping et de caravanning visés aux articles R. 443-7 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés aux articles R. 444-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public visées aux articles R. 442-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 AUX 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**Alimentation en eau potable :**

- eau potable : l'alimentation en eau potable des constructions qui le requiert peut se faire par des captages, forages ou prises d'eau autonomes sous réserve de l'accord des autorités compétentes. A défaut, le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est permis.
- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : Un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. A défaut, toute construction qui le requiert peut être raccordée au réseau public d'assainissement.
- eaux non domestiques :
 - les eaux résultant des activités de la zone doivent faire l'objet d'un traitement particulier conformément au règlement sanitaire en vigueur.
 - eaux pluviales : en l'absence de réseau collecteur, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur l'unité foncière.

- 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.

Autres réseaux :

Les constructions et les installations doivent être dotées, si nécessaire, de réseaux électriques, basse tension et télécommunications enterrés.

ARTICLE 1 AUX 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet de construction, de dépôt, de parkings... doit être accompagné d'un projet paysager.

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

2.7 Evolution du règlement de la zone 1AUY

2.7.1 Règlement initial (extrait)

ARTICLE 1 AUY 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les habitations, sauf celles visées à l'article 1 AUY 2,
- les aires de stationnement de caravanes,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagé visés aux articles R. 443-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains de camping et de caravanning visés aux articles R. 443-7 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé aux articles R. 444-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement liées à l'activité agricole,
- l'exploitation et l'ouverture des carrières et les constructions et installations qui leurs sont liées,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public visées aux articles R. 442-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 AUY 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie, publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. L'emprise minimale de cet accès est fixée à 5 mètres,
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,
- les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers,
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile,

Voirie :

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- l'emprise minimale est fixée à 8 mètres,
- les voies en impasse d'une longueur supérieure à 30 mètres doivent comporter un aménagement permettant le demi-tour des véhicules.

ARTICLE 1 AUY 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur,
- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès sa réalisation.

- eaux non domestiques :

- l'évacuation des eaux résultant des activités, des établissements de restauration et des commerces de bouche dans le réseau public d'assainissement, doit faire l'objet d'une convention avec la collectivité compétente, doit être subordonnée si nécessaire à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès sa réalisation.

- eaux pluviales : les eaux pluviales doivent être infiltrées sur l'unité foncière. En cas d'impossibilité, les aménagements doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur.

Autres réseaux :

Les constructions doivent être dotés de réseaux électriques, basse tension et télécommunications enterrés.

Il en est de même pour le réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective serait nécessaire pour assurer une bonne réception.

ARTICLE 1 AUY 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent observer un recul au moins égal à la moitié de leur hauteur, avec un minimum de 3 mètres, par rapport aux limites séparatives.

Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1 AUY 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres au faîtage de la toiture depuis le sol naturel. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade.

Une dérogation peut être accordée sous réserve de justifications techniques et d'une bonne insertion dans l'environnement et le paysage.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1 AUY 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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.

La suite de l'article ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou concourant aux missions des services publics.

L'emploi de matériaux métalliques non recouverts pour les façades ou les toitures est interdit.

Façades

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...,
- les couleurs brillantes, vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une certaine harmonie.

L'emploi de matériaux métalliques non recouverts pour les façades ou les toitures est interdit.

Toitures

Les toitures doivent présenter l'aspect de l'ardoise ou de la tuile d'une couleur noire, brun, rouge, rouge flammé ou rouge nuancé, à l'exception des vérandas, panneaux solaires et toits-terrasse végétalisés.

ARTICLE 1 AUY 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet de construction, de dépôt, de parkings... devra être accompagné d'un projet paysager.

15 % de la superficie de la parcelle doit être réservée en espace vert qui ne peut être utilisé comme aire de stationnement ou voie de circulation.

Par ailleurs, il doit être planté un arbre à haute tige pour 50 m² d'espace vert.

2.7.2 Règlement modifié (extrait)

ARTICLE 1 AUY 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les habitations, sauf celles visées à l'article 1 AUY 2,
- les aires de stationnement de caravanes,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagé visés aux articles R. 443-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains de camping et de caravaning visés aux articles R. 443-7 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé aux articles R. 444-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- ~~les installations classées pour la protection de l'environnement liées à l'activité agricole,~~
- l'exploitation et l'ouverture des carrières et les constructions et installations qui leurs sont liées,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public visées aux articles R. 442-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 AUY 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- pour être constructible, un terrain doit avoir ~~un~~ accès à une voie, publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. L'emprise minimale de cet accès est fixée à 5 mètres,
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que

l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,

- les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers,
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile,

Voirie :

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- l'emprise minimale **des voies nouvelles à double sens** est fixée à 8 mètres,
- **l'emprise minimale des voies nouvelles à sens unique est fixée à 5 mètres.**
- les voies en impasse d'une longueur supérieure à 30 mètres doivent comporter un aménagement permettant le demi-tour des véhicules.

ARTICLE 1 AUY 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur,
- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : ~~Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement.~~

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. ~~Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès sa réalisation.~~

- eaux non domestiques :

~~—l'évacuation des eaux résultant des activités, des établissements de restauration et des commerces de bouche dans le réseau public d'assainissement, doit faire l'objet d'une convention avec la collectivité compétente, doit être subordonnée si nécessaire à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.~~

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. ~~Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès sa réalisation.~~

- eaux pluviales : ~~les eaux pluviales doivent être infiltrées sur l'unité foncière. En cas d'impossibilité, les aménagements doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur.~~

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.

Autres réseaux :

Les constructions doivent être dotés de réseaux électriques, basse tension et télécommunications enterrés.

Il en est de même pour le réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective serait nécessaire pour assurer une bonne réception.

ARTICLE 1 AUY 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

~~Les constructions doivent observer un recul au moins égal à la moitié de leur hauteur, avec un minimum de 3 mètres, par rapport aux limites séparatives.~~

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à une distance comptée horizontalement, de tout point de celles-ci au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, égale ou au moins à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1 AUY 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder ~~12~~ 14 mètres au faîtage de la toiture depuis le sol naturel. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade.

Une dérogation peut être accordée sous réserve de justifications techniques et d'une bonne insertion dans l'environnement et le paysage.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1 AUY 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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.

La suite de l'article ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ~~ou concourant aux missions des services publics.~~

~~L'emploi de matériaux métalliques non recouverts pour les façades ou les toitures est interdit.~~

Les tôles galvanisées sont interdites.

Façades

~~Sont interdits~~ Est interdit :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...,

~~- les couleurs brillantes, vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.~~

~~Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une certaine harmonie.~~

~~L'emploi de matériaux métalliques non recouverts pour les façades ou les toitures est interdit.~~

Toitures

~~Les toitures doivent présenter l'aspect de l'ardoise ou de la tuile d'une couleur noire, brun, rouge, rouge flammé ou rouge nuancé, à l'exception des vérandas, panneaux solaires et toits-terrasse végétalisés.~~

ARTICLE 1 AUY 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet de construction, de dépôt, de parkings... devra être accompagné d'un projet paysager.

15 % de la superficie de la parcelle doit être réservée en espace vert qui ne peut être utilisé comme aire de stationnement ou voie de circulation.

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou concourant aux missions des services publics.

~~Par ailleurs, il doit être planté un arbre à haute tige pour 50 m² d'espace vert.~~

2.8 Evolution du règlement de la zone A

2.8.1 Règlement initial (extrait)

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article 2,
- les constructions à usage de commerce sauf celles visées à l'article 2,
- les constructions à usage de bureau sauf celles visées à l'article 2,
- les constructions à usage de service sauf celles visées à l'article 2,
- les constructions à usage d'hôtellerie-restauration sauf celles visées à l'article 2,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions d'entrepôts non agricoles,
- les constructions à usage d'industrie,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sauf celles visées à l'article 2,
- les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux visés à l'article 2,
- les dépôts de véhicules,
- les aires de stationnement de caravanes sauf celles visées à l'article 2,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagé visé aux articles R. 443-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains de camping et de caravanning visés aux articles R. 443-7 et suivants du code de l'urbanisme sauf ceux visés à l'article 2,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés aux articles R. 444-1 et suivants du code de l'urbanisme sauf ceux visés à l'article 2,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs sauf celles visées à l'article 2,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public visées aux articles R. 442-2 du code de l'urbanisme,
- toute construction ou installation située à moins de 5 mètres des rives du Fion.

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

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

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Aucun accès privé ne peut être créé sur la RN 44.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur. Une alimentation autonome conforme aux normes sanitaires en vigueur est admise.
- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire, dès sa réalisation, pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.

En l'absence de réseau, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes sanitaires en vigueur est obligatoire.

- eaux pluviales : les eaux pluviales doivent être infiltrées sur l'unité foncière. En cas d'impossibilité, les aménagements doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur.

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

Aucune construction ne peut être implantée dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de la RN 44 exceptées les constructions liées aux infrastructures routières, aux services publics nécessitant la proximité de l'infrastructure, aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public.

L'implantation des bâtiments d'exploitation agricole doit se faire avec un recul minimal de 35 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Pour les autres voies, l'implantation doit se faire avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Une distance supérieure peut être demandée si les conditions de sécurité l'exigent.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Les constructions doivent s'implanter avec un recul au moins égal 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour les bâtiments agricoles, la hauteur maximale ne doit pas excéder 12 14 mètres au faîtage de la toiture depuis le sol naturel. Elle peut être dépassée pour des impératifs techniques et fonctionnels sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

Pour les habitations, la hauteur maximale ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage de la toiture depuis le sol naturel.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à la recherche et à l'exploitation des ressources énergétiques, notamment les aérogénérateurs.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

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.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Toutes les façades secondaires du bâtiment doivent être traitées de la même manière que les murs des façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celles-ci.

Les tôles galvanisées sont interdites.

Les toitures doivent présenter l'aspect de l'ardoise ou de la tuile d'une couleur noire, brun, rouge, rouge flammé ou rouge nuancé.

Les vérandas, les équipements permettant la production d'énergies renouvelables et toits-terrasse végétalisés sont dispensés de l'application de l'alinéa précédent.

Les constructions à usage d'habitation doivent respecter les prescriptions de l'article UA 11.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à la recherche et à l'exploitation des ressources énergiques, notamment les aérogénérateurs.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Un aménagement végétal doit accompagner les constructions agricoles. 50% du périmètre de la construction doit faire l'objet d'une insertion paysagère par plantation.

Les Espaces Boisés Classés à conserver figurant sur le plan sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivant du Code de l'Urbanisme stipulant notamment que :

- tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements sont interdits,
- les défrichements sont interdits,
- les coupes et abattages sont soumis à autorisation du maire.

2.8.2 Règlement modifié (extrait)

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article 2,
- les constructions à usage de commerce sauf celles visées à l'article 2,
- les constructions à usage de bureau sauf celles visées à l'article 2,
- les constructions à usage de service sauf celles visées à l'article 2,
- les constructions à usage d'hôtellerie-restauration sauf celles visées à l'article 2,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions d'entrepôts non agricoles,
- les constructions à usage d'industrie,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sauf celles visées à l'article 2,
- les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux visés à l'article 2 **et ceux liés ou nécessaires aux constructions autorisées,**
- les dépôts de véhicules,
- les aires de stationnement de caravanes sauf celles visées à l'article 2,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagé visé aux articles R. 443-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains de camping et de caravanning visés aux articles R. 443-7 et suivants du code de l'urbanisme sauf ceux visés à l'article 2,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés aux articles R. 444-1 et suivants du code de l'urbanisme sauf ceux visés à l'article 2,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs sauf celles visées à l'article 2,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public visées aux articles R. 442-2 du code de l'urbanisme,
- toute construction ou installation située à moins de 5 mètres des rives du Fion.

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

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

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Aucun accès privé ne peut être créé sur la RN 44.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur. Une alimentation autonome conforme aux normes sanitaires en vigueur est admise.

- eau à usage non domestique : 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.**

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : ~~le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire, dès sa réalisation, pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.~~

En l'absence de réseau, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes sanitaires en vigueur est obligatoire.

- eaux pluviales : ~~les eaux pluviales doivent être infiltrées sur l'unité foncière. En cas d'impossibilité, les aménagements doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur.~~

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.

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

~~Aucune construction ne peut être implantée~~ Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe ~~la~~ RN 44 exceptées les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics ~~nécessitant~~ exigeant la proximité immédiate ~~de des~~ L'infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public et aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique. Cette règle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

L'implantation des bâtiments d'exploitation agricole doit se faire avec un recul minimal de 35 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Pour les autres voies, l'implantation doit se faire avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Une distance supérieure peut être demandée si les conditions de sécurité l'exigent.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Cet article ne s'applique pas dans le cas d'une construction détruite par sinistre où la reconstruction à l'implantation initiale est admise dans un délai de 10 ans après sinistre.

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

Les constructions doivent s'implanter avec un recul au moins égal 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Cet article ne s'applique pas dans le cas d'une construction détruite par sinistre où la reconstruction à l'implantation initiale est admise dans un délai de 10 ans après sinistre.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour les bâtiments agricoles, la hauteur maximale ne doit pas excéder ~~12~~ 14 mètres au faîtage de la toiture depuis le sol naturel. Elle peut être dépassée pour des impératifs techniques et fonctionnels sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

Pour les habitations, la hauteur maximale ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage de la toiture depuis le sol naturel.

~~Cet article ne s'applique pas en cas d'extension d'une construction ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur maximale de la construction existante.~~

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à la recherche et à l'exploitation des ressources énergétiques, notamment les aérogénérateurs.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

~~Cet article ne s'applique pas dans le cas d'une construction détruite par sinistre où la reconstruction à la hauteur initiale est admise dans un délai de 10 ans après sinistre.~~

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

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.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Toutes les façades secondaires du bâtiment doivent être traitées de la même manière que les murs des façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celles-ci.

Les tôles galvanisées sont interdites.

~~Les toitures doivent présenter l'aspect de l'ardoise ou de la tuile d'une couleur noire, brun, rouge, rouge flammé ou rouge nuancé.~~

~~Les vérandas, les équipements permettant la production d'énergies renouvelables et toits-terrasse végétalisés sont dispensés de l'application de l'alinéa précédent.~~

~~Les constructions à usage d'habitation doivent respecter les prescriptions de l'article UA 11.~~

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à la recherche et à l'exploitation des ressources énergétiques, notamment les aérogénérateurs.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Un aménagement végétal doit accompagner les constructions agricoles. ~~50% du périmètre de la construction doit faire l'objet d'une insertion paysagère par plantation.~~

Les Espaces Boisés Classés à conserver figurant sur le plan sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivant du Code de l'Urbanisme stipulant notamment que :

- tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements sont interdits,
- les défrichements sont interdits,
- les coupes et abattages sont soumis à autorisation du maire.

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

2.9 Evolution de la zone N

2.9.1 Règlement initial (extrait)

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- la reconstruction après sinistre, l'aménagement et l'extension unique des constructions existantes dans la limite de 30 % de la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) au moment de l'approbation du présent PLU,
- les affouillements et exhaussements des sols, les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et toute construction à condition d'être liés à des exploitations de carrières autorisées,
- les équipements publics et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

L'implantation doit se faire avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées avec un recul égal à la moitié de leur hauteur avec minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des reconstructions, des aménagements ou des extensions des constructions existantes ne doit pas être supérieure à la hauteur maximale des constructions existantes.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Le COS est fixé à 0,5.

2.9.2 Règlement modifié (extrait)

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- la reconstruction après sinistre, l'aménagement et l'extension unique des constructions existantes dans la limite de 30 % de ~~la Surface Hors Œuvre Nette (SHON)~~ la surface de plancher et de l'emprise au sol au moment de l'approbation du présent PLU,
- les affouillements et exhaussements des sols, les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et toute construction à condition d'être liés à des exploitations de carrières autorisées,
- les équipements publics et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

L'implantation doit se faire avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Cet article ne s'applique pas dans le cas d'une construction détruite par sinistre où la reconstruction à l'implantation initiale est admise dans un délai de 10 ans après sinistre.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées avec un recul égal à la moitié de leur hauteur avec minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Cet article ne s'applique pas dans le cas d'une construction détruite par sinistre où la reconstruction à l'implantation initiale est admise dans un délai de 10 ans après sinistre.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des reconstructions, des aménagements ou des extensions des constructions existantes ne doit pas être supérieure à la hauteur maximale des constructions existantes.

Cet article ne s'applique pas en cas d'extension d'une construction ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur maximale de la construction existante.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Cet article ne s'applique pas dans le cas d'une construction détruite par sinistre où la reconstruction à l'implantation initiale est admise dans un délai de 10 ans après sinistre.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les Espaces Boisés Classés à conserver figurant sur le plan sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivant du Code de l'Urbanisme stipulant notamment que :

- tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements sont interdits,
- les défrichements sont interdits,
- les coupes et abattages sont soumis à autorisation du maire.

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

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

~~Le COS est fixé à 0,5.~~

N'est pas réglementé.

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

3.1 Espaces agricoles

Cette modification n'entraîne aucun impact sur les espaces agricoles. Les modifications apportées lors du toilettage du règlement écrit n'ont pas vocation à offrir de nouvelles possibilités de construction sur les espaces agricoles.

3.2 Espaces naturels

■ La trame verte et bleue

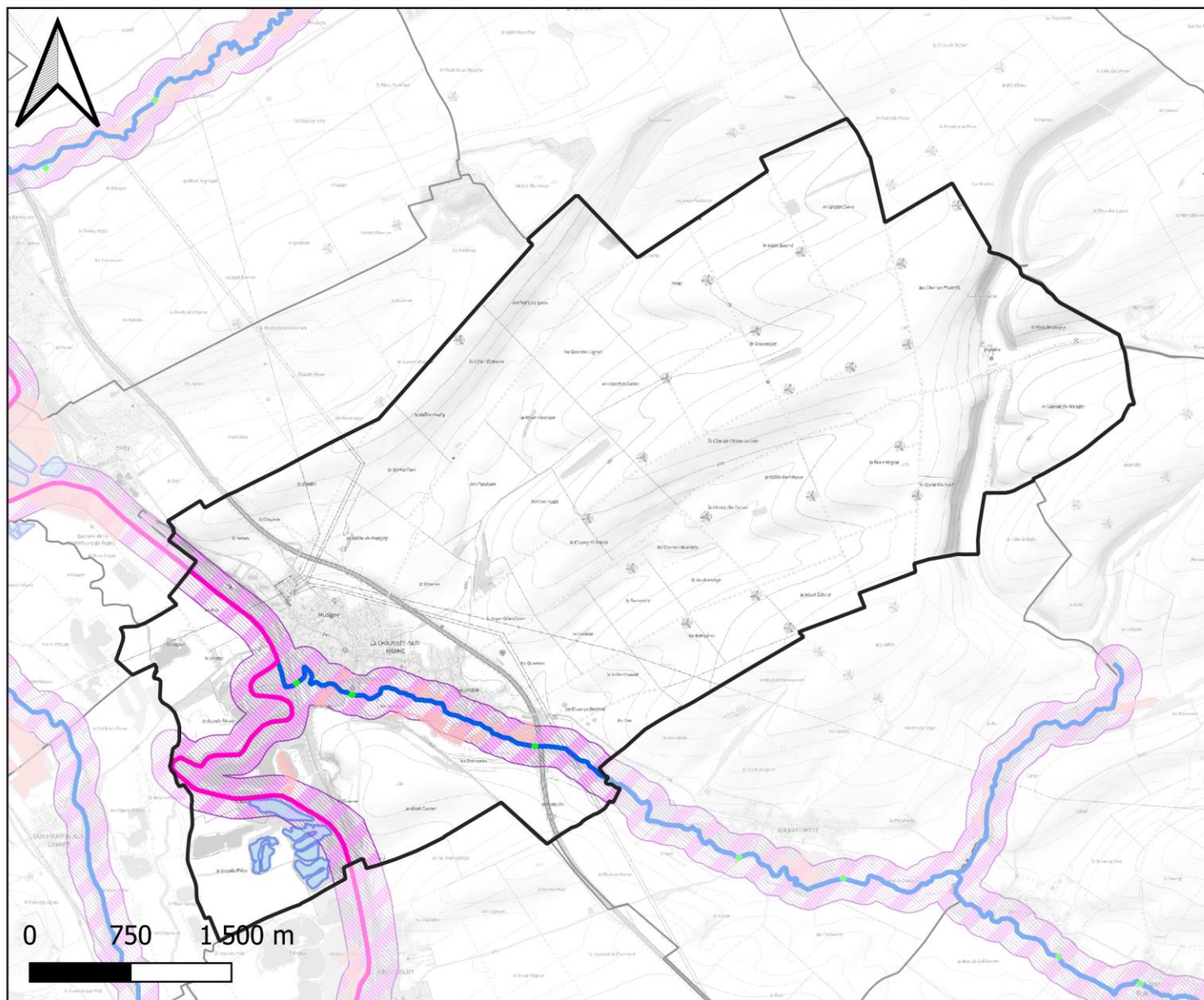
La commune de La Chaussée-sur-Marne est traversée par différentes trames vertes et bleues.

- **La trame bleue traverse la commune** : deux sous-trames sont identifiées, une avec un objectif de restauration et une autre avec un objectif de préservation. La Marne et le Fion représentent deux corridors écologiques des milieux humides traversant la commune à l'Ouest. Un réservoir de biodiversité des milieux humides à préserver est également identifié à proximité des cours d'eau et des plans d'eau recensés sur le territoire.
- **La sous-trame des milieux boisés passe sur la commune**. Le corridor écologique des milieux boisés suit les cours d'eau traversant le territoire sur sa partie Ouest. Aucun réservoir de biodiversité des milieux boisés n'est recensé.
- **Un corridor écologique des milieux ouverts est identifié à l'Ouest du territoire**. Il est accompagné d'un réservoir de biodiversité des milieux ouverts avec objectif de préservation. Ce réservoir se trouve également à proximité des cours d'eau.

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



Trame Bleue - SRCE



Source : IGN - SRCE Auddicé urbanisme 2023

Réalisation : Auddicé urbanisme, avril 2023

Légende

 Commune de la Chaussée-sur-Marne

Trame Bleue

 Plan d'eau de plus 1 ha

 Réservoir de biodiversité des milieux humides à préserver

• Obstacle à l'écoulement dans les cours d'eau

Corridor écologique des milieux humides

 Corridor écologique des milieux humides à préserver

 Corridor écologique des milieux humides à restaurer

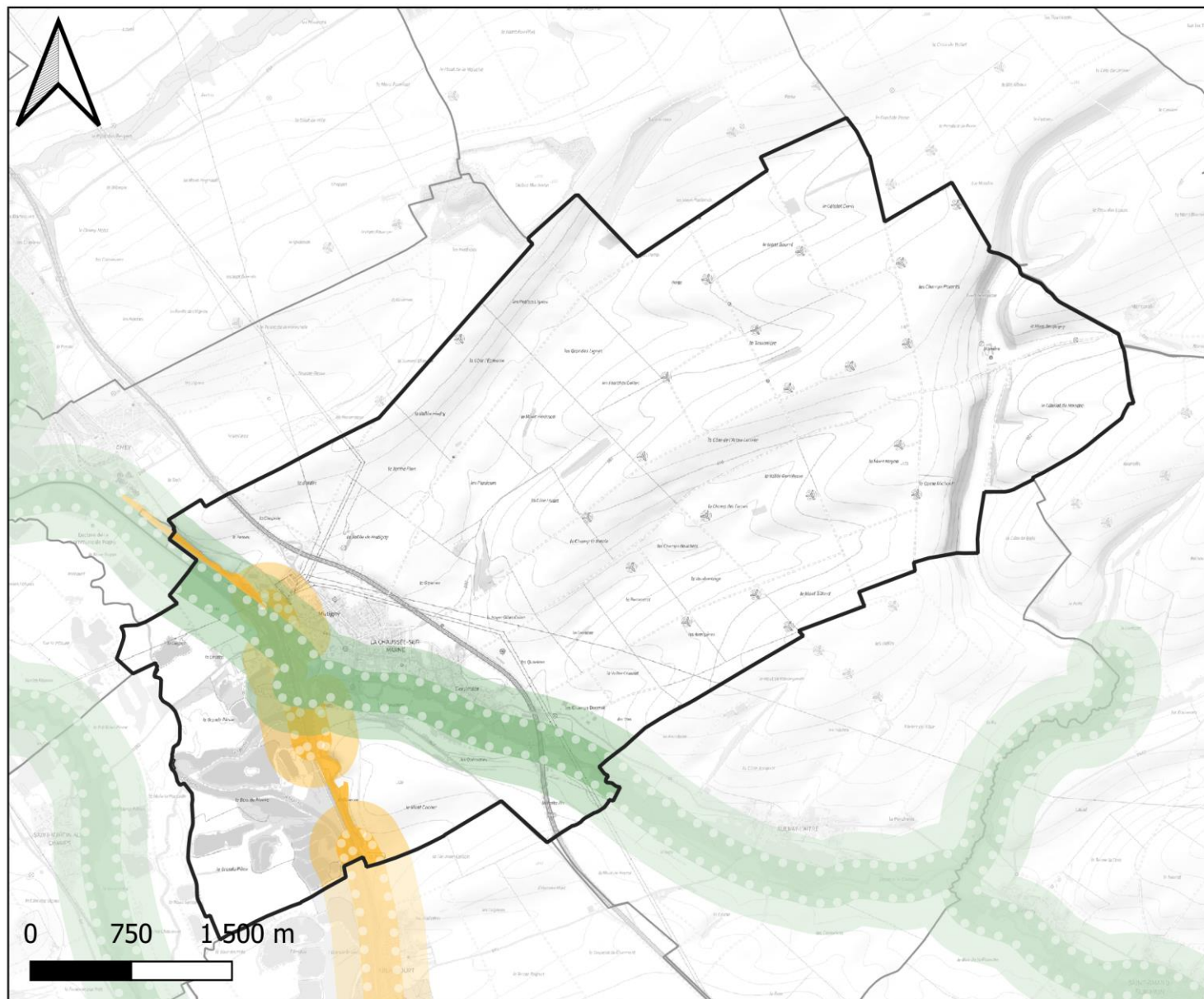
Trame des milieux aquatiques

 Trame aquatique à préserver

 Trame aquatique à restaurer



Trame Verte - SRCE



Source : IGN - SRCE Auddicé urbanisme 2023

Réalisation : Auddicé urbanisme, avril 2023


Légende

 Commune de la Chaussée-sur-Marne


Trame Verte

 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 12 kilomètres des limites communales de La Chaussée-sur-Marne. **Aucune incidence n'est attendue sur les sites Natura 2000.**

> ZNIEFF de type I : PELOUSES ET TAILLIS DES COTEAUX DE LA MARNE D'OMEY A COUVROT

Les milieux qui composent la vallée de la Marne constituent de véritables réservoirs de biodiversité. A ce titre, la ZNIEFF de type I « PELOUSES ET TAILLIS DES COTEAUX DE LA MARNE D'OMEY A COUVROT » suit ce cours d'eau et se compose de plusieurs espaces. Cette zone, de 36 ha, s'étend sur 5 communes : Ablancourt, La Chaussée-sur-Marne, Couvrot, Omev et Soulanges. Elle traverse la commune de La Chaussée-sur-Marne sur la partie Ouest de son territoire.

Cette zone a été reconnue pour sa diversité faunistique et floristique importante avec des fonctions d'habitats multiples pour les populations animales ou végétales.

> ZNIEFF de type II : VALLEE DE LA MARNE DE VITRY-LE-FRANCOIS A EPERNAY

Comme évoqué précédemment pour la ZNIEFF de type I, la vallée de la Marne est un élément important pour les habitats faunistiques et floristiques. La ZNIEFF de type II « VALLEE DE LA MARNE DE VITRY-LE-FRANCOIS A EPERNAY » s'étend sur de nombreuses communes bordant ce cours d'eau et représente 13 119 ha. Elle traverse la commune sur la partie Ouest de son territoire.

Cette vallée possède des milieux alluviaux encore riches en faune et en flore. Elle comprend 7 ZNIEFF de type I qui regroupent les milieux les plus remarquables et les mieux conservés de cette partie de la vallée. Ce site présente en effet une mosaïque de groupements végétaux très intéressants, dont certains font partie de l'annexe I de la directive Habitats : boisements alluviaux inondables, boisements marécageux, prairies inondables, mégaphorbiaies, magnocariçaies et roselières, groupements aquatiques de la rivière, du canal, des noues et des bras morts, plans d'eau (gravières anciennes ou en activité). Les cultures, les peupleraies (et dans une moindre mesure et les prairies pâturées ou fauchées plus intensives) sont également très représentées sur le territoire de la ZNIEFF.

Les deux ZNIEFF occupent la partie Ouest du territoire communal à proximité de 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 concernées par le périmètre des ZNIEFF n'ont pas vocation à nuire à ces zones et aux milieux naturels.

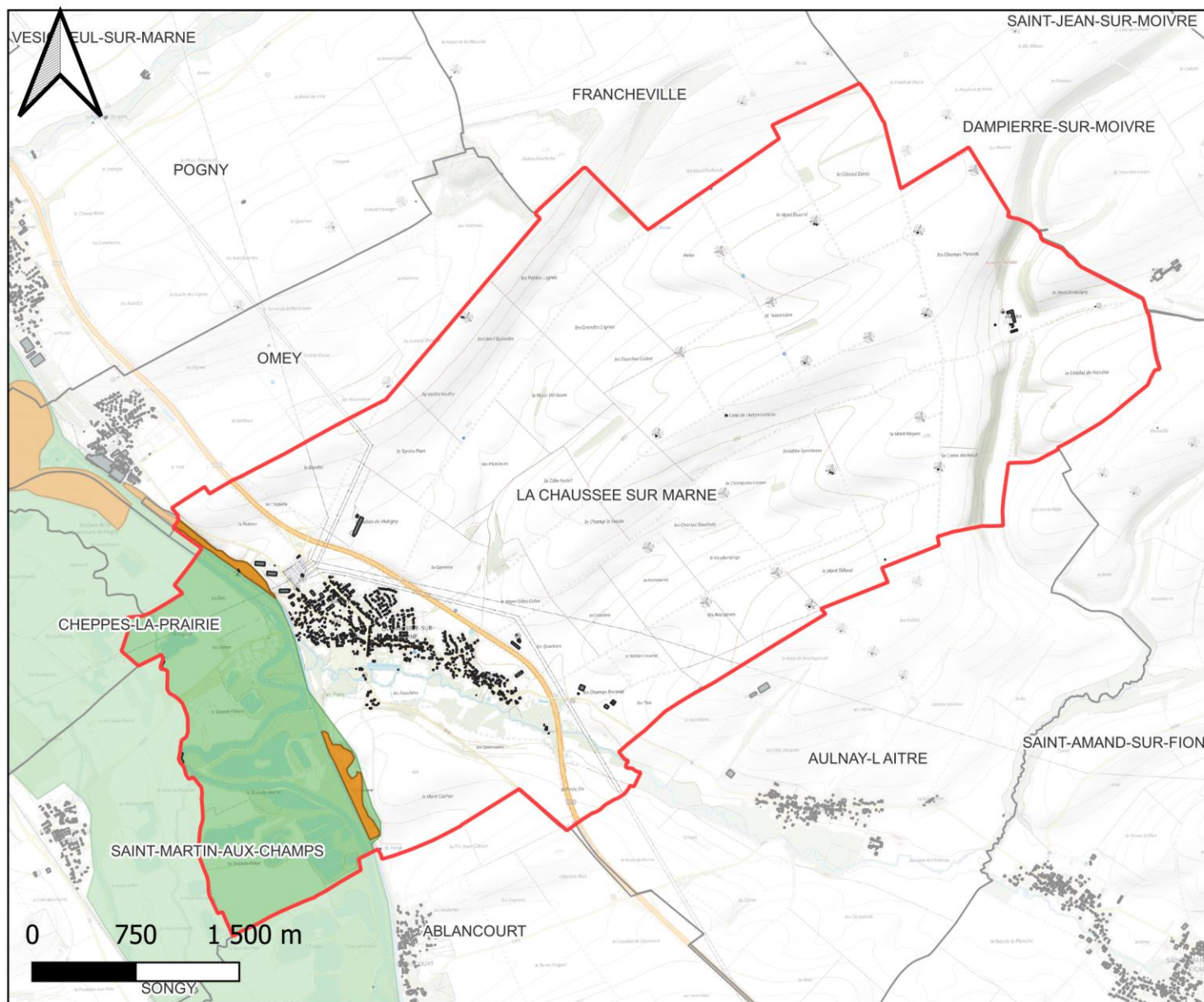
■ Les zones humides

Des zones humides « Loi sur l'eau » sont identifiées de part et d'autre des cours d'eau à l'Ouest le long de la Marne et du Fion. Par ailleurs, des zones à dominante humide sont identifiées sur un large secteur Ouest du territoire, comprenant les zones urbanisées.

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



Localisation des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique



Source : IGN - INPN - Auddicé urbanisme 2023

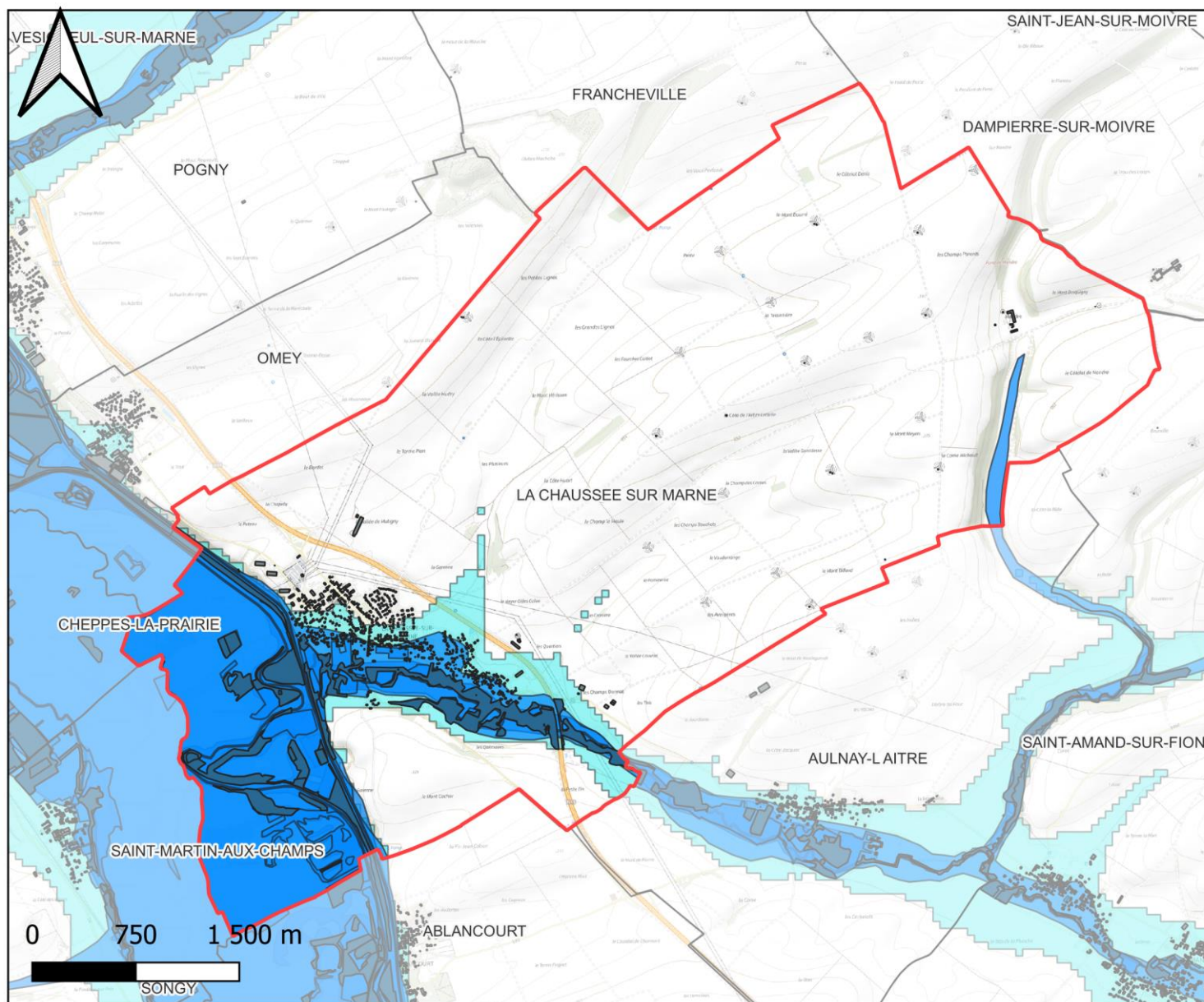
Réalisation : Auddicé urbanisme, avril 2023

Légende

- Commune de La Chaussée-sur-Marne
- Emprise bâtie
- ZNIEFF de type I
- ZNIEFF de type II



Localisation des zones humides



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

Réalisation : Auddicé urbanisme, avril 2023

Légende

- Commune de La Chaussée-sur-Marne
- Emprise bâtie
- Zones à dominante humide par modélisation
- Zones à dominante humide par diagnostic
- Zones humides avérées par diagnostic de terrain

3.3 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 plusieurs risques majeurs sur le territoire :

- Inondations
- Mouvements de terrain
- Transport de matières dangereuses
- Rupture de barrage
- Industriel

> Le risque inondation

Le Plan de Prévention des Risques d’Inondation de Châlons-en-Champagne (Secteurs amont de la CAC, CAC et aval de la CAC) a été approuvé le 01/07/2011 par arrêté préfectoral.

La carte du zonage réglementaire du PPRI démontre que les aléas les plus importants se situent à proximité du cours d’eau de la Marne. Le risque est principalement concentré sur la partie Ouest et Sud-Ouest du territoire. Les zones concernées par des risques plus importants ne sont pas les zones bâties.

La modification simplifiée n’a pas vocation à autoriser de nouvelles constructions au sein de ces zones ciblées par le PPRI. Les modifications n’ont pas vocation à augmenter la survenance de ce risque ni la vulnérabilité des biens et des personnes face aux phénomènes d’inondations.

> 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'étéage. Lorsque plusieurs années humides se succèdent, le niveau d'étéage 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'étéage 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.

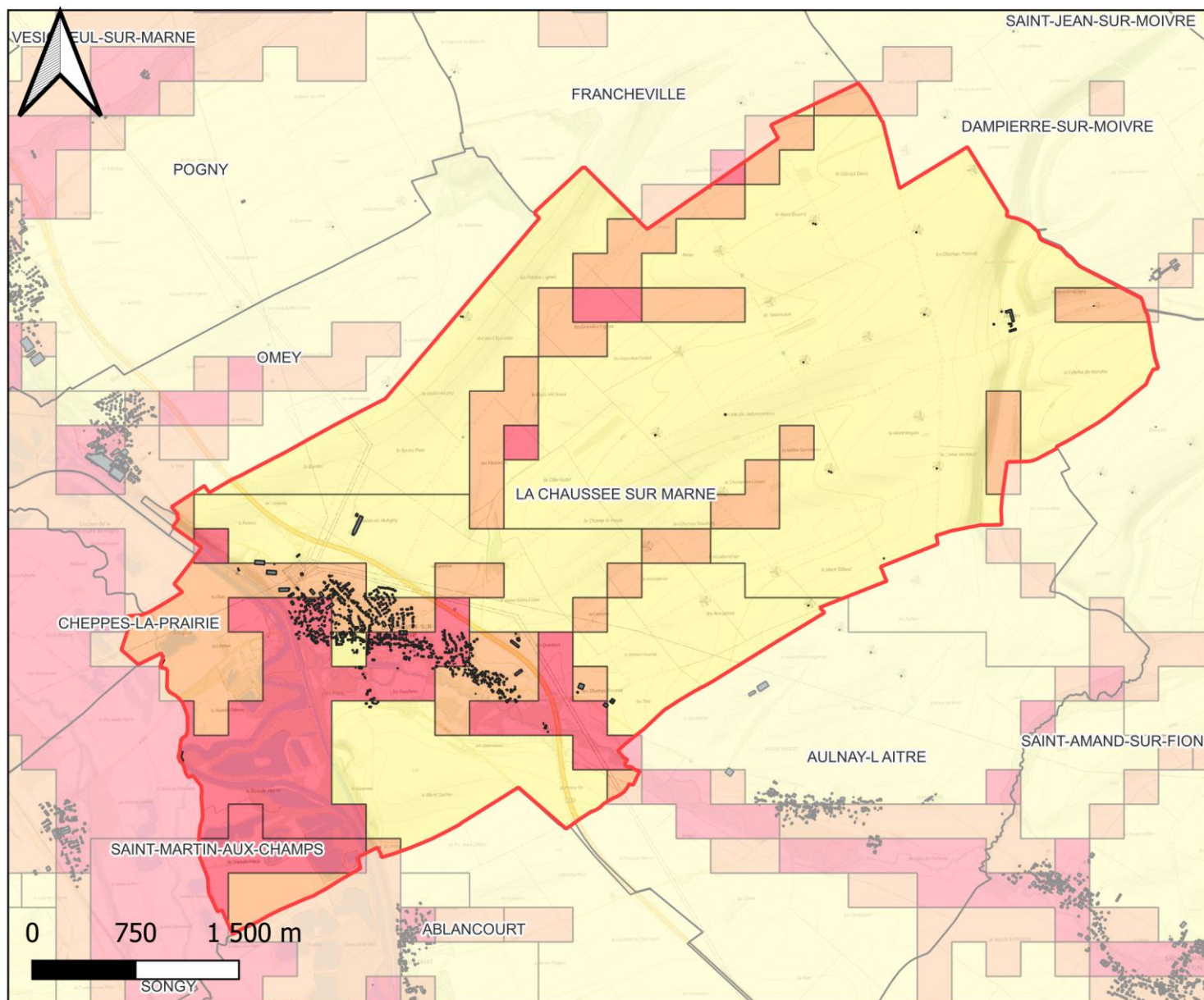
On appelle zone « sensible aux remontées de nappes » un secteur dont les caractéristiques d'épaisseur de la Zone Non Saturée, et de l'amplitude du battement de la nappe superficielle, sont telles qu'elles peuvent déterminer une émergence de la nappe au niveau du sol, ou une inondation des sous-sols à 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.

Les parties les plus impactées par cet aléa sont celles situées aux abords de la Marne au Sud-Ouest du territoire. Les espaces urbanisés sont également situés dans une zone d'aléa moyen ou fort. Les parcelles agricoles situées au Nord et à l'Est du territoire ne sont pas concernées par cet aléa.

Les modifications apportées n'augmentent pas la survenance de l'aléa et n'exposent pas plus la population aux phénomènes de remontées de nappes phréatiques.



Aléa remontée de nappes sur le territoire



Source : IGN - Géorisques - Auddicé urbanisme 2023

Réalisation : Auddicé urbanisme, avril 2023

Légende

Commune de La Chaussée-sur-Marne

Emprise bâtie

Aléa remontée de nappes

Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave

Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave

Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe

> 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 La Chaussée-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.

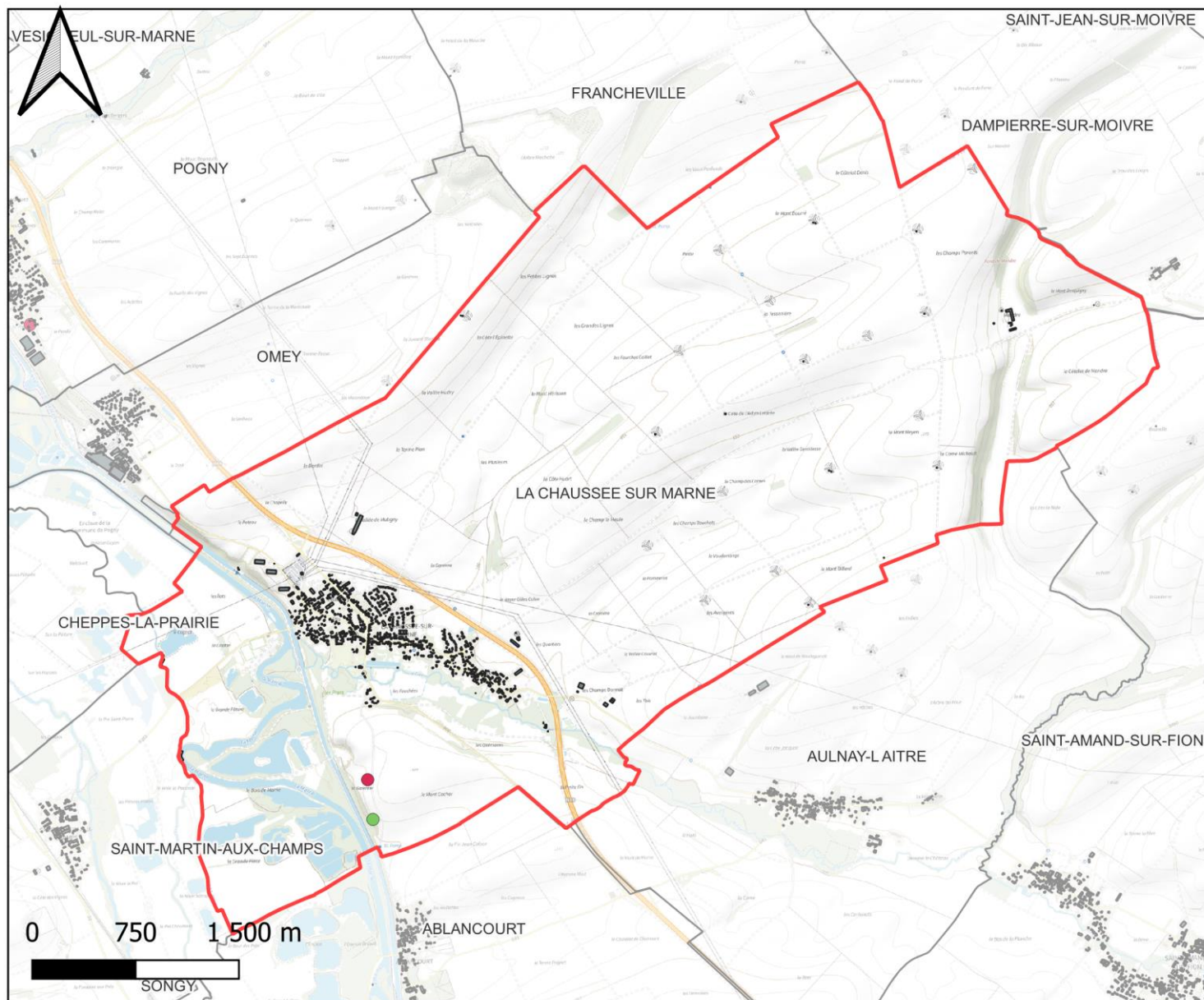
> Le risque de mouvement de terrain

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

Deux cavités souterraines sont également identifiées. Elles se situent au Sud du territoire, en dehors des espaces urbanisés. **Les modifications apportées n'ont aucun impact sur la survenance de ce risque.**



Localisation des cavités souterraines sur le territoire



Source : IGN - Géorisques - Auddicé urbanisme 2023

Réalisation : Auddicé urbanisme, avril 2023

Légende

Commune de La Chaussée-sur-Marne

Emprise bâtie

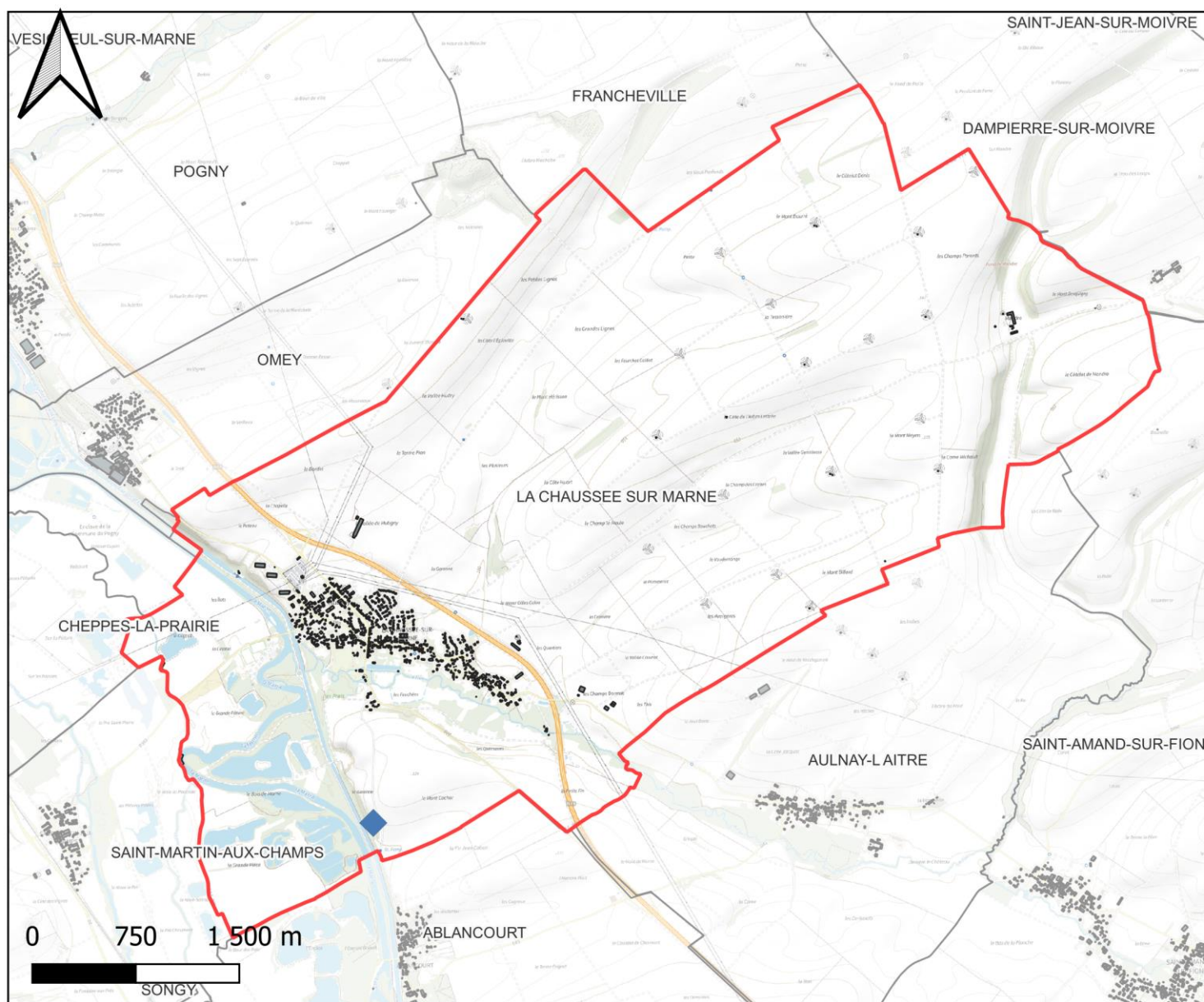
Cavité souterraine

● naturelle

● ouvrage civil



Localisation des mouvements de terrain sur le territoire



Source : IGN - Géorisques - Auddicé urbanisme 2023

Réalisation : Auddicé urbanisme, avril 2023

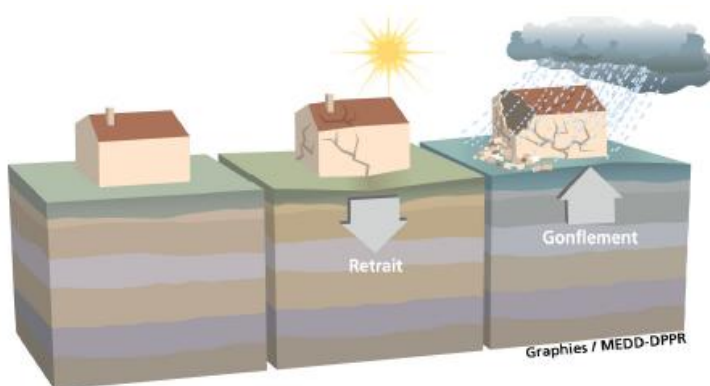
Légende

- Commune de La Chaussée-sur-Marne
- Emprise bâtie
- ◆ Mouvement de terrain

> L'aléa retrait/gonflement des argiles

Les variations de la quantité d'eau dans certains terrains argileux produisent des gonflements (période humide) et des tassements (périodes sèches) et peuvent avoir des conséquences importantes sur les bâtiments à fondations superficielles.

En climat tempéré, les argiles sont souvent proches de leur état de saturation, si bien que leur potentiel de gonflement est relativement limité. En revanche, elles sont souvent éloignées de leur limite de retrait, ce qui explique que les mouvements les plus importants sont observés en période sèche. La tranche la plus superficielle de sol, sur 1 à 2 m de profondeur, est alors soumise à l'évaporation. Il en résulte un retrait des argiles, qui se manifeste verticalement par un tassement et horizontalement par l'ouverture de fissures, classiquement observées dans les fonds de mares qui s'assèchent. L'amplitude de ce tassement est d'autant plus importante que la couche de sol argileux concernée est épaisse et qu'elle est riche en minéraux gonflants. Par ailleurs, la présence de drains et surtout d'arbres (dont les racines pompent l'eau du sol jusqu'à 3 voire 5 m de profondeur) accentue l'ampleur du phénomène en augmentant l'épaisseur de sol asséché.



Par définition, l'aléa retrait-gonflement est la probabilité d'occurrence spatiale et temporelle des conditions nécessaires à la réalisation d'un tel phénomène. Parmi les facteurs de causalité, on distingue classiquement des facteurs de prédisposition (nature du sol, contexte hydrogéologique, géomorphologique, végétation, défauts de construction) et des facteurs de déclenchement (phénomènes climatiques) selon le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM).

Le terme d'aléa désigne la probabilité qu'un phénomène naturel d'une intensité donnée survienne sur un secteur géographique donné. Ainsi les sols argileux se rétractent en période de forte sécheresse et produisent des dégâts importants.

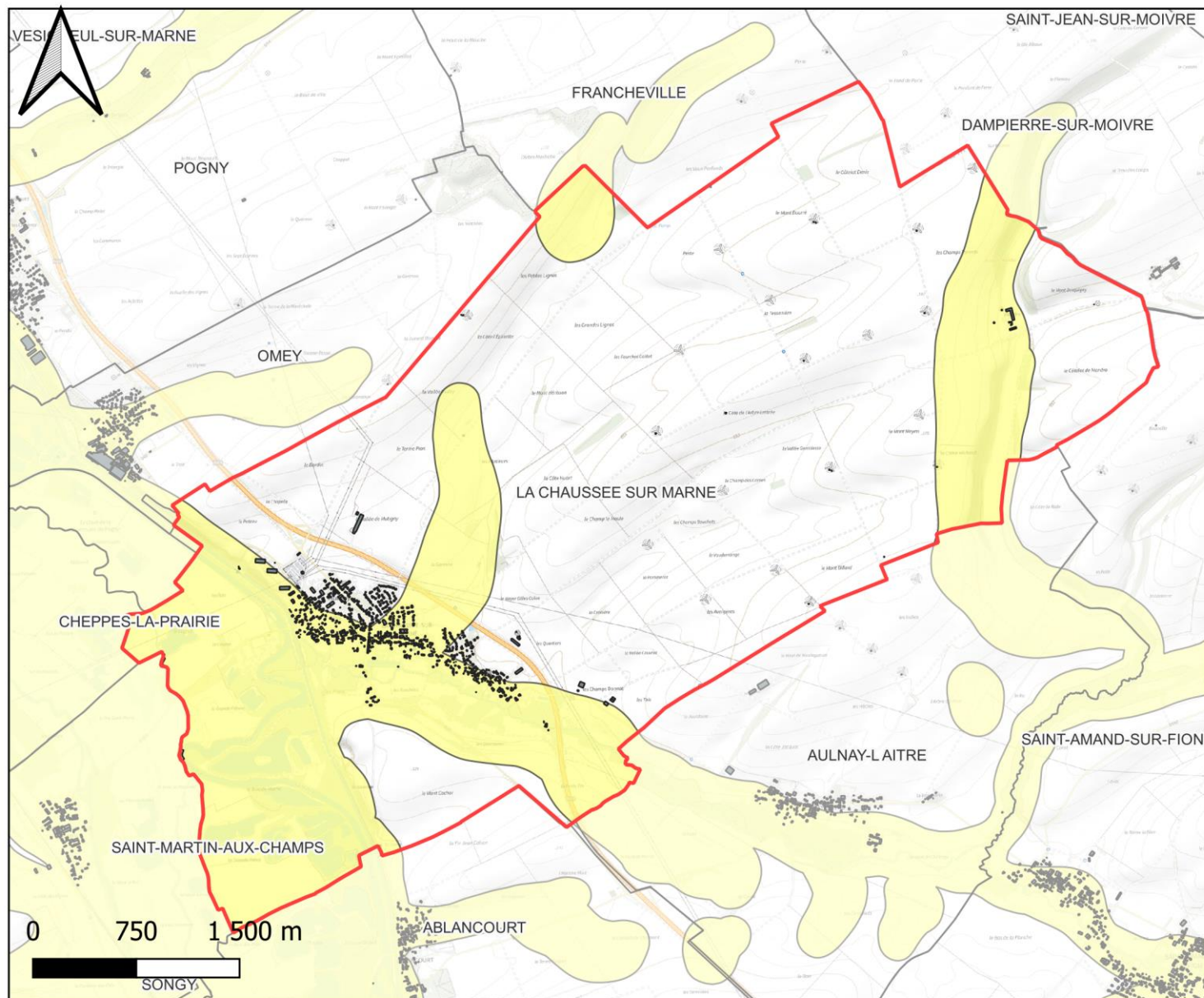
Classification du type d'aléa selon les données du BRGM

TYPE D'ALEA	RISQUE
Aléa fort	Probabilité de survenance d'un sinistre la plus élevée. Forte intensité du phénomène
Aléa moyen	Zone intermédiaire
Aléa faible	Sinistre possible en cas de sécheresse importante. Faible intensité du phénomène

La commune est concernée par un aléa faible de retrait/gonflement des sols argileux sur le territoire. **Les modifications apportées n'ont donc aucun impact.**



Aléa retrait gonflement des argiles sur le territoire



Source : IGN - Géorisques - Auddicé urbanisme 2023

Réalisation : Auddicé urbanisme, avril 2023

Légende

 Commune de La Chaussée-sur-Marne

 Emprise bâtie

Aléa retrait gonflement des argiles

 Faible

 Moyen

 Fort

> Le risque industriel

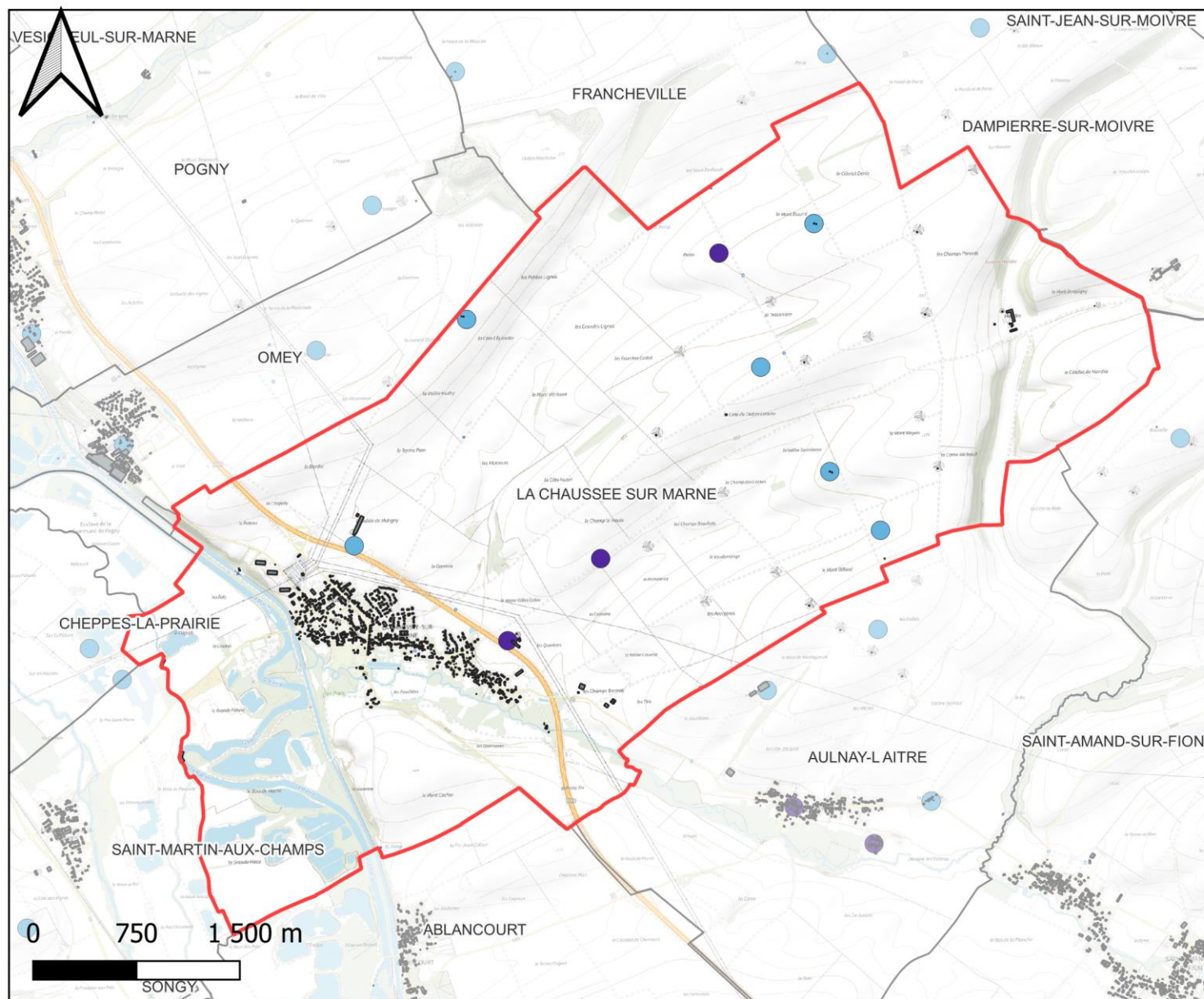
Les installations industrielles ayant des effets sur l'environnement sont réglementées sous l'appellation Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE). L'exploitation de ces installations est soumise à autorisation de l'Etat. La carte représente les implantations présentes dans la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

Sept ICPE sont identifiées sur le territoire (cf tableau ci-dessous). Elles se situent principalement sur les parcelles agricoles au Nord et à l'Est. Elles sont principalement liées aux parcs éoliens. Une autre ICPE se situe à proximité des espaces urbanisés, le long de la RN 44.

Nom de l'établissement	Commune	Régime en vigueur	Activité	Statut SEVESO
PPPA KUNYSZ (ex-SCEA DE COULMIERS)	LA CHAUSSÉE-SUR-MARNE	Enregistrement	En exploitation avec titre	Non Seveso
EDINORD	LA CHAUSSÉE-SUR-MARNE	Autorisation	En fin d'exploitation	Non Seveso
FUTURES ENERGIES INVESTISSEMENT	LA CHAUSSÉE-SUR-MARNE	Autorisation	En exploitation avec titre	Non Seveso
CE VALLEE GENTILLESSE	LA CHAUSSÉE-SUR-MARNE	Autorisation	En exploitation avec titre	Non Seveso
SAS DE LA COTE A L'ARBRE L'ESTREE	LA CHAUSSÉE-SUR-MARNE	Autorisation	En exploitation avec titre	Non Seveso
CE VALLEE GENTILLESSE	LA CHAUSSÉE-SUR-MARNE	Autorisation	En exploitation avec titre	Non Seveso
SARL de la Côte l'EpINETTE	LA CHAUSSÉE-SUR-MARNE	Autorisation	En exploitation avec titre	Non Seveso



Localisation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sur le territoire



Source : IGN - Géorisques - Auddicé urbanisme 2023

Réalisation : Auddicé urbanisme, avril 2023

Légende

Commune de La Chaussée-sur-Marne

Emprise bâtie

Installations Classées pour la Protection de l'Environnement

● Non Seveso

● Seveso seuil bas

● Seveso seuil haut

● Non renseigné

> Le risque de Transport de Matières Dangereuses

La commune de La Chaussée-sur-Marne est concernée par le risque de Transport de Matières Dangereuses sur son territoire. Différents axes de circulation sont concernés. Dans un premier temps, la route nationale 44 traverse la commune et représente un risque dû au fait de sa forte fréquentation. La commune est également concernée par ce risque via la présence d'une voie navigable et d'un oléoduc.

Les modifications apportées au PLU n'ont pas d'incidence sur les risques liés au transport de matières dangereuses.

3.4 Paysage

Les modifications apportées dans le règlement littéral n'ont pas de réelles incidences sur le paysage. Les nouvelles règles offrent 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. D'autres modifications apportées permettent également une meilleure cohésion architecturale au sein des espaces urbanisés. Les règles concernant la hauteur du bâti permettent une meilleure insertion des bâtiments d'activités. Les modifications sont mineures et n'auront pas un fort impact sur le territoire. **Certaines de ces modifications ont même un impact positif sur le finage communal.**

Le paysage urbain de La Chaussée-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 cette hétérogénéité dans l'aspect et la forme des constructions.

3.5 Déplacements et réseaux

La modification simplifiée n'a pas d'impact sur les déplacements.

Les modifications sont légères et n'ont pas vocation à modifier les systèmes de réseaux présents sur la commune. La modification a également un impact positif sur les réseaux car elle prend en compte les tendances actuelles liées à la gestion des eaux pluviales et impose la mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales.