

Région Grand-Est  
Département de la Marne

## Commune de Mourmelon-le-Petit

Plan Local d'Urbanisme

### Pièce n°4: Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération  
Le Maire,

PLU prescrit le .....  
PLU arrêté le .....  
PLU approuvé le .....

Droit de Prémption Urbain établi sur l'ensemble des  
zones urbaines U et à urbaniser AU par délibération  
du .....



Cabinet de conseils juridiques et formations en urbanisme M.T. Projets  
9 Rue du Château Mouzin  
51 420 Cernay-les-Reims

**SOMMAIRE**

<b>DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>5</b>
ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.....	5
ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS A L'OCCUPATION DES SOLS...	5
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE.....	5
ARTICLE 4 : DROIT DE PREEMPTION URBAIN.....	6
ARTICLE 5 : ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	6
ARTICLE 6 : PATRIMOINE NATUREL, ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE.....	6
<b>LA ZONE « U ».....</b>	<b>7</b>
ARTICLE U1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES.....	7
ARTICLE U2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	8
ARTICLE U3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	8
ARTICLE U4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	9
ARTICLE U5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	11
ARTICLE U6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	13
ARTICLE U7 – STATIONNEMENT.....	14
ARTICLE U8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES.....	15
ARTICLE U9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX.....	15
<b>LA ZONE « UE ».....</b>	<b>17</b>
ARTICLE UE1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES.....	17
ARTICLE UE2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	17
ARTICLE UE3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	17
ARTICLE UE4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	18
ARTICLE UE5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	19
ARTICLE UE6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	20
ARTICLE UE7 – STATIONNEMENT.....	21
ARTICLE UE8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES.....	22
ARTICLE UE9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX.....	22
<b>LA ZONE « UI ».....</b>	<b>24</b>
ARTICLE UI1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES.....	24
ARTICLE UI2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	24
ARTICLE UI3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	25
ARTICLE UI4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	26
ARTICLE UI5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	28
ARTICLE UI6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	28
ARTICLE UI7 – STATIONNEMENT.....	30
ARTICLE UI8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES.....	31
ARTICLE UI9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX.....	31
<b>LA ZONE « UM ».....</b>	<b>33</b>

ARTICLE UM1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES.....	33
ARTICLE UM2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	33
ARTICLE UM3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE .....	33
ARTICLE UM4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	34
ARTICLE UM5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	34
ARTICLE UM6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	34
ARTICLE UM7 – STATIONNEMENT .....	35
ARTICLE UM8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES .....	35
ARTICLE UM9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX .....	35
<b>LA ZONE « UXF » .....</b>	<b>36</b>
ARTICLE Uxf1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES .....	36
ARTICLE Uxf2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	36
ARTICLE Uxf3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	37
ARTICLE Uxf4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	37
ARTICLE Uxf5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	39
ARTICLE Uxf6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	39
ARTICLE Uxf7 – STATIONNEMENT .....	41
ARTICLE Uxf8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES.....	42
ARTICLE Uxf9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX.....	42
<b>LA ZONE « 1AU » .....</b>	<b>44</b>
ARTICLE 1AU1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES .....	44
ARTICLE 1AU2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	45
ARTICLE 1AU3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE .....	45
ARTICLE 1AU4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS .....	45
ARTICLE 1AU5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	48
ARTICLE 1AU6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	49
ARTICLE 1AU7 – STATIONNEMENT .....	50
ARTICLE 1AU8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES .....	51
ARTICLE 1AU9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX .....	51
<b>LA ZONE « 1AUE » .....</b>	<b>53</b>
ARTICLE 1AUE1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES.....	53
ARTICLE 1AUE2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	53
ARTICLE 1AUE3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE .....	53
ARTICLE 1AUE4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	54
ARTICLE 1AUE5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET APAYSAGERE .....	55
ARTICLE 1AUE6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	56
ARTICLE 1AUE7 – STATIONNEMENT .....	57
ARTICLE 1AUE8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES .....	58
ARTICLE 1AUE9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX .....	58

<b>LA ZONE « 1AUX »</b> .....	<b>60</b>
ARTICLE 1AUX1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES.....	60
ARTICLE 1AUX2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	61
ARTICLE 1AUX3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE .....	61
ARTICLE 1AUX4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS .....	61
ARTICLE 1AUX5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	63
ARTICLE 1AUX6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	63
ARTICLE 1AUX7 – STATIONNEMENT .....	65
ARTICLE 1AUX8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES .....	66
ARTICLE 1AUX9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX .....	66
<b>LA ZONE « A »</b> .....	<b>68</b>
ARTICLE A1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES .....	68
ARTICLE A2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	68
ARTICLE A3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	69
ARTICLE A4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	69
ARTICLE A5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	71
ARTICLE A6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	72
ARTICLE A7 – STATIONNEMENT .....	73
ARTICLE A8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES.....	73
ARTICLE A9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX.....	74
<b>LA ZONE « N »</b> .....	<b>75</b>
ARTICLE N1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES .....	75
ARTICLE N2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	75
ARTICLE N3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE .....	75
ARTICLE N4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	76
ARTICLE N5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	77
ARTICLE N6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	77
ARTICLE N7 – STATIONNEMENT .....	77
ARTICLE N8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES .....	77
ARTICLE N9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX .....	78

# DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

### APPLICATION TERRITORIALE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire communal

### DOMAINE D'APPLICATION DU RÈGLEMENT

Les dispositions sont applicables à l'ensemble des travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisés sur tout ou partie d'un ou plusieurs terrains situés sur le territoire communal.

## ARTICLE 2 : PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS À L'OCCUPATION DES SOLS

### LE CODE DE L'URBANISME ET LE CODE RURAL

Conformément au Code de l'Urbanisme, le présent règlement se substitue au Règlement National d'Urbanisme prévu dans la partie réglementaire dudit code. Certains articles du Code de l'urbanisme restent applicables, notamment en ce qui concerne la sécurité et la salubrité publique.

L'article L 111-3 du Code rural relatif à la réciprocité des règles d'éloignement par rapport aux bâtiments agricoles.

### LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation du sol telles qu'elles sont annexées au présent PLU restent applicables dans les conditions définies par le Code de l'Urbanisme.

### AUTRES RÉGLEMENTATIONS

Les règles du PLU doivent se soumettre au respect de l'ensemble des dispositions législatives et réglementaires applicables (sanitaires, paysages, eau, protection des espaces, lotissements).

## ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE

### ZONES URBAINES (« U »)

Elles correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les **constructions** à implanter.

Cette zone est divisée en secteurs comme suit :

- ✓ U : Zone urbaine résidentielle de la commune
- ✓ Ue : Zone urbaine à vocation d'équipement d'intérêt général
- ✓ Ui : Zone urbaine à vocation d'activité industrielle
- ✓ Um : Zone urbaine à vocation d'activité militaire
- ✓ Uxf : Zone urbaine à vocation d'activité ferroviaire
- ✓ Uzh : Zone urbaine à dominante humide

### ZONE À URBANISER (« AU »)

Elles correspondent à des secteurs de la commune destinée à être ouverts à l'urbanisation. Cette zone est divisée en secteurs comme suit :

- ✓ 1AU : Zone à urbaniser
- ✓ 1AUe : Zone à urbaniser à vocation d'équipement d'intérêt général
- ✓ 1AUx : Zone à urbaniser à vocation d'activité artisanale

### **ZONE AGRICOLE (« A ») :**

Elles correspondent à des secteurs aux potentiels agronomiques. Cette zone est divisée en secteurs comme suit :

- ✓ A : Zone agricole
- ✓ Azh : Zone agricole à dominante humide
- ✓ A0 : Zone agricole inconstructible

### **ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE (« N »)**

Elles correspondent à des secteurs de la commune à protéger en raison :

- ✓ soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt
- ✓ soit de l'existence d'une exploitation forestière
- ✓ soit de leur caractère d'espaces naturels

Cette zone est divisée en secteurs comme suit :

- ✓ N : Zone naturelle stricte
- ✓ NL : Zone naturelle à vocation de loisir
- ✓ Nj : Zone naturelle à vocation de jardin
- ✓ Npc : secteur de captage et de stockage des eaux
- ✓ Nzh : Zone naturelle à dominante humide

## **ARTICLE 4 : DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN**

Le code de l'urbanisme autorise la collectivité à instituer, par délibération, un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan et dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définis en application de l'article L 1321-2 du code de la santé publique.

## **ARTICLE 5 : ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Le PLU comporte des orientations d'aménagement et de programmation avec lesquelles les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol doivent être compatibles. Ces orientations, qui se superposent au règlement, concernent :

- ✓ L'aménagement des zones prévu par le document « Orientation d'aménagement et de programmation »

## **ARTICLE 6 : PATRIMOINE NATUREL, ARCHITECTURAL ET ARCHÉOLOGIQUE**

### **PATRIMOINE NATUREL**

#### **ESPACE BOISÉ CLASSÉ**

Le classement des terrains en Espace Boisé Classé figurant comme tel aux documents graphiques du PLU interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.

#### **PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration de travaux (sauf les clôtures agricoles).

#### **PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE**

« Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie ».

## LA ZONE « U »

La zone U correspond à des espaces de la commune urbanisés où les réseaux sont présents et suffisants.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans ces orientations définissent des principes que les futures opérations d'aménagement doivent prendre en compte dans un rapport de compatibilité. La localisation schématique des occupations prévisionnelles du sol ne doit donc pas être lue comme étant figée précisément. Seule l'application du règlement a valeur d'opposabilité à toute demande d'occupation du sol.

### ARTICLE U1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

#### CONSTRUCTIONS AGRICOLES ET ANIMAUX

---

- 1.1. Les constructions nouvelles à usage agricole
- 1.2. Les silos à vocation commerciale
- 1.3. Les silos de stockage liés à une exploitation agricole
- 1.4. Les élevages d'animaux dans les limites prévues par le Régime Sanitaire Départementale

#### CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION

---

- 1.5. Les constructions à usage d'habitation en deuxième rang de rideau

#### CONSTRUCTIONS À USAGE DE COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE

---

- 1.6. Les surfaces commerciales supérieures à 300 mètres carrés de surface de plancher
- 1.7. Les opérations d'aménagement destinées principalement aux activités économiques
- 1.8. Les dancings et boîtes de nuit
- 1.9. Les parcs d'attractions, les loisirs motorisés et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.10. Les terrains d'accueil de campeurs, caravanes, habitations légères de loisirs et mobil-homes
- 1.11. Les dépôts collectifs de véhicules à l'air libre (casse automobile par exemple)
- 1.12. Les dépôts collectifs de caravanes à l'air libre
- 1.13. Les stations de lavage pour tous véhicules

#### CONSTRUCTIONS À USAGE D'ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

---

- 1.14. Non concerné

#### CONSTRUCTIONS À USAGE D'AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

---

- 1.15. Tous types d'entrepôt et/ou de stockage
- 1.16. Les activités économiques qui engendrent des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs), les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone
- 1.17. Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- 1.18. Les dépôts de déchets de toute nature, à l'exception du compostage domestique limité à 10 mètres carrés de surface au sol
- 1.19. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation de constructions autorisées, d'ouvrages ou de travaux publics.
- 1.20. Les mâts supports d'antennes relais de radiotéléphonie mobile

#### AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

---

- 1.21. Le remblai et/ou la suppression des mares et étangs
- 1.22. Les constructions implantées à moins de 5 m des rives des cours d'eau permanent ou temporaire
- 1.23. Ces interdictions ne s'appliquent pas aux aménagements ou transformations des constructions existantes, ainsi que de leurs annexes.

## **CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS INTERDITES DANS LE SECTEUR UZH**

---

1.24 Les sous-sols sont interdits à l'exception que le pétitionnaire prenne les dispositions nécessaires pour empêcher la remontée d'eau dans les fondations (exemple cuvelage des fondations).

## **ARTICLE U2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

### **TOUTES DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS**

---

2.1. Les changements de destination des bâtiments à condition qu'ils n'induisent pas d'occupation ou utilisation mentionnées à l'article 1.

2.2. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans après le sinistre, sauf dans le cas où sa reconstruction le rendrait incompatible avec son environnement actuel.

2.3 Les constructions à usage d'habitations, repos, soins, bureaux et scolaires sont soumises à des prescriptions d'isolement acoustique prévues par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 réglementant le bruit aux abords des voies ferrées.

2.4. Les usages et affectations des sols sont autorisés à condition de vérifier leur situation vis-à-vis des secteurs potentiellement humides recensés dans le rapport de présentation. Le cas échéant, la constructibilité pourra être conditionnée à la réalisation d'études botaniques et/ou pédologiques selon l'arrêté en vigueur démontrant le caractère non humide du terrain.

### **CONSTRUCTIONS À USAGE DE COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE**

---

2.5. Le stationnement des caravanes, durant plus de trois mois, en dehors des terrains aménagés à cet effet, est autorisé à condition qu'il soit effectué sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

2.6 Les surfaces commerciales issues d'un changement de destination de bâtiment existant dans la limite de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **CONSTRUCTIONS À USAGE D'AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE**

---

2.7. Les installations classées soumises au régime "déclaration" à condition qu'elles ne remettent pas en cause le caractère à dominante résidentielle de la zone.

## **ARTICLE U3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

3.1. Il n'est pas fixé de règles



## ARTICLE U4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 4.0 - RÈGLES GÉNÉRALES

4.0.1. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

4.0.2. Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### 4.1 - EMPRISE AU SOL

4.1.1. L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 40% de la surface du terrain.

4.1.2. Cette emprise maximale peut être portée à 50% dans le cas :

- ✓ D'implantation de bâtiments d'activité (bureaux, commerces, artisanat) et/ou
- ✓ D'extension de la construction principale et/ou
- ✓ D'un terrain inférieur ou égal à 300m<sup>2</sup>

### 4.2 - HAUTEUR

#### CALCUL DE LA HAUTEUR

4.2.1. La hauteur de la construction est mesurée à partir du sol existant avant tout affouillement et exhaussement liés à la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Le point de référence de la hauteur ne peut être pris que dans le périmètre d'emprise au sol de la construction et non sur l'ensemble de la parcelle. En cas de terrain en pente, il sera calculé la cote moyenne du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée.

4.2.2. Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (clochers, équipement public...), dans le respect des sites urbains et naturels.

#### HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION OU D'ACTIVITÉS

4.2.3. La hauteur maximale des constructions est limitée à 6m à l'égout de toit et 12 m au faîtage

#### HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

4.2.4. Annexes contigües à la construction principale : la hauteur du faîtage de l'annexe ne devra pas être supérieure à celui de la construction principale

4.2.5. Annexes non contigües à la construction principale : la hauteur est limitée à 6m au faîtage et 3m à l'égout de toit.

#### HAUTEUR DES AUTRES CONSTRUCTIONS OU AMÉNAGEMENTS

4.2.6. La hauteur maximale des mâts, pylônes et antennes ne doit pas être supérieure de plus de 2 mètres par rapport à la construction existante.

4.2.7. Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux éoliennes

### 4.3 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### IMPLANTATION DES FAÇADES PRINCIPALES

4.3.1. Les façades principales des constructions et installations privées ou publiques doivent être implantées :

- à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique
- en retrait d'au moins 5 mètres et maximum 8m par rapport à la limite d'emprise des voies

4.3.2. En cas de rénovation ou de reconstruction d'une construction existante ne respectant pas le présent règlement, l'implantation sera :

- à l'emplacement initial
- à l'alignement des voies publiques ou privées

- en retrait d'au moins 5m par rapport à l'alignement

Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

4.3.3. La façade sur rue des annexes non intégrées à la construction principale doit être implantée :

- dans le prolongement de la construction principale
- à au moins 5m de l'alignement des voies
- à l'alignement des voies

#### IMPLANTATION DES SAILLIES ET AUX INTERSECTIONS DES VOIES

4.3.4. Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement ou le retrait imposé dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, balcons...).

4.3.5. Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies peuvent être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

### **4.4 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.4.1. L'implantation des constructions, des installations privées et des annexes est autorisée sur une limite séparative au maximum, à condition d'être réalisée par l'annexe pour les constructions à usage d'habitation.

4.4.2. En cas d'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives, la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur au faîtage de la construction, avec un minimum de 3m (soit hauteur de la construction depuis le sol naturel divisée par deux, H/2).

#### IMPLANTATION DES EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS

4.4.3. Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les articles 44.1 et 44.2, sont autorisées dès lors que leur implantation ne contribue pas à réduire la marge initiale, sauf à s'implanter sur une limite séparative.

#### IMPLANTATION DES PISCINES

4.4.4. Les piscines doivent être implantées à au moins 3m des limites séparatives (margelle comprise)

### **4.5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

4.5.1. La distance séparant des constructions supérieures à 40m<sup>2</sup> non contigus ne peut être inférieure à 4 mètres.

4.5.2. Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelle que soit la distance entre constructions, sauf à ce que les bâtiments deviennent contigus.

4.5.3. Les saillies (balcons...) sont prises en compte dans le calcul de la distance séparant les constructions.

### **4.6 - CONTINUITÉ VISUELLE, URBAINE ET PAYSAGÈRE**

4.6.1. La hauteur des constructions nouvelles ne devra pas être supérieure à la hauteur des constructions immédiatement voisines.

4.6.2. Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature).

## ARTICLE U5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### 5.1 - RÈGLES VOLUMÉTRIQUES ALTERNATIVES DES BATIMENTS CONTIGUS

#### HAUTEUR RELATIVE DES BÂTIMENTS CONTIGUS

5.1.1. Les constructions nouvelles contiguës à une construction existante ne pourront pas avoir une hauteur supérieure à celle de la construction existante.

En cas de construction nouvelle contiguë à deux constructions existantes, la hauteur de la construction nouvelle ne pourra être inférieure à la construction la plus basse ni être supérieure à la construction la plus haute.

### 5.2 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

#### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

5.2.1. Les travaux d'aménagements et/ou d'extensions sur des constructions d'architecture traditionnelle champenoise doivent respecter les éléments caractéristiques de ladite architecture (toiture à basse goutte, lucarnes, auvents, pierres apparentes). Pour les rénovations, l'aspect d'origine sera recherché.

5.2.2. Les citernes à combustibles ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie ou masquées.

#### FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

5.2.3. L'ensemble des façades constituées de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doit recevoir un parement ou être enduit selon le nuancier communal.

5.2.4. La pierre de taille et la brique destinées à être apparentes doivent le rester.

5.2.5. Les bardages sont autorisés

5.2.6. Les tôles galvanisées non peintes sont interdites (type bac acier, tôles ondulées...).

5.2.7. Les bâtiments à usage d'activités réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

5.2.8. Les éléments de modénature et les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés, les bandeaux, les corniches, les chaînes d'angle, les encadrements de baies, les frontons, les pilastres...présents sur les façades, seront conservés, restaurés ou reconstitués.

#### MENUISERIES DES CONSTRUCTIONS

5.2.9. Les volets roulants à caisson extérieur visible depuis l'espace public sont interdits.

Les menuiseries en bois devront être peintes, lasurées ou vernies selon le nuancier communal.

#### ORDONNANCEMENT DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

5.2.10. La suppression des encadrements de fenêtres et de portes (type linteau) est interdite.

La pose en façade de panneaux masquant les ouvertures existantes et remettant en cause l'ordonnement de la façade est interdit.

5.2.11. En cas de nouveaux percements d'ouvertures, les encadrements seront identiques aux encadrements des ouvertures existantes et respecteront l'ordonnement général de la façade (alignement et gabarit des ouvertures).

#### TOITURES DES CONSTRUCTIONS

5.2.12. A moins de réaliser une toiture terrasse, les toitures des constructions sur front de rue auront une pente comprise entre 35° et 45°.

5.2.13. Les toitures des constructions neuves doivent être recouvertes soit de tuile mécanique soit d'aspect ardoise.

5.2.14. Les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition d'être encastrés dans la toiture.

5.2.15. Les toitures végétalisées sont autorisées.

5.2.16. Les travaux sur toitures existantes ne respectant pas cette règle sont autorisés soit de se conformer au présent règlement, soit dans le cadre de rénovation à l'identique.

5.2.17. Le faîtage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture.

5.2.18. Les constructions annexes inférieures à 20m<sup>2</sup>, les piscines couvertes et les marquises ne sont pas concernées par les règles 5.2.11 et 5.2.12.

#### **CLÔTURES**

---

5.2.19. En front de rue:

- La hauteur des clôtures est limitée à 2m mesurée à partir du sol existant sur son emprise.
- Les murs de soutènement pourront être surélevés par des systèmes clairvoyants (grille, grillage...)
- Les piliers ne dépasseront pas 2m.
- Les plaques de béton supérieures à 0,5m sont interdites et les claustras d'aspect bois sont interdites
- Les clôtures et les occultants non rigide/souple sont interdits en matériau synthétique.

5.2.20. En limites séparatives, la hauteur de la clôture est limitée à 2m.

5.2.21. Les matériaux de clôtures destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent recevoir un parement ou être enduits selon le nuancier communal.

5.2.22. Les clôtures doublées d'éléments végétaux (sauf résineux), tels que haies vives sont autorisées.

### **5.3 - PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER IDENTIFIÉ**

---

5.3.1. Tous travaux sur un élément répertorié au titre de la protection, de la conservation, de la restauration, de la mise en valeur ou de la requalification figurant sur le règlement graphique devront faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme spécifique.

### **5.4 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

5.4.1. Toutes les constructions et installations ainsi que tous les aménagements autorisés devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

### **5.5 - PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION / SUBMERSION**

---

5.5.1. Il n'a pas été fixé de règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs.

## **ARTICLE U6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **6.1 - PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ECO-AMÉNAGEABLES**

---

6.1.1. 20% d'un seul tenant au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts perméables ou éco-aménagés.

6.1.2. Un arbre de moyenne ou haute tige doit être planté au moins tous les 250 m<sup>2</sup> de terrain libre de toute construction

6.1.3. Les surfaces affectées au stationnement sont comptabilisées dans le pourcentage ci-dessus à condition d'être éco-aménagées et perméables.

### **6.2 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS**

---

6.2.1. Les plantations utilisées ne seront pas mono-spécifiques.

6.2.2. Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur insertion dans le tissu urbain.

6.2.3. Les aires de stationnement de plus de trois places doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur insertion dans le tissu urbain.

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

### **6.3 - MAINTIEN ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES**

---

6.3.1. Les continuités écologiques prévues dans les aménagements routiers doivent être préservées (type passage de faune).

### **6.4 - ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER**

---

6.4.1. Les ripisylves de cours d'eau, les haies ainsi que tout élément naturel présent sur le site avant construction devront être préservés. En cas d'impossibilité, ils seront recréés à proximité immédiate.

### **6.5 - INSTALLATIONS NÉCESSAIRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT**

---

6.5.1. L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

6.5.2. Les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et/ou infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné et à la charge du constructeur.

En cas d'impossibilité technique ou de trop-plein, les eaux pluviales doivent être recueillies séparément en l'absence de réseau unitaire (réseau d'eaux pluviales distinct du réseau d'assainissement).

6.5.3. Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.

6.5.4. Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative, soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.

### **6.6 - CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET HYDROLOGIQUES DES CLÔTURES**

---

6.6.1. Les plantations utilisées pour les clôtures ne seront pas mono-spécifiques.

**ARTICLE U7 – STATIONNEMENT****7.1 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS ET DES VÉLOS HORS DES VOIES PUBLIQUES**

7.1.1. Le stationnement est prévu en dehors des voies publiques selon les principes minima ci-dessous :

Destination de la construction	Zone U, Uzh
<b>Habitat</b>	
Maison d'habitation – logement individuel	2 places de stationnement hors garage et hors clôture
Logement collectif	- 2 places par logement minimum - Places visiteurs : 1 place par immeuble collectif
Foyer de personnes âgées / Résidence étudiante	1 place pour 3 hébergements
<b>Activités</b>	
Artisanat	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Industrie, entrepôt	En nombre suffisant en rapport avec l'activité
Commerces < 100m <sup>2</sup> de surf. de vente	3 places par 50m <sup>2</sup> de surface de vente
Commerces > 100m <sup>2</sup> de surf. de vente	1 place par tranche de 25m <sup>2</sup> de surface de vente
Hôtel-restaurant	1 place pour 10m <sup>2</sup> de salle de restaurant 1 place par chambre
Bureaux, services, professions libérales	1 place par tranche de 55 m <sup>2</sup> de surface de plancher

7.1.2. Toute tranche de calcul débutée doit être arrondie à la tranche supérieure (Exemple : pour un nombre calculé de 7.3 places de stationnement, il sera retenu 8 places de stationnement). Le calcul applicable à tout établissement ou construction non précisés dans le tableau ci-dessus est celui auquel ils sont le plus directement assimilables.

7.1.3. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré par le demandeur. Il n'est pas imposé de place de stationnement supplémentaire pour les transformations des immeubles existants s'il n'y a pas de changement de destination et d'augmentation du nombre de logements.

7.1.4. Le nombre de places de stationnement pour les vélos est égal à la moitié du nombre de stationnement demandé pour les véhicules motorisés.

**7.2 - MUTUALISATION DES STATIONNEMENTS PAR DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS**

7.2.1. En cas de plusieurs destinations ou sous-destinations, le plus grand nombre de stationnement demandé au regard de l'article 7.1.1 fera office de minimum exigé lors de l'autorisation d'urbanisme.

## ARTICLE U8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

### 8.0 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

8.0.1. Les règles prévues ci-dessous ne s'appliquent pas

- aux aménagements et extensions des constructions existantes, aux annexes (remises et abris de jardin)
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

### 8.1 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

8.1.1. Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie en bon état de viabilité adaptée à l'importance et à la destination des constructions desservies et permettant d'assurer la sécurité des usagers.

8.1.2. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, à l'une de ces voies, présentant une gêne ou un danger pour la circulation sera interdit.

8.1.3. En cas de création de voie nouvelle privée ou publique, l'emprise totale minimum de celle-ci doit être de 8 mètres en double sens et 4 mètres en sens unique (voirie, trottoirs et stationnements le cas échéant).

8.1.4. Les voies privées devront permettre le passage des services d'incendie et de secours et avoir une largeur minimale de 4m.

8.1.5. Les voies nouvelles en impasse sont interdites.

8.1.6. Les voies nouvelles en impasse sont autorisées à condition que :

- Aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future n'est possible
- La poursuite de l'urbanisation n'est pas remise en cause
- Une place de retournement est aménagée pour les véhicules de service public
- La longueur totale doit être inférieure à 100m

### 8.2 - ACCÈS AUX TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES AU PUBLIC

8.2.1. L'accès conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4 mètres de largeur.

8.2.2. L'inconstructibilité due à l'enclavement ne peut être levée que par la production d'une servitude de passage en tout point au moins égale à 4 mètres de largeur instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

8.2.3. Les accès sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'emprise de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...)

8.2.4 Les garages collectifs (au-delà de deux garages sur une même propriété) doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie.

## ARTICLE U9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### 9.0 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

9.0.1. Les réseaux devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux, notamment lors d'opération d'aménagement.

9.0.2. En cas d'aménagement partiel, la conception des réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

9.0.3. Les constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées.

### 9.1 - RÉSEAUX PUBLICS D'EAU

9.1.1. Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable par branchement au réseau public de distribution.

9.1.2. Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

## **9.2 - RÉSEAUX PUBLICS D'ENERGIE ET D'ÉLECTRICITÉ**

---

9.2.1. Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en électricité par branchement au réseau public de distribution.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'électricité, le pétitionnaire devra justifier de sa capacité à fournir l'énergie requise par la construction par des techniques renouvelables ou par extension de réseau à sa charge.

9.2.2. Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés ou dissimulés sous gouttière. Il en va de même pour les branchements et la desserte interne au terrain.

## **9.3 - RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF**

---

9.3.1. L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément au zonage d'assainissement et aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

9.3.2. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés et conçus de façon à pouvoir être mises hors circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé.

9.3.3. Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées assainies domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.

9.3.4. Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation).

## **9.4 - IMPERMÉABILISATION DU SOL, EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT**

---

9.4.1. Le raccordement au réseau public d'eaux pluviales existant est exigé afin de lutter contre le ruissellement des eaux.

## **9.5 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE**

---

9.5.1. Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée (fourreau supplémentaire pour la fibre optique notamment).



## LA ZONE « UE »

La zone Ue correspond à des espaces ayant des bâtiments d'intérêt général communaux ou intercommunaux où les réseaux sont présents et suffisants.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans ces orientations définissent des principes que les futures opérations d'aménagement doivent prendre en compte dans un rapport de compatibilité. La localisation schématique des occupations prévisionnelles du sol ne doit donc pas être lue comme étant figée précisément. Seule l'application du règlement a valeur d'opposabilité à toute demande d'occupation du sol.

### ARTICLE UE1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

#### CONSTRUCTIONS AGRICOLES ET ANIMAUX

---

1.1 Il n'est pas fixé de règles.

#### CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION

---

1.2. Il n'est pas fixé de règles.

#### CONSTRUCTIONS À USAGE DE COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE

---

1.3. Il n'est pas fixé de règles.

#### CONSTRUCTIONS À USAGE D'ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

---

1.4. Il n'est pas fixé de règles.

#### CONSTRUCTIONS À USAGE D'AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

---

1.5. Il n'est pas fixé de règles.

#### AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

---

1.6. Il n'est pas fixé de règles.

### ARTICLE UE2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

#### TOUTES DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

---

2.1 Sont autorisées les constructions liées à un équipement scolaire et péri-scolaire ainsi que les constructions à usage d'habitation liées à cet équipement.

2.2 Sont autorisées les installations et constructions liées à un équipement sportif, culturel, et/ou de loisirs

2.3 Sont autorisées les constructions liées à un service administratif

#### CONSTRUCTIONS À USAGE DE COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE

---

2.4 Les entrepôts issus d'un changement de destination de bâtiment existant.

#### CONSTRUCTIONS À USAGE D'AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

---

2.5 Il n'est pas fixé de règles.

### ARTICLE UE3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1. Il n'est pas fixé de règles

## ARTICLE UE4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 4.0 - RÈGLES GÉNÉRALES

4.0.1. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

4.0.2. Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### 4.1 - EMPRISE AU SOL

4.1.1 Il n'est pas fixé de règles.

### 4.2 - HAUTEUR

4.2.1. Il n'est pas fixé de règles.

### 4.3 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### IMPLANTATION DES FAÇADES PRINCIPALES

4.3.1. Les façades principales des constructions et installations privées ou publiques doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres

4.3.2. En cas de rénovation ou de reconstruction d'une construction existante ne respectant pas le présent règlement, l'implantation sera :

- à l'emplacement initial
- en retrait d'au moins 5m par rapport à l'alignement

Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.

#### IMPLANTATION DES SAILLIES ET AUX INTERSECTIONS DES VOIES

4.3.3. Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement ou le retrait imposé dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, balcons...).

4.3.4. Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

### 4.4 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.4.1. En cas d'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives, la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur au faitage de la construction, avec un minimum de 3m (soit hauteur de la construction depuis le sol naturel divisée par deux, H/2).

#### IMPLANTATION DES EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS

4.4.2. Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les articles 44.1 et 44.2, sont autorisées dès lors que leur implantation ne contribue pas à réduire la marge initiale, sauf à s'implanter sur une limite séparative.

### 4.5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

4.5.1 Il n'est pas fixé de règles.

### 4.6 - CONTINUITÉ VISUELLE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

4.6.1. Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature).

## ARTICLE UE5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### 5.1 - RÈGLES VOLUMÉTRIQUES ALTERNATIVES DES BATIMENTS CONTIGUS

---

#### HAUTEUR RELATIVE DES BÂTIMENTS CONTIGUS

---

5.1.1. Les constructions nouvelles contiguës à une construction existante ne pourront pas avoir une hauteur supérieure à celle de la construction existante.

### 5.2 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

---

#### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

---

5.2.1. Il n'est pas fixé de règles.

#### FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

---

5.2.2. Il n'est pas fixé de règles.

#### MENUISERIES DES CONSTRUCTIONS

---

5.2.3. Il n'est pas fixé de règles.

#### ORDONNANCEMENT DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

---

5.2.4 Il n'est pas fixé de règles.

#### TOITURES DES CONSTRUCTIONS

---

5.2.5. A moins de réaliser une toiture terrasse, les toitures des constructions auront une pente comprise entre 35° et 45°.

#### CLÔTURES

---

5.2.6. En front de rue:

- La hauteur des clôtures est limitée à 2m mesurée à partir du sol existant sur son emprise.
- Les murs de soutènement pourront être surélevés par des systèmes clairvoyants (grille, grillage...)
- Les piliers ne dépasseront pas 2m.
- Les plaques de béton supérieures à 0,5m sont interdites et les claustras d'aspect bois sont interdites
- Les clôtures et les occultants non rigide/souple sont interdits en matériau synthétique.

5.2.7. En limites séparatives, la hauteur de la clôture est limitée à 2m.

5.2.8. Les matériaux de clôtures destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent recevoir un parement ou être enduits.

5.2.9. Les clôtures doublées d'éléments végétaux (sauf résineux), tels que haies vives sont autorisées.

### 5.3 - PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER IDENTIFIÉ

---

5.3.1. Il n'est pas fixé de règles.

### 5.4 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

---

5.4.1. Toutes les constructions et installations ainsi que tous les aménagements autorisés devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

### 5.5 - PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION / SUBMERSION

---

5.5.1. Il n'a pas été fixé de règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs.

## **ARTICLE UE6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **6.1 - PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ECO-AMÉNAGEABLES**

---

6.1.1. Il n'est pas fixé de règles.

### **6.2 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS**

---

6.2.1. Il n'est pas fixé de règles.

### **6.3 - MAINTIEN ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES**

---

6.3.1. Il n'est pas fixé de règles.

### **6.4 - ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER**

---

6.4.1. Il n'est pas fixé de règles.

### **6.5 - INSTALLATIONS NÉCESSAIRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT**

---

6.5.1. L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

6.5.2. Les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et/ou infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné et à la charge du constructeur.

En cas d'impossibilité technique ou de trop-plein, les eaux pluviales doivent être recueillies séparément en l'absence de réseau unitaire (réseau d'eaux pluviales distinct du réseau d'assainissement).

6.5.3. Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.

6.5.4. Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative, soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.

### **6.6 - CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET HYDROLOGIQUES DES CLÔTURES**

---

6.6.1. Les plantations utilisées pour les clôtures ne seront pas mono-spécifiques.

**ARTICLE UE7 – STATIONNEMENT****7.1 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS ET DES VÉLOS HORS DES VOIES PUBLIQUES**

7.1.1. Le stationnement est prévu en dehors des voies publiques selon les principes minima ci-dessous :

Destination de la construction	Zone Ue
<b>Habitat</b>	
Maison d'habitation – logement individuel	2 places de stationnement hors garage et hors clôture
Logement collectif	- 2 places par logement minimum - Places visiteurs : 1 place par immeuble collectif
Foyer de personnes âgées / Résidence étudiante	1 place pour 3 hébergements
<b>Activités</b>	
Artisanat	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Industrie, entrepôt	En nombre suffisant en rapport avec l'activité
Commerces < 100m <sup>2</sup> de surf. de vente	3 places par 50m <sup>2</sup> de surface de vente
Commerces > 100m <sup>2</sup> de surf. de vente	1 place par tranche de 25m <sup>2</sup> de surface de vente
Hôtel-restaurant	1 place pour 10m <sup>2</sup> de salle de restaurant 1 place par chambre
Bureaux, services, professions libérales	1 place par tranche de 55 m <sup>2</sup> de surface de plancher

7.1.2. Toute tranche de calcul débutée doit être arrondie à la tranche supérieure (Exemple : pour un nombre calculé de 7.3 places de stationnement, il sera retenu 8 places de stationnement). Le calcul applicable à tout établissement ou construction non précisés dans le tableau ci-dessus est celui auquel ils sont le plus directement assimilables.

7.1.3. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré par le demandeur. Il n'est pas imposé de place de stationnement supplémentaire pour les transformations des immeubles existants s'il n'y a pas de changement de destination et d'augmentation du nombre de logements.

7.1.4. Le nombre de places de stationnement pour les vélos est égal à la moitié du nombre de stationnement demandé pour les véhicules motorisés.

**7.2 - MUTUALISATION DES STATIONNEMENTS PAR DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS**

7.2.1. En cas de plusieurs destinations ou sous-destinations, le plus grand nombre de stationnement demandé au regard de l'article 71.1 fera office de minimum exigé lors de l'autorisation d'urbanisme.

## ARTICLE UE8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

### 8.0 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

8.0.1. Les règles prévues ci-dessous ne s'appliquent pas

- aux aménagements et extensions des constructions existantes, aux annexes (remises et abris de jardin)
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

### 8.1 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

8.1.1. Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie en bon état de viabilité adaptée à l'importance et à la destination des constructions desservies et permettant d'assurer la sécurité des usagers.

8.1.2. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, à l'une de ces voies, présentant une gêne ou un danger pour la circulation sera interdit.

8.1.3. En cas de création de voie nouvelle privée ou publique, l'emprise totale minimum de celle-ci doit être de 8 mètres en double sens et 4 mètres en sens unique (voirie, trottoirs et stationnements le cas échéant).

8.1.4. Les voies privées devront permettre le passage des services d'incendie et de secours et avoir une largeur minimale de 4m.

### 8.2 - ACCÈS AUX TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES AU PUBLIC

8.2.1. L'accès conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4 mètres de largeur.

8.2.2. L'inconstructibilité due à l'enclavement ne peut être levée que par la production d'une servitude de passage en tout point au moins égale à 4 mètres de largeur instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

8.2.3. Les accès sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'emprise de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...)

8.2.4 Les garages collectifs (au-delà de deux garages sur une même propriété) doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie.

## ARTICLE UE9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### 9.0 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

9.0.1. Les réseaux devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux, notamment lors d'opération d'aménagement.

9.0.2. En cas d'aménagement partiel, la conception des réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

9.0.3. Les constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées.

### 9.1 - RÉSEAUX PUBLICS D'EAU

9.1.1. Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable par branchement au réseau public de distribution.

9.1.2. Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

### 9.2 - RÉSEAUX PUBLICS D'ÉNERGIE ET D'ÉLECTRICITÉ

9.2.1. Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en électricité par branchement au réseau public de distribution.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'électricité, le pétitionnaire devra justifier de sa capacité à fournir l'énergie requise par la construction par des techniques renouvelables ou par extension de réseau à sa charge.

9.2.2. Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés ou dissimulés sous gouttière. Il en va de même pour les branchements et la desserte interne au terrain.

### **9.3 - RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF**

---

9.3.1. L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément au zonage d'assainissement et aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

9.3.2. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés et conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé.

9.3.3. Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées assainies domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.

9.3.4. Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation).

### **9.4 - IMPERMÉABILISATION DU SOL, EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT**

---

9.4.1. Le raccordement au réseau public d'eaux pluviales existant est exigé afin de lutter contre le ruissellement des eaux.

### **9.5 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE**

---

9.5.1. Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée (fourreau supplémentaire pour la fibre optique notamment).

## LA ZONE « UI »

La zone Ui correspond à des espaces où des activités artisanales et/ou industrielles et/ou commerciale de la commune où les réseaux sont présents et suffisants.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans ces orientations définissent des principes que les futures opérations d'aménagement doivent prendre en compte dans un rapport de compatibilité. La localisation schématique des occupations prévisionnelles du sol ne doit donc pas être lue comme étant figée précisément. Seule l'application du règlement a valeur d'opposabilité à toute demande d'occupation du sol.

### ARTICLE UI1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

#### CONSTRUCTIONS AGRICOLES ET ANIMAUX

---

1.1 Il n'est pas fixé de règles.

#### CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION

---

1.2. Il n'est pas fixé de règles.

#### CONSTRUCTIONS À USAGE DE COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE

---

1.3. Les dancings et boîtes de nuit

1.4. Les parcs d'attractions, les loisirs motorisés et les parcs résidentiels de loisirs.

1.5. Les terrains d'accueil de campeurs, caravanes, habitations légères de loisirs et mobil-homes

1.6. Les dépôts collectifs de véhicules à l'air libre (casse automobile par exemple)

1.7. Les dépôts collectifs de caravanes à l'air libre

#### CONSTRUCTIONS À USAGE D'ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

---

1.8. Il n'est pas fixé de règles.

#### CONSTRUCTIONS À USAGE D'AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

---

1.9. Les affouillements et exhaussements du sol non lié à la réalisation de constructions autorisées, d'ouvrages ou de travaux publics.

1.10. Les mâts supports d'antennes relais de radiotéléphonie mobile

#### AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

---

1.11. Le remblai et/ou la suppression des mares et étangs

1.12 Ces interdictions ne s'appliquent pas aux aménagements ou transformations des constructions existantes, ainsi que de leurs annexes.

### ARTICLE UI2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

#### TOUTES DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

---

2.1. Les changements de destination des bâtiments à condition qu'ils n'induisent pas d'occupation ou utilisation mentionnées à l'article 1.

2.2. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans après le sinistre, sauf dans le cas où sa reconstruction le rendrait incompatible avec son environnement actuel.

2.3 Les constructions à usage d'habitation (gardiennage, surveillance, direction) à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone et qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité.



2.4 Les constructions à usage d'habitations, repos, soins, bureaux et scolaires sont soumises à des prescriptions d'isolement acoustique prévues par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 réglementant le bruit aux abords des voies ferrées.

#### **CONSTRUCTIONS À USAGE DE COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE**

---

2.5. Le stationnement des caravanes, durant plus de trois mois, en dehors des terrains aménagés à cet effet, est autorisé à condition qu'il soit effectué sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

2.6 Les entrepôts issus d'un changement de destination de bâtiment existant.

#### **CONSTRUCTIONS À USAGE D'AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE**

---

2.7 Il n'est pas fixé de règles

### **ARTICLE UI3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

3.1. Il n'est pas fixé de règles

## ARTICLE U14 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 4.0 - RÈGLES GÉNÉRALES

4.0.1. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

4.0.2. Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### 4.1 - EMPRISE AU SOL

4.1.1 Il n'est pas fixé de règles.

### 4.2 - HAUTEUR

#### CALCUL DE LA HAUTEUR

4.2.1. La hauteur de la construction est mesurée à partir du sol existant avant tout affouillement et exhaussement liés à la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Le point de référence de la hauteur ne peut être pris que dans le périmètre d'emprise au sol de la construction et non sur l'ensemble de la parcelle. En cas de terrain en pente, il sera calculé la cote moyenne du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée.

4.2.2. Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (clochers, équipement public...), dans le respect des sites urbains et naturels.

#### HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION

4.2.3. La hauteur maximale des constructions est limitée à 6m à l'égout de toit et 12 m au faîtage

#### HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS À USAGE D'ACTIVITE

4.2.4 Il n'est pas fixé de règles.

#### HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

4.2.5. Annexes contigües à la construction principale : la hauteur du faîtage de l'annexe ne devra pas être supérieure à celui de la construction principale

4.2.6. Annexes non contigües à la construction principale : la hauteur est limitée à 6m au faîtage et 3m à l'égout de toit.

#### HAUTEUR DES AUTRES CONSTRUCTIONS OU AMÉNAGEMENTS

4.2.7. La hauteur maximale des mâts, pylônes et antennes ne doit pas être supérieure de plus de 2 mètres par rapport à la construction existante.

4.2.8. Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux éoliennes

### **4.3 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

#### **IMPLANTATION DES FAÇADES PRINCIPALES**

---

4.3.1. Les façades principales des constructions et installations privées ou publiques doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres

4.3.2. En cas de rénovation ou de reconstruction d'une construction existante ne respectant pas le présent règlement, l'implantation sera :

- à l'emplacement initial
- en retrait d'au moins 5m par rapport à l'alignement

Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ANNEXES**

---

4.3.3. La façade sur rue des annexes non intégrées à la construction principale doit être implantée :

- dans le prolongement de la construction principale
- à au moins 5m de l'alignement des voies

#### **IMPLANTATION DES SAILLIES ET AUX INTERSECTIONS DES VOIES**

---

4.3.4. Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement ou le retrait imposé dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, balcons...).

4.3.5. Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

### **4.4 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

---

4.4.1 Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives latérales lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feux).

4.4.2. En cas d'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives, la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur au faitage de la construction, avec un minimum de 5m (soit hauteur de la construction depuis le sol naturel divisée par deux, H/2).

#### **IMPLANTATION DES EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS**

---

4.4.3. Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les articles 44.1 et 44.2, sont autorisées dès lors que leur implantation ne contribue pas à réduire la marge initiale, sauf à s'implanter sur une limite séparative.

#### **IMPLANTATION DES PISCINES**

---

4.4.4. Les piscines doivent être implantées à au moins 5m des limites séparatives (margelle comprise)

### **4.5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

4.5.1 Il n'est pas fixé de règles.

### **4.6 - CONTINUITÉ VISUELLE, URBAINE ET PAYSAGÈRE**

---

4.6.1. Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature).

## **ARTICLE UI5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **5.1 - RÈGLES VOLUMÉTRIQUES ALTERNATIVES DES BATIMENTS CONTIGUS**

#### **HAUTEUR RELATIVE DES BÂTIMENTS CONTIGUS**

Il n'est pas fixé de règles.

### **5.2 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES**

5.2.1. Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume pour s'intégrer au paysage.

5.2.2 L'ensemble des constructions doivent présenter un aspect soigné.

5.2.3 La réalisation d'un mur d'isolation entre habitat et activité doit être imposée aux activités générant des nuisances.

5.2.4. Les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés à condition d'être intégré dans la toiture. Leur puissance sera limitée à l'autoconsommation.

L'utilisation en façade ou en structure du bois ou de tout autre matériau renouvelable est autorisée à condition de s'intégrer dans le paysage naturel et urbain

### **5.3 - PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER IDENTIFIÉ**

5.3.1. Il n'est pas fixé de règles.

### **5.4 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

5.4.1. Toutes les constructions et installations ainsi que tous les aménagements autorisés devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

### **5.5 - PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION / SUBMERSION**

5.5.1. Il n'a pas été fixé de règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs.

## **ARTICLE UI6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **6.1 - PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ECO-AMÉNAGEABLES**

6.1.1. Il n'est pas fixé de règles.

### **6.2 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS**

6.2.1. Il n'est pas fixé de règles.

### **6.3 - MAINTIEN ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES**

6.3.1. Les continuités écologiques prévues dans les aménagements routiers doivent être préservées (type passage de faune).

### **6.4 - ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER**

6.4.1. Les ripisylves de cours d'eau, les haies ainsi que tout élément naturel présent sur le site avant construction devront être préservés. En cas d'impossibilité, ils seront recréés à proximité immédiate.

### **6.5 - INSTALLATIONS NÉCESSAIRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT**

6.5.1. L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

6.5.2. Les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et/ou infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné et à la charge du constructeur.

En cas d'impossibilité technique ou de trop-plein, les eaux pluviales doivent être recueillies séparément en l'absence de réseau unitaire (réseau d'eaux pluviales distinct du réseau d'assainissement).

6.5.3. Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.

6.5.4. Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative, soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.

## **6.6 - CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET HYDROLOGIQUES DES CLÔTURES**

---

6.6.1. Les plantations utilisées pour les clôtures ne seront pas mono-spécifiques.

**ARTICLE UI7 – STATIONNEMENT****7.1 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS ET DES VÉLOS HORS DES VOIES PUBLIQUES**

7.1.1. Le stationnement est prévu en dehors des voies publiques selon les principes minima ci-dessous :

Destination de la construction	Zone Ui
<b>Habitat</b>	
Maison d'habitation – logement individuel	2 places de stationnement hors garage et hors clôture
Logement collectif	- 2 places par logement minimum - Places visiteurs : 1 place par immeuble collectif
Foyer de personnes âgées / Résidence étudiante	1 place pour 3 hébergements
<b>Activités</b>	
Artisanat	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Industrie, entrepôt	En nombre suffisant en rapport avec l'activité
Commerces < 100m <sup>2</sup> de surf. de vente	3 places par 50m <sup>2</sup> de surface de vente
Commerces > 100m <sup>2</sup> de surf. de vente	1 place par tranche de 25m <sup>2</sup> de surface de vente
Hôtel-restaurant	1 place pour 10m <sup>2</sup> de salle de restaurant 1 place par chambre
Bureaux, services, professions libérales	1 place par tranche de 55 m <sup>2</sup> de surface de plancher

7.1.2. Toute tranche de calcul débutée doit être arrondie à la tranche supérieure (Exemple : pour un nombre calculé de 7.3 places de stationnement, il sera retenu 8 places de stationnement). Le calcul applicable à tout établissement ou construction non précisés dans le tableau ci-dessus est celui auquel ils sont le plus directement assimilables.

7.1.3. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré par le demandeur. Il n'est pas imposé de place de stationnement supplémentaire pour les transformations des immeubles existants s'il n'y a pas de changement de destination et d'augmentation du nombre de logements.

7.1.4. Le nombre de places de stationnement pour les vélos est égal à la moitié du nombre de stationnement demandé pour les véhicules motorisés.

**7.2 - MUTUALISATION DES STATIONNEMENTS PAR DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS**

7.2.1. En cas de plusieurs destinations ou sous-destinations, le plus grand nombre de stationnement demandé au regard de l'article 7.1.1 fera office de minimum exigé lors de l'autorisation d'urbanisme.

## ARTICLE UI8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

### 8.0 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

8.0.1. Les règles prévues ci-dessous ne s'appliquent pas

- aux aménagements et extensions des constructions existantes, aux annexes (remises et abris de jardin)
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

### 8.1 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

8.1.1. Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie en bon état de viabilité adaptée à l'importance et à la destination des constructions desservies et permettant d'assurer la sécurité des usagers.

8.1.2. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, à l'une de ces voies, présentant une gêne ou un danger pour la circulation sera interdit.

8.1.3. En cas de création de voie nouvelle privée ou publique, l'emprise totale minimum de celle-ci doit être de 8 mètres en double sens et 4 mètres en sens unique (voirie, trottoirs et stationnements le cas échéant).

8.1.4. Les voies privées devront permettre le passage des services d'incendie et de secours et avoir une largeur minimale de 4m.

8.1.5. Les voies nouvelles en impasse sont autorisées à condition que :

- Aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future n'est possible
- La poursuite de l'urbanisation n'est pas remise en cause
- Une place de retournement est aménagée pour les véhicules de service public

### 8.2 - ACCÈS AUX TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES AU PUBLIC

8.2.1. L'accès conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4 mètres de largeur.

8.2.2. L'inconstructibilité due à l'enclavement ne peut être levée que par la production d'une servitude de passage en tout point au moins égale à 4 mètres de largeur instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

8.2.3. Les accès sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'emprise de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...)

8.2.4 Les garages collectifs (au-delà de deux garages sur une même propriété) doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie.

## ARTICLE UI9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### 9.0 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

9.0.1. Les réseaux devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux, notamment lors d'opération d'aménagement.

9.0.2. En cas d'aménagement partiel, la conception des réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

9.0.3. Les constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées.

### 9.1 - RÉSEAUX PUBLICS D'EAU

9.1.1. Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable par branchement au réseau public de distribution.

9.1.2. Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

## **9.2 - RÉSEAUX PUBLICS D'ENERGIE ET D'ÉLECTRICITÉ**

---

9.2.1. Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en électricité par branchement au réseau public de distribution.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'électricité, le pétitionnaire devra justifier de sa capacité à fournir l'énergie requise par la construction par des techniques renouvelables ou par extension de réseau à sa charge.

9.2.2. Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés ou dissimulés sous gouttière. Il en va de même pour les branchements et la desserte interne au terrain.

## **9.3 - RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF**

---

9.3.1. L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément au zonage d'assainissement et aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

9.3.2. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés et conçus de façon à pouvoir être mises hors circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé.

9.3.3. Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées assainies domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.

9.3.4. Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation).

## **9.4 - IMPERMÉABILISATION DU SOL, EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT**

---

9.4.1. Le raccordement au réseau public d'eaux pluviales existant est exigé afin de lutter contre le ruissellement des eaux.

## **9.5 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE**

---

9.5.1. Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée (fourreau supplémentaire pour la fibre optique notamment).



## LA ZONE « UM »

La zone UM est une zone à vocation militaire. Elle couvre les emprises foncières et les installations liées à la Défense Nationale du camp militaire de Chalons.

Dans une bande de 250 mètres de part et d'autre de la voie ferrée, les constructions à usage d'habitations, repos, soins, bureaux et scolaires sont soumises à des prescriptions d'isolement acoustique prévues par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 réglementant le bruit aux abords des voies ferrées.

### ARTICLE UM1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

#### CONSTRUCTIONS AGRICOLES ET ANIMAUX

---

1.1 Il n'est pas fixé de règles.

#### CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION

---

1.2. Il n'est pas fixé de règles.

#### CONSTRUCTIONS À USAGE DE COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE

---

1.3 Il n'est pas fixé de règles.

#### CONSTRUCTIONS À USAGE D'ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

---

1.4. Il n'est pas fixé de règles.

#### CONSTRUCTIONS À USAGE D'AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

---

1.5 Il n'est pas fixé de règles.

#### AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

---

1.6 Il n'est pas fixé de règles.

### ARTICLE UM2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

#### TOUTES DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

---

2.1. Tout type de construction ou installation à condition d'être des équipements publics ou d'intérêt collectif ou des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

2.2 Les constructions à usage d'habitations, repos, soins, bureaux et scolaires sont soumises à des prescriptions d'isolement acoustique prévues par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 réglementant le bruit aux abords des voies ferrées.

#### CONSTRUCTIONS À USAGE DE COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE

---

2.2 Il n'est pas fixé de règles.

#### CONSTRUCTIONS À USAGE D'AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

---

2.3 Il n'est pas fixé de règles.

### ARTICLE UM3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1. Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE UM4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

### **4.0 - RÈGLES GÉNÉRALES**

4.0.1. Il n'est pas fixé de règles.

### **4.1 - EMPRISE AU SOL**

4.1.1 Il n'est pas fixé de règles.

### **4.2 - HAUTEUR**

4.2.1 Il n'est pas fixé de règles.

### **4.3 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

4.3.1. Il n'est pas fixé de règles.

### **4.4 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

4.4.1 Il n'est pas fixé de règles.

### **4.5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

4.5.1 Il n'est pas fixé de règles.

### **4.6 - CONTINUITÉ VISUELLE, URBAINE ET PAYSAGÈRE**

4.6.1 Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE UM5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **5.1 - RÈGLES VOLUMÉTRIQUES ALTERNATIVES DES BATIMENTS CONTIGUS**

5.1.1. Il n'est pas fixé de règles.

### **5.2 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES**

5.2.1. Il n'est pas fixé de règles.

### **5.3 - PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER IDENTIFIÉ**

5.3.1. Il n'est pas fixé de règles.

### **5.4 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

5.4.1. Il n'est pas fixé de règles.

### **5.5 - PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION / SUBMERSION**

5.5.1. Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE UM6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **6.1 - PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ECO-AMÉNAGEABLES**

6.1.1. Il n'est pas fixé de règles.

### **6.2 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS**

6.2.1. Il n'est pas fixé de règles.

### **6.3 - MAINTIEN ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES**

6.3.1. Il n'est pas fixé de règles.

### **6.4 - ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER**

Cabinet de conseils, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

6.4.1. Il n'est pas fixé de règles.

#### **6.5 - INSTALLATIONS NÉCESSAIRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT**

---

6.5.1. Il n'est pas fixé de règles.

#### **6.6 - CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET HYDROLOGIQUES DES CLÔTURES**

---

6.6.1. Il n'est pas fixé de règles.

### **ARTICLE UM7 – STATIONNEMENT**

#### **7.1 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS ET DES VÉLOS HORS DES VOIES PUBLIQUES**

---

7.1.1. Il n'est pas fixé de règles.

#### **7.2 - MUTUALISATION DES STATIONNEMENTS PAR DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS**

---

7.2.1. Il n'est pas fixé de règles.

### **ARTICLE UM8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES**

#### **8.0 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

---

8.0.1. Il n'est pas fixé de règles.

#### **8.1 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

---

8.1.1. Il n'est pas fixé de règles.

#### **8.2 - ACCÈS AUX TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

8.2.1. Il n'est pas fixé de règles.

### **ARTICLE UM9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX**

#### **9.0 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

---

9.0.1. Il n'est pas fixé de règles.

#### **9.1 - RÉSEAUX PUBLICS D'EAU**

---

9.1.1. Il n'est pas fixé de règles.

#### **9.2 - RÉSEAUX PUBLICS D'ÉNERGIE ET D'ÉLECTRICITÉ**

---

9.2.1. Il n'est pas fixé de règles.

#### **9.3 - RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF**

---

9.3.1. Il n'est pas fixé de règles.

#### **9.4 - IMPERMÉABILISATION DU SOL, EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT**

---

9.4.1. Il n'est pas fixé de règles.

#### **9.5 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE**

---

9.5.1. Il n'est pas fixé de règles.

## LA ZONE « UXF »

La zone Uxf correspond à des espaces de la commune faisant partie du domaine ferroviaire.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans ces orientations définissent des principes que les futures opérations d'aménagement doivent prendre en compte dans un rapport de compatibilité. La localisation schématique des occupations prévisionnelles du sol ne doit donc pas être lue comme étant figée précisément. Seule l'application du règlement a valeur d'opposabilité à toute demande d'occupation du sol.

### ARTICLE UXF1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

#### CONSTRUCTIONS AGRICOLES ET ANIMAUX

---

1.1 Il n'est pas fixé de règles.

#### CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION

---

1.2. Il n'est pas fixé de règles.

#### CONSTRUCTIONS À USAGE DE COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE

---

1.3. Il n'est pas fixé de règles.

#### CONSTRUCTIONS À USAGE D'ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

---

1.4. Il n'est pas fixé de règles.

#### CONSTRUCTIONS À USAGE D'AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

---

1.5. Il n'est pas fixé de règles.

#### AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

---

1.6 Tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol autre que ceux énumérés à l'article 2.

1.7

### ARTICLE UXF2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

#### TOUTES DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

---

2.1. Les changements de destination des bâtiments à condition qu'ils n'induisent pas d'occupation ou utilisation mentionnées à l'article 1.

2.2. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans après le sinistre, sauf dans le cas où sa reconstruction le rendrait incompatible avec son environnement actuel.

2.3 Pour la SNCF, les constructions de toute nature, installations et dépôts nécessaires au maintien et au développement des services voyageurs et marchandises.

2.4 Les équipements d'infrastructure liés au chemin de fer ou aux voies et réseaux divers de desserte des établissements autorisés

2.5 Les constructions à usage de bureau qui constituent le complément administratif, technique, ou commercial des établissements autorisés.

2.6 Les constructions à usage d'habitations, repos, soins, bureaux et scolaires sont soumises à des prescriptions d'isolement acoustique prévues par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 réglementant le bruit aux abords des voies ferrées.

#### CONSTRUCTIONS À USAGE DE COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE

---

2.6 Les entrepôts issus d'un changement de destination de bâtiment existant.

## **CONSTRUCTIONS À USAGE D'AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE**

---

2.7 Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE UXF3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

3.1. Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE UXF4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

### **4.0 - RÈGLES GÉNÉRALES**

---

4.0.1. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

4.0.2. Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **4.1 - EMPRISE AU SOL**

---

4.1.1 Il n'est pas fixé de règles.

### **4.2 - HAUTEUR**

---

#### **CALCUL DE LA HAUTEUR**

---

4.2.1. La hauteur de la construction est mesurée à partir du sol existant avant tout affouillement et exhaussement liés à la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Le point de référence de la hauteur ne peut être pris que dans le périmètre d'emprise au sol de la construction et non sur l'ensemble de la parcelle. En cas de terrain en pente, il sera calculé la cote moyenne du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée.

4.2.2. Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (clochers, équipement public...), dans le respect des sites urbains et naturels.

#### **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS À USAGE D'ACTIVITÉ**

---

4.2.3. La hauteur maximale des constructions est limitée à 8m à l'égout de toit et 15 m au faîtage

#### **HAUTEUR DES AUTRES CONSTRUCTIONS OU AMÉNAGEMENTS**

---

4.2.4. La hauteur maximale des mâts, pylônes et antennes ne doit pas être supérieure de plus de 2 mètres par rapport à la construction existante.

4.2.5. Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux éoliennes

### **4.3 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

#### **IMPLANTATION DES FAÇADES PRINCIPALES**

---

4.3.1. Les façades principales des constructions et installations privées ou publiques doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres

4.3.2. En cas de rénovation ou de reconstruction d'une construction existante ne respectant pas le présent règlement, l'implantation sera :

- à l'emplacement initial
- en retrait d'au moins 5m par rapport à l'alignement

Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ANNEXES**

---

4.3.3. La façade sur rue des annexes non intégrées à la construction principale doit être implantée :

Cabinet de conseils, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

- dans le prolongement de la construction principale
- à au moins 5m de l'alignement des voies

#### **IMPLANTATION DES SAILLIES ET AUX INTERSECTIONS DES VOIES**

---

4.3.4. Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement ou le retrait imposé dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, balcons...).

4.3.5. Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

#### **4.4 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

##### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

---

4.4.1. En cas d'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives, la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur au faitage de la construction, avec un minimum de 5m (soit hauteur de la construction depuis le sol naturel divisée par deux, H/2).

##### **IMPLANTATION DES EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS**

---

4.4.2. Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les articles 44.1 et 44.2, sont autorisées dès lors que leur implantation ne contribue pas à réduire la marge initiale, sauf à s'implanter sur une limite séparative.

#### **4.5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

4.5.1 Il n'est pas fixé de règles.

#### **4.6 - CONTINUITÉ VISUELLE, URBAINE ET PAYSAGÈRE**

---

4.6.2. Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature).

## **ARTICLE UXF5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **5.1 - RÈGLES VOLUMÉTRIQUES ALTERNATIVES DES BÂTIMENTS CONTIGUS**

#### **HAUTEUR RELATIVE DES BÂTIMENTS CONTIGUS**

5.1.1. Les constructions nouvelles contigües à une construction existante ne pourront pas avoir une hauteur supérieure à celle de la construction existante.

En cas de construction nouvelle contigüe à deux constructions existantes, la hauteur de la construction nouvelle ne pourra être inférieure à la construction la plus basse ni être supérieure à la construction la plus haute.

### **5.2 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES**

5.2.1 Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume pour s'intégrer au paysage.

5.2.2 L'ensemble des constructions doivent présenter un aspect soigné.

5.2.3 Les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés à condition d'être intégré dans la toiture. Leur puissance sera limitée à l'autoconsommation.

5.2.4 L'utilisation en façade ou en structure du bois ou de tout autre matériau renouvelable est autorisée à condition de s'intégrer dans le paysage naturel et urbain.

5.2.5 Les toitures terrasses végétalisées ou retenant les eaux pluviales est autorisée à condition de s'intégrer dans l'environnement naturel et bâti.

### **5.3 - PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER IDENTIFIÉ**

5.3.1. Il n'est pas fixé de règles.

### **5.4 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

5.4.1. Toutes les constructions et installations ainsi que tous les aménagements autorisés devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

### **5.5 - PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION / SUBMERSION**

5.5.1. Il n'a pas été fixé de règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs.

## **ARTICLE UXF6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **6.1 - PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ECO-AMÉNAGEABLES**

6.1.1. Il n'est pas fixé de règles.

### **6.2 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS**

6.2.1. Il n'est pas fixé de règles.

### **6.3 - MAINTIEN ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES**

6.3.1. Les continuités écologiques prévues dans les aménagements routiers doivent être préservées (type passage de faune).

### **6.4 - ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER**

6.4.1. Les ripisylves de cours d'eau, les haies ainsi que tout élément naturel présent sur le site avant construction devront être préservés. En cas d'impossibilité, ils seront recréés à proximité immédiate.

### **6.5 - INSTALLATIONS NÉCESSAIRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT**

6.5.1. L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

6.5.2. Les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et/ou infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné et à la charge du constructeur.

En cas d'impossibilité technique ou de trop-plein, les eaux pluviales doivent être recueillies séparément en l'absence de réseau unitaire (réseau d'eaux pluviales distinct du réseau d'assainissement).

6.5.3. Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.

6.5.4. Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative, soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.

## **6.6 - CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET HYDROLOGIQUES DES CLÔTURES**

---

6.6.1. Les plantations utilisées pour les clôtures ne seront pas mono-spécifiques.



**ARTICLE UXF7 – STATIONNEMENT****7.1 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS ET DES VÉLOS HORS DES VOIES PUBLIQUES**

7.1.1. Le stationnement est prévu en dehors des voies publiques selon les principes minima ci-dessous :

Destination de la construction	Zone Uxf
<b>Habitat</b>	
Maison d'habitation – logement individuel	2 places de stationnement hors garage et hors clôture
Logement collectif	- 2 places par logement minimum - Places visiteurs : 1 place par immeuble collectif
Foyer de personnes âgées / Résidence étudiante	1 place pour 3 hébergements
<b>Activités</b>	
Artisanat	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Industrie, entrepôt	En nombre suffisant en rapport avec l'activité
Commerces < 100m <sup>2</sup> de surf. de vente	3 places par 50m <sup>2</sup> de surface de vente
Commerces > 100m <sup>2</sup> de surf. de vente	1 place par tranche de 25m <sup>2</sup> de surface de vente
Hôtel-restaurant	1 place pour 10m <sup>2</sup> de salle de restaurant 1 place par chambre
Bureaux, services, professions libérales	1 place par tranche de 55 m <sup>2</sup> de surface de plancher

7.1.2. Toute tranche de calcul débutée doit être arrondie à la tranche supérieure (Exemple : pour un nombre calculé de 7.3 places de stationnement, il sera retenu 8 places de stationnement). Le calcul applicable à tout établissement ou construction non précisés dans le tableau ci-dessus est celui auquel ils sont le plus directement assimilables.

7.1.3. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré par le demandeur. Il n'est pas imposé de place de stationnement supplémentaire pour les transformations des immeubles existants s'il n'y a pas de changement de destination et d'augmentation du nombre de logements.

7.1.4. Le nombre de places de stationnement pour les vélos est égal à la moitié du nombre de stationnement demandé pour les véhicules motorisés.

**7.2 - MUTUALISATION DES STATIONNEMENTS PAR DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS**

7.2.1. En cas de plusieurs destinations ou sous-destinations, le plus grand nombre de stationnement demandé au regard de l'article 71.1 fera office de minimum exigé lors de l'autorisation d'urbanisme.

## ARTICLE UXF8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

### 8.0 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

8.0.1. Les règles prévues ci-dessous ne s'appliquent pas

- aux aménagements et extensions des constructions existantes, aux annexes (remises et abris de jardin)
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

### 8.1 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

8.1.1. Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie en bon état de viabilité adaptée à l'importance et à la destination des constructions desservies et permettant d'assurer la sécurité des usagers.

8.1.2. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, à l'une de ces voies, présentant une gêne ou un danger pour la circulation sera interdit.

8.1.3. En cas de création de voie nouvelle privée ou publique, l'emprise totale minimum de celle-ci doit être de 8 mètres en double sens et 4 mètres en sens unique (voirie, trottoirs et stationnements le cas échéant).

8.1.4. Les voies privées devront permettre le passage des services d'incendie et de secours et avoir une largeur minimale de 4m.

### 8.2 - ACCÈS AUX TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES AU PUBLIC

8.2.1. L'accès conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4 mètres de largeur.

8.2.2. L'inconstructibilité due à l'enclavement ne peut être levée que par la production d'une servitude de passage en tout point au moins égale à 4 mètres de largeur instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

8.2.3. Les accès sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'emprise de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...)

8.2.4 Les garages collectifs (au-delà de deux garages sur une même propriété) doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie.

## ARTICLE UXF9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### 9.0 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

9.0.1. Les réseaux devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux, notamment lors d'opération d'aménagement.

9.0.2. En cas d'aménagement partiel, la conception des réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

9.0.3. Les constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées.

### 9.1 - RÉSEAUX PUBLICS D'EAU

9.1.1. Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable par branchement au réseau public de distribution.

9.1.2. Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

### 9.2 - RÉSEAUX PUBLICS D'ÉNERGIE ET D'ÉLECTRICITÉ

9.2.1. Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en électricité par branchement au réseau public de distribution.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'électricité, le pétitionnaire devra justifier de sa capacité à fournir l'énergie requise par la construction par des techniques renouvelables ou par extension de réseau à sa charge.

9.2.2. Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés ou dissimulés sous gouttière. Il en va de même pour les branchements et la desserte interne au terrain.

### **9.3 - RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF**

---

9.3.1. L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément au zonage d'assainissement et aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

9.3.2. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés et conçus de façon à pouvoir être mises hors circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé.

9.3.3. Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées assainies domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.

9.3.4. Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation).

### **9.4 - IMPERMÉABILISATION DU SOL, EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT**

---

9.4.1. Le raccordement au réseau public d'eaux pluviales existant est exigé afin de lutter contre le ruissellement des eaux.

### **9.5 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE**

---

9.5.1. Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée (fourreau supplémentaire pour la fibre optique notamment).

# LA ZONE « 1AU »

La zone 1AU correspond à des espaces de la commune destinée à être ouverts à l'urbanisation à court, moyen ou long terme. L'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU se fera par une opération d'ensemble (lotissement, ZAC, permis groupé), compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans ces orientations définissent des principes que les futures opérations d'aménagement doivent prendre en compte dans un rapport de compatibilité. La localisation schématique des occupations prévisionnelles du sol ne doit donc pas être lue comme étant figée précisément. Seule l'application du règlement a valeur d'opposabilité à toute demande d'occupation du sol.

## ARTICLE 1AU1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

### CONSTRUCTIONS AGRICOLES ET ANIMAUX

---

- 1.1. Les constructions à usage agricole
- 1.2. Les silos à vocation commerciale
- 1.3. Les silos de stockage liés à une exploitation agricole
- 1.4. Les élevages d'animaux dans les limites prévues par le Régime Sanitaire Départementale

### CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION

---

- 1.5. Les constructions à usage d'habitation en deuxième rang de rideau

### CONSTRUCTIONS À USAGE DE COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE

---

- 1.6. Les surfaces commerciales supérieures à 200 mètres carrés de surface de plancher
- 1.7. Les opérations d'aménagement destinées principalement aux activités économiques
- 1.8. Les dancings et boîtes de nuit
- 1.9. Les parcs d'attractions, les loisirs motorisés et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.10. Les terrains d'accueil de campeurs, caravanes, habitations légères de loisirs et mobil-homes
- 1.11. Les dépôts collectifs de véhicules à l'air libre (casse automobile par exemple)
- 1.12. Les dépôts collectifs de caravanes à l'air libre
- 1.13. Les stations de lavage pour tous véhicules

### CONSTRUCTIONS À USAGE D'ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

---

- 1.14. Il n'est pas fixé de règles.

### CONSTRUCTIONS À USAGE D'AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

---

- 1.15. Tous types d'entrepôt et/ou de stockage
- 1.16. Les activités économiques qui engendrent des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs), les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone
- 1.17. Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement.
- 1.18. Les dépôts de déchets de toute nature, à l'exception du compostage domestique limité à 10 mètres carrés de surface au sol
- 1.19. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation de constructions autorisées, d'ouvrages ou de travaux publics.
- 1.20. Les mâts supports d'antennes relais de radiotéléphonie mobile

## **ARTICLE 1AU2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

### **TOUTES DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS**

2.1. Les changements de destination des bâtiments à condition qu'ils n'induisent pas d'occupation ou utilisation mentionnées à l'article 1.

2.2. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans après le sinistre, sauf dans le cas où sa reconstruction le rendrait incompatible avec son environnement actuel.

2.3. Les usages et affectations des sols sont autorisés à condition de vérifier leur situation vis-à-vis des secteurs potentiellement humides recensés dans le rapport de présentation. Le cas échéant, la constructibilité pourra être conditionnée à la réalisation d'études botaniques et/ou pédologiques selon l'arrêté en vigueur démontrant le caractère non humide du terrain.

### **CONSTRUCTIONS À USAGE DE COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE**

2.4. Le stationnement des caravanes, durant plus de trois mois, en dehors des terrains aménagés à cet effet, est autorisé à condition qu'il soit effectué sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

2.5 Les surfaces commerciales issues d'un changement de destination de bâtiment existant dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

2.6 Les constructions à usage d'habitations, repos, soins, bureaux et scolaires sont soumises à des prescriptions d'isolement acoustique prévues par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 réglementant le bruit aux abords des voies ferrées.

## **ARTICLE 1AU3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

3.1. Il n'est pas fixé de règles

## **ARTICLE 1AU4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

### **4.0 - RÈGLES GÉNÉRALES**

4.0.1. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

4.0.2. Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **4.1 - EMPRISE AU SOL**

4.1.1. L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 40% de la surface du terrain.

4.1.2. Cette emprise maximale peut être portée à 50% dans le cas d'implantation de bâtiments d'activité (bureaux, commerces, artisanat) ou d'extension de la construction principale.

### **4.2 - HAUTEUR**

#### **CALCUL DE LA HAUTEUR**

4.2.1. La hauteur de la construction est mesurée à partir du sol existant avant tout affouillement et exhaussement liés à la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Le point de référence de la hauteur ne peut être pris que dans le périmètre d'emprise au sol de la construction et non sur l'ensemble de la parcelle. En cas de terrain en pente, il sera calculé la cote moyenne du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée.

4.2.2. Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (clochers, équipement public...), dans le respect des sites urbains et naturels.

#### HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION OU D'ACTIVITÉS

4.2.3. La hauteur maximale des constructions est limitée à 6m à l'égout de toit et 12 m au faîtage

#### HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

4.2.4. Annexes contiguës à la construction principale : la hauteur du faîtage de l'annexe ne devra pas être supérieure à celui de la construction principale

4.2.5. Annexes non contiguës à la construction principale : la hauteur est limitée à 6m au faîtage et 3m à l'égout de toit.

#### HAUTEUR DES AUTRES CONSTRUCTIONS OU AMÉNAGEMENTS

4.2.6. La hauteur maximale des mâts, pylônes et antennes ne doit pas être supérieure de plus de 2 mètres par rapport à la construction existante.

4.2.7. Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux éoliennes

### **4.3 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### IMPLANTATION DES FAÇADES PRINCIPALES

4.3.1. Les façades principales des constructions et installations privées ou publiques doivent être implantées :

- à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique
- en retrait d'au moins 5 mètres et maximum 8m par rapport à la limite d'emprise des voies

4.3.2. En cas de rénovation ou de reconstruction d'une construction existante ne respectant pas le présent règlement, l'implantation sera :

- à l'emplacement initial
- à l'alignement des voies publiques ou privées
- en retrait d'au moins 5m par rapport à l'alignement

Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

4.3.3. La façade sur rue des annexes non intégrées à la construction principale doit être implantée :

- dans le prolongement de la construction principale
- à au moins 5m de l'alignement des voies
- à l'alignement des voies

#### IMPLANTATION DES SAILLIES ET AUX INTERSECTIONS DES VOIES

4.3.4. Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement ou le retrait imposé dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, balcons...).

4.3.5. Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies peuvent être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

### **4.4 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.4.1. L'implantation des constructions, des installations privées et des annexes est autorisée sur une limite séparative au maximum, à condition d'être réalisée par une annexe pour les constructions à usage d'habitation.

4.4.2. En cas d'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives, la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur au faîtage de la construction, avec un minimum de 3m (soit hauteur de la construction depuis le sol naturel divisée par deux, H/2).

#### IMPLANTATION DES EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS

4.4.3. Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les articles 44.1 et 44.2, sont autorisées dès lors que leur implantation ne contribue pas à réduire la marge initiale, sauf à s'implanter sur une limite séparative.

#### **IMPLANTATION DES PISCINES**

---

4.4.4. Les piscines doivent être implantées à au moins 3m des limites séparatives (margelle comprise)

#### **4.5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

4.5.1. La distance séparant des constructions supérieures à 40m<sup>2</sup> non contigus ne peut être inférieure à 4 mètres.

4.5.2. Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelle que soit la distance entre constructions, sauf à ce que les bâtiments deviennent contigus.

4.5.3. Les saillies (balcons...) sont prises en compte dans le calcul de la distance séparant les constructions.

#### **4.6 - CONTINUITÉ VISUELLE, URBAINE ET PAYSAGÈRE**

---

4.6.1. Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature).

## ARTICLE 1AU5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### 5.1 - RÈGLES VOLUMÉTRIQUES ALTERNATIVES DES BÂTIMENTS CONTIGUS

#### HAUTEUR RELATIVE DES BÂTIMENTS CONTIGUS

5.1.1. Les constructions nouvelles contigües à une construction existante ne pourront pas avoir une hauteur supérieure à celle de la construction existante.

En cas de construction nouvelle contigüe à deux constructions existantes, la hauteur de la construction nouvelle ne pourra être inférieure à la construction la plus basse ni être supérieure à la construction la plus haute.

### 5.2 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

#### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

5.2.1. Les citernes à combustibles ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie ou masquées.

#### FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

5.2.2. L'ensemble des façades constituées de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doit recevoir un parement ou être enduit.

5.2.3. Les bardages sont autorisés

5.2.4. Les tôles galvanisées non peintes sont interdites (type bac acier, tôles ondulées...).

5.2.5. Les bâtiments à usage d'activités réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

#### MENUISERIES DES CONSTRUCTIONS

5.2.6. Les volets roulants à caisson extérieur visible depuis l'espace public sont interdits.

#### TOITURES DES CONSTRUCTIONS

5.2.7. A moins de réaliser une toiture terrasse, les toitures des constructions sur front de rue auront une pente comprise entre 35° et 45°.

5.2.8. Les toitures des constructions neuves doivent être recouvertes soit de tuile mécanique soit d'aspect ardoise.

5.2.9. Les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition d'être encastrés dans la toiture.

5.2.10 Les toitures végétalisées sont autorisées.

5.2.11 Les travaux sur toitures existantes ne respectant pas cette règle sont autorisés soit de se conformer au présent règlement, soit dans le cadre de rénovation à l'identique.

5.2.12. Le faîtage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture.

5.2.13. Les constructions annexes inférieures à 20m<sup>2</sup>, les piscines couvertes et les marquises ne sont pas concernées par les règles 52.7 et 52.8.

#### CLÔTURES

5.2.14. En front de rue :

- La hauteur des clôtures est limitée à 2m mesurée à partir du sol existant sur son emprise.
- Les piliers ne dépasseront pas 2.50m.
- Les plaques de béton supérieures à 0,5m sont interdites et les claustras d'aspect bois sont interdites
- Les clôtures et les occultants non rigide/souple sont interdits.

5.2.15. En limites séparatives, la hauteur de la clôture est limitée à 2m.

5.2.16. Les matériaux de clôtures destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent recevoir un parement ou être enduits.

5.2.17. Les clôtures doublées d'éléments végétaux (sauf résineux), tels que haies vives sont autorisées.



### **5.3 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

5.4.1. Toutes les constructions et installations ainsi que tous les aménagements autorisés devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

### **5.4 - PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION / SUBMERSION**

---

5.5.1. Il n'a pas été fixé de règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs.

## **ARTICLE 1AU6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **6.1 - PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ECO-AMÉNAGEABLES**

---

6.1.1. 20% d'un seul tenant au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts perméables ou éco-aménagés.

6.1.2. Un arbre de moyenne ou haute tige doit être planté au moins tous les 250 m<sup>2</sup> de terrain libre de toute construction

6.1.3. Les surfaces affectées au stationnement sont comptabilisées dans le pourcentage ci-dessus à condition d'être éco-aménagées et perméables.

### **6.2 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS**

---

6.2.1. Les plantations utilisées ne seront pas mono-spécifiques.

6.2.2. Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur insertion dans le tissu urbain.

6.2.3. Les aires de stationnement de plus de trois places doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur insertion dans le tissu urbain.

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

### **6.3 - MAINTIEN ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES**

---

6.3.1. Les continuités écologiques prévues dans les aménagements routiers doivent être préservées (type passage de faune).

### **6.4 - INSTALLATIONS NÉCESSAIRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT**

---

6.4.1. L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

6.4.2. Les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et/ou infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné et à la charge du constructeur.

En cas d'impossibilité technique ou de trop-plein, les eaux pluviales doivent être recueillies séparément en l'absence de réseau unitaire (réseau d'eaux pluviales distinct du réseau d'assainissement).

6.4.3. Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.

6.4.4. Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative, soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.

### **6.5 - CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET HYDROLOGIQUES DES CLÔTURES**

---

6.5.1. Les plantations utilisées pour les clôtures ne seront pas mono-spécifiques.

**ARTICLE 1AU7 – STATIONNEMENT****7.1 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS ET DES VÉLOS HORS DES VOIES PUBLIQUES**

7.1.1. Le stationnement est prévu en dehors des voies publiques selon les principes minima ci-dessous :

Destination de la construction	Zone 1AU
<b>Habitat</b>	
Maison d'habitation – logement individuel	2 places de stationnement hors garage et hors clôture
Logement collectif	- 2 places par logement minimum - Places visiteurs : 1 place par immeuble collectif
Foyer de personnes âgées / Résidence étudiante	1 place pour 3 hébergements
<b>Activités</b>	
Artisanat	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Industrie, entrepôt	En nombre suffisant en rapport avec l'activité
Commerces < 100m <sup>2</sup> de surf. de vente	3 places par 50m <sup>2</sup> de surface de vente
Commerces > 100m <sup>2</sup> de surf. de vente	1 place par tranche de 25m <sup>2</sup> de surface de vente
Hôtel-restaurant	1 place pour 10m <sup>2</sup> de salle de restaurant 1 place par chambre
Bureaux, services, professions libérales	1 place par tranche de 55 m <sup>2</sup> de surface de plancher

7.1.2. Toute tranche de calcul débutée doit être arrondie à la tranche supérieure (Exemple : pour un nombre calculé de 7.3 places de stationnement, il sera retenu 8 places de stationnement). Le calcul applicable à tout établissement ou construction non précisés dans le tableau ci-dessus est celui auquel ils sont le plus directement assimilables.

7.1.3. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré par le demandeur. Il n'est pas imposé de place de stationnement supplémentaire pour les transformations des immeubles existants s'il n'y a pas de changement de destination et d'augmentation du nombre de logements.

7.1.4. Le nombre de places de stationnement pour les vélos est égal à la moitié du nombre de stationnement demandé pour les véhicules motorisés.

**7.2 - MUTUALISATION DES STATIONNEMENTS PAR DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS**

7.2.1. En cas de plusieurs destinations ou sous-destinations, le plus grand nombre de stationnement demandé au regard de l'article 7.1.1 fera office de minimum exigé lors de l'autorisation d'urbanisme.

## ARTICLE 1AU8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

### 8.0 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

8.0.1. Les règles prévues ci-dessous ne s'appliquent pas

- aux aménagements et extensions des constructions existantes, aux annexes (remises et abris de jardin)
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

### 8.1 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

8.1.1. Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie en bon état de viabilité adaptée à l'importance et à la destination des constructions desservies et permettant d'assurer la sécurité des usagers.

8.1.2. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, à l'une de ces voies, présentant une gêne ou un danger pour la circulation sera interdit.

8.1.3. En cas de création de voie nouvelle privée ou publique, l'emprise totale minimum de celle-ci doit être de 8 mètres en double sens et 4 mètres en sens unique (voirie, trottoirs et stationnements le cas échéant).

8.1.4. Les voies privées devront permettre le passage des services d'incendie et de secours et avoir une largeur minimale de 4m.

8.1.5. Les voies nouvelles en impasse sont interdites.

8.1.6. Les voies nouvelles en impasse sont autorisées à condition que :

- Aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future n'est possible
- La poursuite de l'urbanisation n'est pas remise en cause
- Une place de retournement est aménagée pour les véhicules de service public
- La longueur totale doit être inférieure à 100m

### 8.2 - ACCÈS AUX TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES AU PUBLIC

8.2.1. L'accès conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4 mètres de largeur.

8.2.2. Les accès sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'emprise de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...)

8.2.3 Les garages collectifs (au-delà de deux garages sur une même propriété) doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie.

## ARTICLE 1AU9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### 9.0 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

9.0.1. Les réseaux devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux, notamment lors d'opération d'aménagement.

9.0.2. En cas d'aménagement partiel, la conception des réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

9.0.3. Les constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées.

### 9.1 - RÉSEAUX PUBLICS D'EAU

9.1.1. Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable par branchement au réseau public de distribution.

9.1.2. Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

## **9.2 - RÉSEAUX PUBLICS D'ÉNERGIE ET D'ÉLECTRICITÉ**

---

9.2.1. Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en électricité par branchement au réseau public de distribution.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'électricité, le pétitionnaire devra justifier de sa capacité à fournir l'énergie requise par la construction par des techniques renouvelables ou par extension de réseau à sa charge.

9.2.2. Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés ou dissimulés sous gouttière. Il en va de même pour les branchements et la desserte interne au terrain.

## **9.3 - RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF**

---

9.3.1. L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément au zonage d'assainissement et aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

9.3.2. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés et conçus de façon à pouvoir être mises hors circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé.

9.3.3. Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées assainies domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.

9.3.4. Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation).

## **9.4 - IMPERMÉABILISATION DU SOL, EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT**

---

9.4.1 Aucun rejet d'eau pluviale n'est admis dans le réseau d'eau pluviale même existant. Il sera privilégié une infiltration à la parcelle et/ou des bassins d'infiltration dans le cadre d'opération d'aménagement.

## **9.5 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE**

---

9.5.1. Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée (fourreau supplémentaire pour la fibre optique notamment).

## LA ZONE « 1AUE »

La zone 1AUE correspond à des espaces ayant des bâtiments d'intérêt général communaux ou intercommunaux où les réseaux sont à proximité.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans ces orientations définissent des principes que les futures opérations d'aménagement doivent prendre en compte dans un rapport de compatibilité. La localisation schématique des occupations prévisionnelles du sol ne doit donc pas être lue comme étant figée précisément. Seule l'application du règlement a valeur d'opposabilité à toute demande d'occupation du sol.

### ARTICLE 1AUE1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

#### CONSTRUCTIONS AGRICOLES ET ANIMAUX

---

1.1 Il n'est pas fixé de règles.

#### CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION

---

1.2. Il n'est pas fixé de règles.

#### CONSTRUCTIONS À USAGE DE COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE

---

1.3. Il n'est pas fixé de règles.

#### CONSTRUCTIONS À USAGE D'ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

---

1.4. Il n'est pas fixé de règles.

#### CONSTRUCTIONS À USAGE D'AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

---

1.5. Il n'est pas fixé de règles.

#### AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

---

1.6. Il n'est pas fixé de règles.

### ARTICLE 1AUE2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

#### TOUTES DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

---

2.1 Sont autorisées les constructions liées à un équipement scolaire et péri-scolaire ainsi que les constructions à usage d'habitation liées à cet équipement.

2.2 Sont autorisées les installations et constructions liées à un équipement sportif, culturel, et/ou de loisirs

2.3 Sont autorisées les constructions liées à un service administratif

#### CONSTRUCTIONS À USAGE DE COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE

---

2.4 Les entrepôts issus d'un changement de destination de bâtiment existant.

#### CONSTRUCTIONS À USAGE D'AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

---

2.5 Il n'est pas fixé de règles.

### ARTICLE 1AUE3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1. Il n'est pas fixé de règles

## ARTICLE 1AUE4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 4.0 - RÈGLES GÉNÉRALES

4.0.1. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

4.0.2. Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### 4.1 - EMPRISE AU SOL

4.1.1 Il n'est pas fixé de règles.

### 4.2 - HAUTEUR

4.2.1. Il n'est pas fixé de règles.

### 4.3 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### IMPLANTATION DES FAÇADES PRINCIPALES

4.3.1. Les façades principales des constructions et installations privées ou publiques doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres

4.3.2. En cas de rénovation ou de reconstruction d'une construction existante ne respectant pas le présent règlement, l'implantation sera :

- à l'emplacement initial
- en retrait d'au moins 5m par rapport à l'alignement

Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.

#### IMPLANTATION DES SAILLIES ET AUX INTERSECTIONS DES VOIES

4.3.3. Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement ou le retrait imposé dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, balcons...).

4.3.4. Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

### 4.4 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.4.1. En cas d'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives, la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur au faitage de la construction, avec un minimum de 3m (soit hauteur de la construction depuis le sol naturel divisée par deux, H/2).

#### IMPLANTATION DES EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS

4.4.2. Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les articles 44.1 et 44.2, sont autorisées dès lors que leur implantation ne contribue pas à réduire la marge initiale, sauf à s'implanter sur une limite séparative.

### 4.5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

4.5.1 Il n'est pas fixé de règles.

### 4.6 - CONTINUITÉ VISUELLE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

4.6.1. Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature).

## ARTICLE 1AU5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET APAYSAGÈRE

### 5.1 - RÈGLES VOLUMÉTRIQUES ALTERNATIVES DES BATIMENTS CONTIGUS

---

#### HAUTEUR RELATIVE DES BÂTIMENTS CONTIGUS

---

5.1.1. Les constructions nouvelles contiguës à une construction existante ne pourront pas avoir une hauteur supérieure à celle de la construction existante.

### 5.2 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

---

#### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

---

5.2.1. Il n'est pas fixé de règles.

#### FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

---

5.2.2. Il n'est pas fixé de règles.

#### MENUISERIES DES CONSTRUCTIONS

---

5.2.3. Il n'est pas fixé de règles.

#### ORDONNANCEMENT DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

---

5.2.4 Il n'est pas fixé de règles.

#### TOITURES DES CONSTRUCTIONS

---

5.2.5. A moins de réaliser une toiture terrasse, les toitures des constructions auront une pente comprise entre 35° et 45°.

#### CLÔTURES

---

5.2.13. En front de rue:

- La hauteur des clôtures est limitée à 2m mesurée à partir du sol existant sur son emprise.
- Les murs de soutènement pourront être surélevés par des systèmes clairvoyants (grille, grillage...)
- Les piliers ne dépasseront pas 2m.
- Les plaques de béton supérieures à 0,5m sont interdites et les claustras d'aspect bois sont interdites
- Les clôtures et les occultants non rigide/souple sont interdits en matériau synthétique.

5.2.14. En limites séparatives, la hauteur de la clôture est limitée à 2m.

5.2.15. Les matériaux de clôtures destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent recevoir un parement ou être enduits.

5.2.16. Les clôtures doublées d'éléments végétaux (sauf résineux), tels que haies vives sont autorisées.

### 5.3 - PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER IDENTIFIÉ

---

5.3.1. Il n'est pas fixé de règles.

### 5.4 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

---

5.4.1. Toutes les constructions et installations ainsi que tous les aménagements autorisés devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

### 5.5 - PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION / SUBMERSION

---

5.5.1. Il n'a pas été fixé de règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs.

## **ARTICLE 1AUE6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **6.1 - PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ECO-AMÉNAGEABLES**

---

6.1.1. Il n'est pas fixé de règles.

### **6.2 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS**

---

6.2.1. Il n'est pas fixé de règles.

### **6.3 - MAINTIEN ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES**

---

6.3.1. Il n'est pas fixé de règles.

### **6.4 - ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER**

---

6.4.1. Il n'est pas fixé de règles.

### **6.5 - INSTALLATIONS NÉCESSAIRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT**

---

6.5.1. L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

6.5.2. Les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et/ou infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné et à la charge du constructeur.

En cas d'impossibilité technique ou de trop-plein, les eaux pluviales doivent être recueillies séparément en l'absence de réseau unitaire (réseau d'eaux pluviales distinct du réseau d'assainissement).

6.5.3. Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.

6.5.4. Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative, soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.

### **6.6 - CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET HYDROLOGIQUES DES CLÔTURES**

---

6.6.1. Les plantations utilisées pour les clôtures ne seront pas mono-spécifiques.



**ARTICLE 1AUE7 – STATIONNEMENT****7.1 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS ET DES VÉLOS HORS DES VOIES PUBLIQUES**

7.1.1. Le stationnement est prévu en dehors des voies publiques selon les principes minima ci-dessous :

Destination de la construction	Zone 1AUE
<b>Habitat</b>	
Maison d'habitation – logement individuel	2 places de stationnement hors garage et hors clôture
Logement collectif	- 2 places par logement minimum - Places visiteurs : 1 place par immeuble collectif
Foyer de personnes âgées / Résidence étudiante	1 place pour 3 hébergements
<b>Activités</b>	
Artisanat	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Industrie, entrepôt	En nombre suffisant en rapport avec l'activité
Commerces < 100m <sup>2</sup> de surf. de vente	3 places par 50m <sup>2</sup> de surface de vente
Commerces > 100m <sup>2</sup> de surf. de vente	1 place par tranche de 25m <sup>2</sup> de surface de vente
Hôtel-restaurant	1 place pour 10m <sup>2</sup> de salle de restaurant 1 place par chambre
Bureaux, services, professions libérales	1 place par tranche de 55 m <sup>2</sup> de surface de plancher

7.1.2. Toute tranche de calcul débutée doit être arrondie à la tranche supérieure (Exemple : pour un nombre calculé de 7.3 places de stationnement, il sera retenu 8 places de stationnement). Le calcul applicable à tout établissement ou construction non précisés dans le tableau ci-dessus est celui auquel ils sont le plus directement assimilables.

7.1.3. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré par le demandeur. Il n'est pas imposé de place de stationnement supplémentaire pour les transformations des immeubles existants s'il n'y a pas de changement de destination et d'augmentation du nombre de logements.

7.1.4. Le nombre de places de stationnement pour les vélos est égal à la moitié du nombre de stationnement demandé pour les véhicules motorisés.

**7.2 - MUTUALISATION DES STATIONNEMENTS PAR DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS**

7.2.1. En cas de plusieurs destinations ou sous-destinations, le plus grand nombre de stationnement demandé au regard de l'article 7.1.1 fera office de minimum exigé lors de l'autorisation d'urbanisme.

## ARTICLE 1AUE8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

### 8.0 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

8.0.1. Les règles prévues ci-dessous ne s'appliquent pas

- aux aménagements et extensions des constructions existantes, aux annexes (remises et abris de jardin)
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

### 8.1 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

8.1.1. Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie en bon état de viabilité adaptée à l'importance et à la destination des constructions desservies et permettant d'assurer la sécurité des usagers.

8.1.2. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, à l'une de ces voies, présentant une gêne ou un danger pour la circulation sera interdit.

8.1.3. En cas de création de voie nouvelle privée ou publique, l'emprise totale minimum de celle-ci doit être de 8 mètres en double sens et 4 mètres en sens unique (voirie, trottoirs et stationnements le cas échéant).

8.1.4. Les voies privées devront permettre le passage des services d'incendie et de secours et avoir une largeur minimale de 4m.

### 8.2 - ACCÈS AUX TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES AU PUBLIC

8.2.1. L'accès conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4 mètres de largeur.

8.2.2. L'inconstructibilité due à l'enclavement ne peut être levée que par la production d'une servitude de passage en tout point au moins égale à 4 mètres de largeur instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

8.2.3. Les accès sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'emprise de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...)

8.2.4 Les garages collectifs (au-delà de deux garages sur une même propriété) doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie.

## ARTICLE 1AUE9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### 9.0 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

9.0.1. Les réseaux devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux, notamment lors d'opération d'aménagement.

9.0.2. En cas d'aménagement partiel, la conception des réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

9.0.3. Les constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées.

### 9.1 - RÉSEAUX PUBLICS D'EAU

9.1.1. Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable par branchement au réseau public de distribution.

9.1.2. Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

### 9.2 - RÉSEAUX PUBLICS D'ÉNERGIE ET D'ÉLECTRICITÉ

9.2.1. Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en électricité par branchement au réseau public de distribution.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'électricité, le pétitionnaire devra justifier de sa capacité à fournir l'énergie requise par la construction par des techniques renouvelables ou par extension de réseau à sa charge.

9.2.2. Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés ou dissimulés sous gouttière. Il en va de même pour les branchements et la desserte interne au terrain.

### **9.3 - RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF**

---

9.3.1. L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément au zonage d'assainissement et aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

9.3.2. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés et conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé.

9.3.3. Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées assainies domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.

9.3.4. Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation).

### **9.4 - IMPERMÉABILISATION DU SOL, EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT**

---

9.4.1. Le raccordement au réseau public d'eaux pluviales existant est exigé afin de lutter contre le ruissellement des eaux.

### **9.5 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE**

---

9.5.1. Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée (fourreau supplémentaire pour la fibre optique notamment).

## LA ZONE « 1AUX »

La zone 1AUx est une zone à urbaniser non équipée ou insuffisamment équipée au regard de son importance dans le tissu urbain, destiné à accueillir à court terme des activités artisanales légères. Elle devra être réalisée sous forme d'opérations successives ou fur et à mesure des équipements.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans ces orientations définissent des principes que les futures opérations d'aménagement doivent prendre en compte dans un rapport de compatibilité. La localisation schématique des occupations prévisionnelles du sol ne doit donc pas être lue comme étant figée précisément. Seule l'application du règlement a valeur d'opposabilité à toute demande d'occupation du sol.

### ARTICLE 1AUX1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

#### CONSTRUCTIONS AGRICOLES ET ANIMAUX

---

1.1 Il n'est pas fixé de règles.

#### CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION

---

1.2. Il n'est pas fixé de règles.

#### CONSTRUCTIONS À USAGE DE COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE

---

1.3. Les dancings et boîtes de nuit

1.4. Les parcs d'attractions, les loisirs motorisés et les parcs résidentiels de loisirs.

1.5. Les terrains d'accueil de campeurs, caravanes, habitations légères de loisirs et mobil-homes

1.6. Les dépôts collectifs de véhicules à l'air libre (casse automobile par exemple)

1.7. Les dépôts collectifs de caravanes à l'air libre

#### CONSTRUCTIONS À USAGE D'ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

---

1.8. Il n'est pas fixé de règles.

#### CONSTRUCTIONS À USAGE D'AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

---

1.9. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation de constructions autorisées, d'ouvrages ou de travaux publics.

1.10. Les mâts supports d'antennes relais de radiotéléphonie mobile

#### AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

---

1.11. Le remblai et/ou la suppression des mares et étangs

1.12 Ces interdictions ne s'appliquent pas aux aménagements ou transformations des constructions existantes, ainsi que de leurs annexes.

## **ARTICLE 1AUX2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

### **TOUTES DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS**

- 2.1. Les changements de destination des bâtiments à condition qu'ils n'induisent pas d'occupation ou utilisation mentionnées à l'article 1.
- 2.2 Les occupations et utilisations du sol ne sont autorisées qu'à condition :
  - que l'aménagement ultérieur de la zone, dans le cas où l'urbanisation se réaliserait par tranches indépendantes soit possible. En particulier, les voiries et réseaux divers doivent être conçus à cet effet,
  - de la réalisation préalable des équipements publics nécessaire à l'opération,
  - les éoliennes d'autoconsommation sous réserve d'une bonne intégration,
- 2.3 Les constructions ou l'extension des constructions à usage artisanal et/ou commercial ainsi que les constructions ou extensions des constructions à usage d'entrepôts, conforme à la vocation de la zone
- 2.4 Les constructions ou l'extension des constructions à usage de logement à condition d'être intégrées dans le volume des constructions d'activités autorisées et lorsqu'elles sont reconnues nécessaires pour l'exercice des activités artisanales et/ou commerciales existantes.
- 2.5 Les constructions ou l'extension des constructions à usage de service, lorsqu'elles sont reconnues nécessaires pour l'exercice des activités artisanales (restaurant d'entreprise, salle de réunions, etc.).
- 2.6 Les constructions ou l'extension des constructions à usage de bureau d'un étage au plus.
- 2.7 Les modifications des constructions existantes à usage de bureau n'entraînant pas d'extension sans changement de destination.
- 2.8 Les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place.
- 2.9 Les constructions à usage d'habitations, repos, soins, bureaux et scolaires sont soumises à des prescriptions d'isolement acoustique prévues par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 réglementant le bruit aux abords des voies ferrées.

## **ARTICLE 1AUX3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

- 3.1. Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE 1AUX4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

### **4.0 - RÈGLES GÉNÉRALES**

- 4.0.1. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- 4.0.2. Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **4.1 - EMPRISE AU SOL**

- 4.1.1 Il n'est pas fixé de règles.

### **4.2 - HAUTEUR**

#### **CALCUL DE LA HAUTEUR**

- 4.2.1. La hauteur de la construction est mesurée à partir du sol existant avant tout affouillement et exhaussement liés à la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Le point de référence de la hauteur ne peut être pris que dans le périmètre d'emprise au sol de la construction et non sur l'ensemble de la parcelle. En cas de terrain en pente, il sera calculé la cote moyenne du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée.

- 4.2.2. Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (clochers, équipement public...), dans le respect des sites urbains et naturels.

#### **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION**

- 4.2.3. La hauteur maximale des constructions est limitée à 6m à l'égout de toit et 12 m au faîtage

#### HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS À USAGE D'ACTIVITE

---

4.2.4 Il n'est pas fixé de règles.

#### HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

---

4.2.5. Annexes contiguës à la construction principale : la hauteur du faîtage de l'annexe ne devra pas être supérieure à celui de la construction principale

4.2.6. Annexes non contiguës à la construction principale : la hauteur est limitée à 6m au faîtage et 3m à l'égout de toit.

#### HAUTEUR DES AUTRES CONSTRUCTIONS OU AMÉNAGEMENTS

---

4.2.7. La hauteur maximale des mâts, pylônes et antennes ne doit pas être supérieure de plus de 2 mètres par rapport à la construction existante.

4.2.8. Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux éoliennes

### 4.3 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

#### IMPLANTATION DES FAÇADES PRINCIPALES

---

4.3.1. Les façades principales des constructions et installations privées ou publiques doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres

4.3.2. En cas de rénovation ou de reconstruction d'une construction existante ne respectant pas le présent règlement, l'implantation sera :

- à l'emplacement initial
- en retrait d'au moins 5m par rapport à l'alignement

Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

---

4.3.3. La façade sur rue des annexes non intégrées à la construction principale doit être implantée :

- dans le prolongement de la construction principale
- à au moins 5m de l'alignement des voies

#### IMPLANTATION DES SAILLIES ET AUX INTERSECTIONS DES VOIES

---

4.3.4. Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement ou le retrait imposé dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, balcons...).

4.3.5. Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

### 4.4 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

---

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

---

4.4.1 Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives latérales lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feux).

4.4.2. En cas d'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives, la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur au faîtage de la construction, avec un minimum de 5m (soit hauteur de la construction depuis le sol naturel divisée par deux, H/2).

#### IMPLANTATION DES EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS

---

4.4.3. Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les articles 44.1 et 44.2, sont autorisées dès lors que leur implantation ne contribue pas à réduire la marge initiale, sauf à s'implanter sur une limite séparative.

#### **4.5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

4.5.1 Il n'est pas fixé de règles.

#### **4.6 - CONTINUITÉ VISUELLE, URBAINE ET PAYSAGÈRE**

---

4.6.1. Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature).

### **ARTICLE 1AUX5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

#### **5.1 - RÈGLES VOLUMÉTRIQUES ALTERNATIVES DES BATIMENTS CONTIGUS**

---

5.1.1 Il n'est pas fixé de règles.

#### **5.2 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES**

---

5.2.1. Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume pour s'intégrer au paysage.

5.2.2. L'ensemble des constructions doivent présenter un aspect soigné.

5.2.3 La réalisation d'un mur d'isolation entre habitat et activité doit être imposée aux activités générant des nuisances.

5.2.4 Les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés à condition d'être intégré dans la toiture. Leur puissance sera limitée à l'autoconsommation.

5.2.5 L'utilisation en façade ou en structure du bois ou de tout autre matériau renouvelable est autorisée à condition de s'intégrer dans le paysage naturel et urbain.

#### **5.3 - PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER IDENTIFIÉ**

---

5.3.1. Il n'est pas fixé de règles.

#### **5.4 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

5.4.1. Toutes les constructions et installations ainsi que tous les aménagements autorisés devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

#### **5.5 - PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION / SUBMERSION**

---

5.5.1. Il n'a pas été fixé de règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs.

### **ARTICLE 1AUX6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **6.1 - PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ECO-AMÉNAGEABLES**

---

6.1.1. Il n'est pas fixé de règles.

#### **6.2 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS**

---

6.2.1. Il n'est pas fixé de règles.

#### **6.3 - MAINTIEN ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES**

---

6.3.1. Les continuités écologiques prévues dans les aménagements routiers doivent être préservées (type passage de faune).

#### **6.4 - ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER**

---

6.4.1. Les ripisylves de cours d'eau, les haies ainsi que tout élément naturel présent sur le site avant construction devront être préservés. En cas d'impossibilité, ils seront recréés à proximité immédiate.

#### **6.5 - INSTALLATIONS NÉCESSAIRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT**

---

6.5.1. L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

6.5.2. Les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et/ou infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné et à la charge du constructeur.

En cas d'impossibilité technique ou de trop-plein, les eaux pluviales doivent être recueillies séparément en l'absence de réseau unitaire (réseau d'eaux pluviales distinct du réseau d'assainissement).

6.5.3. Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.

6.5.4. Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative, soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.

## **6.6 - CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET HYDROLOGIQUES DES CLÔTURES**

---

6.6.1. Les plantations utilisées pour les clôtures ne seront pas mono-spécifiques.



**ARTICLE 1AUX7 – STATIONNEMENT****7.1 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS ET DES VÉLOS HORS DES VOIES PUBLIQUES**

7.1.1. Le stationnement est prévu en dehors des voies publiques selon les principes minima ci-dessous :

Destination de la construction	Zone 1AUx
<b>Habitat</b>	
Maison d'habitation – logement individuel	2 places de stationnement hors garage et hors clôture
Logement collectif	- 2 places par logement minimum - Places visiteurs : 1 place par immeuble collectif
Foyer de personnes âgées / Résidence étudiante	1 place pour 3 hébergements
<b>Activités</b>	
Artisanat	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Industrie, entrepôt	En nombre suffisant en rapport avec l'activité
Commerces < 100m <sup>2</sup> de surf. de vente	3 places par 50m <sup>2</sup> de surface de vente
Commerces > 100m <sup>2</sup> de surf. de vente	1 place par tranche de 25m <sup>2</sup> de surface de vente
Hôtel-restaurant	1 place pour 10m <sup>2</sup> de salle de restaurant 1 place par chambre
Bureaux, services, professions libérales	1 place par tranche de 55 m <sup>2</sup> de surface de plancher

71.2. Toute tranche de calcul débutée doit être arrondie à la tranche supérieure (Exemple : pour un nombre calculé de 7.3 places de stationnement, il sera retenu 8 places de stationnement). Le calcul applicable à tout établissement ou construction non précisés dans le tableau ci-dessus est celui auquel ils sont le plus directement assimilables.

7.1.3. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré par le demandeur. Il n'est pas imposé de place de stationnement supplémentaire pour les transformations des immeubles existants s'il n'y a pas de changement de destination et d'augmentation du nombre de logements.

7.1.4. Le nombre de places de stationnement pour les vélos est égal à la moitié du nombre de stationnement demandé pour les véhicules motorisés.

**7.2 - MUTUALISATION DES STATIONNEMENTS PAR DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS**

7.2.1. En cas de plusieurs destinations ou sous-destinations, le plus grand nombre de stationnement demandé au regard de l'article 7.1.1 fera office de minimum exigé lors de l'autorisation d'urbanisme.

## ARTICLE 1AUX8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

### 8.0 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

8.0.1. Les règles prévues ci-dessous ne s'appliquent pas

- aux aménagements et extensions des constructions existantes, aux annexes (remises et abris de jardin)
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

### 8.1 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

8.1.1. Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie en bon état de viabilité adaptée à l'importance et à la destination des constructions desservies et permettant d'assurer la sécurité des usagers.

8.1.2. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, à l'une de ces voies, présentant une gêne ou un danger pour la circulation sera interdit.

8.1.3. En cas de création de voie nouvelle privée ou publique, l'emprise totale minimum de celle-ci doit être de 8 mètres en double sens et 4 mètres en sens unique (voirie, trottoirs et stationnements le cas échéant).

8.1.4. Les voies privées devront permettre le passage des services d'incendie et de secours et avoir une largeur minimale de 4m.

8.1.5. Les voies nouvelles en impasse sont autorisées à condition que :

- Aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future n'est possible
- La poursuite de l'urbanisation n'est pas remise en cause
- Une place de retournement est aménagée pour les véhicules de service public

### 8.2 - ACCÈS AUX TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES AU PUBLIC

8.2.1. L'accès conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4 mètres de largeur.

8.2.2. L'inconstructibilité due à l'enclavement ne peut être levée que par la production d'une servitude de passage en tout point au moins égale à 4 mètres de largeur instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

8.2.3. Les accès sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'emprise de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...)

8.2.4 Les garages collectifs (au-delà de deux garages sur une même propriété) doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie.

## ARTICLE 1AUX9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### 9.0 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

9.0.1. Les réseaux devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux, notamment lors d'opération d'aménagement.

9.0.2. En cas d'aménagement partiel, la conception des réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

9.0.3. Les constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées.

### 9.1 - RÉSEAUX PUBLICS D'EAU

9.1.1. Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable par branchement au réseau public de distribution.

9.1.2. Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

## **9.2 - RÉSEAUX PUBLICS D'ENERGIE ET D'ÉLECTRICITÉ**

---

9.2.1. Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en électricité par branchement au réseau public de distribution.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'électricité, le pétitionnaire devra justifier de sa capacité à fournir l'énergie requise par la construction par des techniques renouvelables ou par extension de réseau à sa charge.

9.2.2. Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés ou dissimulés sous gouttière. Il en va de même pour les branchements et la desserte interne au terrain.

## **9.3 - RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF**

---

9.3.1. L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément au zonage d'assainissement et aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

9.3.2. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés et conçus de façon à pouvoir être mises hors circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé.

9.3.3. Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées assainies domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.

9.3.4. Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation).

## **9.4 - IMPERMÉABILISATION DU SOL, EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT**

---

9.4.1. Le raccordement au réseau public d'eaux pluviales existant est exigé afin de lutter contre le ruissellement des eaux.

## **9.5 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE**

---

9.5.1. Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée (fourreau supplémentaire pour la fibre optique notamment).

# LA ZONE « A »

La zone agricole (A) est une zone permettant la construction de bâtiments destinés à l'activité agricole.

La zone A0 désigne une zone agricole inconstructible.

La zone Azh est une zone agricole à dominante humide.

## ARTICLE A1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

1.1. Tout mode d'occupation autre que ceux précisés dans l'article A2 est interdit.

### LE SECTEUR A0 (INCONSTRUCTIBLE)

1.2. Toute nouvelle construction est interdite.

### DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LE SECTEUR AZH

1.3. Toute nouvelle construction est interdite

## ARTICLE A2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

### CONSTRUCTIONS AGRICOLES ET ANIMAUX

2.1. Les constructions des bâtiments d'exploitation sont autorisées, à condition qu'ils soient destinés à l'exploitation agricole ou forestière et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public (ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (U et AU).

### CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION ET LEURS ANNEXES

2.2. En cas de création d'un siège d'une nouvelle exploitation agricole, la construction de l'habitation ne peut précéder celle des bâtiments d'activités qui la justifie. La demande de permis de construire de l'habitation ne pourra intervenir qu'après réception de la construction d'activités la justifiant.

2.3. Le logement de fonction doit être implanté à proximité immédiate du siège d'activité de l'exploitation et ne doit pas créer de mitage de l'espace agricole environnant. Pour éviter ce mitage, le logement sera localisé dans l'ensemble formé par les bâtiments existants (ou à créer) du siège d'exploitation ou sur une parcelle contiguë à ces bâtis (60m maximum entre l'habitation et les bâtiments d'exploitation). Sera évité toute construction de logement sur un îlot agricole séparé du siège de l'exploitation par une route ou un élément naturel.

2.4. Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient directement liées et strictement nécessaires à l'exercice de l'exploitation agricole. Elles devront justifier de la nécessité d'une présence permanente. L'exploitant doit donc apporter les éléments justifiant à la fois de son activité agricole et des besoins de la construction. Afin de permettre à l'autorité compétente d'apprécier ces éléments, le demandeur intéressé devra fournir les renseignements et les justificatifs nécessaires dans un dossier spécifique joint à la demande d'autorisation d'occupation du sol qui s'appuieront sur les critères de surface, de viabilité et de pérennité de l'exploitation (pour consultation des services compétents, Directions Départementale des Territoires, Chambre d'Agriculture).

### AUTRE OCCUPATION DU SOL

2.5. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans après le sinistre, sauf dans le cas où sa reconstruction le rendrait incompatible avec son environnement actuel.

2.6. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.7. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole, aux infrastructures de transport (y compris les pistes piétonnes et cyclables) ou aux fouilles archéologiques.

## ARTICLE A3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1. Il n'est pas fixé de règles

## ARTICLE A4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 4.0 - RÈGLES GÉNÉRALES

4.0.1. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

4.0.2. Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### 4.1 - EMPRISE AU SOL

4.1.1. Il n'est pas fixé de règles.

### 4.2 - HAUTEUR

#### CALCUL DE LA HAUTEUR

4.2.1. La hauteur de la construction est mesurée à partir du sol existant avant tout affouillement et exhaussement liés à la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Le point de référence de la hauteur ne peut être pris que dans le périmètre d'emprise au sol de la construction et non sur l'ensemble de la parcelle. En cas de terrain en pente, il sera calculé la cote moyenne du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée.

4.2.2. Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (clochers, équipement public...), dans le respect des sites urbains et naturels.

#### HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS À USAGE D'ACTIVITÉS

4.2.3. La hauteur de la construction ne devra pas dépasser 15m au faîtage. Elle peut être dépassée pour des impératifs techniques et fonctionnels sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

#### HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION

4.2.4. La hauteur de la construction ne devra pas dépasser 6m à l'égout de toit et 12 m au faîtage

#### HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

4.2.5. Annexes contigües à la construction principale : la hauteur du faîtage de l'annexe ne devra pas être supérieure à celui de la construction principale

4.2.6. Annexes non contigües à la construction principale : la hauteur est limitée à 3m au faîtage et 6m du faîtage.

#### HAUTEUR DES AUTRES CONSTRUCTIONS OU AMÉNAGEMENTS

4.2.7. La hauteur maximale des mâts, pylônes et antennes ne doit pas être supérieure de plus de 2 mètres par rapport à la construction existante.

4.2.8. Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant.
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux éoliennes

#### **4.3 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

##### **IMPLANTATION DES FAÇADES PRINCIPALES**

---

4.3.1. Les constructions seront implantées avec une marge minimale de :

- 10m par rapport à l'emprise publique ou privée dans le cas général
- 15m par rapport à une route départementale

4.3.2. Toutefois, une implantation différente peut être autorisée lorsque la nouvelle construction vient s'accoler à une construction existante.

##### **IMPLANTATION DES SAILLIES ET AUX INTERSECTIONS DES VOIES**

---

4.3.4. Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement ou le retrait imposé dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, balcons...).

4.3.5. Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

##### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS OU AMÉNAGEMENTS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL**

---

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

#### **4.4 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

##### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

---

4.4.1. Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite(s) séparative(s)
- soit avec une marge minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives

##### **IMPLANTATION DES EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS**

---

4.4.2. Les extensions des constructions existantes ne respectant pas l'article 4.4.1, sont autorisées dès lors que leur implantation ne contribue pas à réduire la marge initiale, sauf à s'implanter sur une limite séparative.

##### **IMPLANTATION DES PISCINES**

---

4.4.3. Les piscines liées aux constructions à usage d'habitation doivent être implantées à au moins 3m des limites séparatives (margelle comprise)

##### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS OU AMÉNAGEMENTS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL**

---

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

#### **4.5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

4.5.1. Sur un même terrain, les constructions seront implantées :

- En contiguïté (constructions accolées)
- En maintenant une marge minimale de 4m entre chaque construction

4.5.2. Les saillies (balcons...) sont prises en compte dans le calcul de la distance séparant les constructions.

#### **4.6 - CONTINUITÉ VISUELLE, URBAINE ET PAYSAGÈRE**

---

4.6.1. Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature).

## **ARTICLE A5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **5.1 - RÈGLES VOLUMÉTRIQUES ALTERNATIVES DES BATIMENTS CONTIGUS**

5.1.1. Il n'est pas fixé de règles.

### **5.2 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS**

#### **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

5.2.1. Les citernes à combustibles ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie ou masquées.

#### **FAÇADES DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION ET LEURS ANNEXES**

5.2.2. L'ensemble des façades constituées de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doit recevoir un parement ou être enduit.

5.2.3. Les bardages sont autorisés

5.2.4. Les tôles galvanisées non peintes sont interdites (type bac acier, tôles ondulées...).

#### **FAÇADES DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION ET LEURS ANNEXES**

5.2.5. Les bâtiments à usage d'activités réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

#### **MENUISERIES DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION**

5.2.6. Les volets roulants à caisson extérieur visible depuis l'espace public sont interdits.

#### **TOITURES DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION**

5.2.7. A moins de réaliser une toiture terrasse, les toitures des constructions sur front de rue auront une pente comprise entre 35° et 45°.

5.2.8. Les toitures des constructions neuves doivent être recouvertes soit de tuiles mécaniques soit de tuile ayant un aspect ardoise.

5.2.9. Les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition d'être encastrés.

5.2.10. Les matériaux métalliques sont autorisés lorsque des contraintes techniques l'imposent.

5.2.11. Le faîtage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture.

5.2.12. Les constructions annexes inférieures à 20m<sup>2</sup>, les piscines couvertes et les marquises ne sont pas concernées par les règles 52.7 et 52.8.

#### **CLÔTURES**

5.2.13. En front de rue :

- La hauteur des clôtures est limitée à 2m mesurée à partir du sol existant sur son emprise.
- Les piliers ne dépasseront pas 2m.
- Les plaques de béton supérieures à 0,5m sont interdites

5.2.14. En limites séparatives, la hauteur de la clôture est limitée à 2m.

5.2.15. Les matériaux de clôtures destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent recevoir un parement ou être enduits.

5.2.16. Les clôtures doublées d'éléments végétaux (sauf résineux), tels que haies vives sont autorisées.

### **5.3 - PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER IDENTIFIÉ**

5.3.1 Il n'est pas fixé de règle.

### **5.4 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

5.4.1. Il n'est pas fixé de règles.

### **5.5 - PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION / SUBMERSION**

5.5.1. Il n'a pas été fixé de règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs.

## **ARTICLE A6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **6.1 - PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ECO-AMÉNAGEABLES**

---

6.1.1. Il n'est pas fixé de règles.

### **6.2 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS**

---

6.2.1. Les plantations utilisées ne seront pas mono-spécifiques.

6.2.2. Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur insertion dans le tissu urbain.

6.2.3. Un écran végétal à base d'essences champêtres locales doit être constitué autour de tout compostage à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

6.2.4. Les bâtiments techniques agricoles ou éventuellement à usage artisanal, situés à moins de 50m des voies ou habitations voisines devront être isolés par une rangée d'arbres, si leur implantation a des conséquences dommageables pour les habitations ou le site.

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

### **6.3 - MAINTIEN ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES**

---

6.3.1. Les continuités écologiques prévues dans les aménagements routiers doivent être préservées (type passage de faune).

### **6.4 - ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER**

---

6.4.1. Il n'est pas fixé de règle

### **6.5 - INSTALLATIONS NÉCESSAIRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT**

---

6.5.1. L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

6.5.2. Les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et/ou infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné et à la charge du constructeur.

En cas d'impossibilité technique ou de trop-plein, les eaux pluviales doivent être recueillies séparément en l'absence de réseau unitaire (réseau d'eaux pluviales distinct du réseau d'assainissement).

6.5.3. Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.

6.5.4. Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative, soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.

### **6.6 - CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET HYDROLOGIQUES DES CLÔTURES**

---

6.6.1. Les plantations utilisées pour les clôtures ne seront pas mono-spécifiques.



## **ARTICLE A7 – STATIONNEMENT**

### **7.1 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS ET DES VÉLOS HORS DES VOIES PUBLIQUES**

7.1.1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol devront être réalisées en dehors des voies publiques.

### **7.2 - MUTUALISATION DES STATIONNEMENTS PAR DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS**

7.2.1. Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE A8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES**

### **8.0 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

8.0.1. Les règles prévues ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux aménagements et extensions des constructions existantes, aux annexes (remises et abris de jardin)
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

### **8.1 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

8.1.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée), directement ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, en bon état de viabilité et :

- adaptée à l'importance et à la destination des constructions ou terrains desservis
- permettant d'assurer la sécurité publique
- permettant l'approche et l'utilisation des services d'incendie et de secours
- aménagée pour apporter la moindre gêne à la circulation publique

8.1.2. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, à l'une de ces voies, présentant une gêne ou un danger pour la circulation sera interdit.

8.1.3. En cas de création de voie nouvelle privée ou publique, l'emprise totale minimum de celle-ci doit être de 8 mètres en double sens et 4 mètres en sens unique (voirie, trottoirs et stationnements le cas échéant).

8.1.4. Les voies privées devront permettre le passage des services d'incendie et de secours et avoir une largeur minimale de 4m.

### **8.2 - ACCÈS AUX TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

8.2.1. L'accès conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4 mètres de largeur.

8.2.2. L'inconstructibilité due à l'enclavement ne peut être levée que par la production d'une servitude de passage en tout point au moins égale à 4 mètres de largeur instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

8.2.3. Les accès sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'emprise de la voie.

8.2.4. Les accès peuvent être interdits par le gestionnaire de la voirie en cas d'atteinte à la sécurité des usagers.

## **ARTICLE A9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX**

### **9.0 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

9.0.1. Les réseaux devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux, notamment lors d'opération d'aménagement.

9.0.2. Les constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées.

### **9.1 - RÉSEAUX PUBLICS D'EAU**

9.1.1. En présence du réseau public d'alimentation en eau potable, toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit y être raccordée.

En l'absence du réseau public d'alimentation en eau potable, l'alimentation en eau est réalisée par les soins de l'exploitant, par captage, forage ou puits particuliers. Ces dispositifs sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dès sa réalisation ou son renforcement.

9.1.2. Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

### **9.2 - RÉSEAUX PUBLICS D'ÉNERGIE ET D'ÉLECTRICITÉ**

9.2.1. Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés ou dissimulés sous gouttière. Il en va de même pour les branchements et la desserte interne au terrain.

### **9.3 - RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF**

9.3.1. L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément au zonage d'assainissement et aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

9.3.2. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés et conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé.

9.3.3. Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées assainies domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.

9.3.4. Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation).

9.3.5. Les eaux usées non domestiques doivent être traitées individuellement avant rejet dans le réseau collectif.

### **9.4 - IMPERMÉABILISATION DU SOL, EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT**

9.4.1. Il n'est pas fixé de règles.

### **9.5 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE**

9.5.1. Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée (fourreau supplémentaire pour la fibre optique notamment).

## LA ZONE « N »

Il s'agit des espaces naturels de la commune :

- Des espaces forestiers et écologiques
- Des espaces à dominante humide
- Des espaces de loisir en plein air
- Des espaces à vocation de jardin
- Un espace à vocation de captage et stockage des eaux

### ARTICLE N1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

1.1. Tout mode d'occupation autre que ceux précisés dans l'article N2 est interdit.

### ARTICLE N2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

#### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

2.1. Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espaces boisés classés, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les aménagements, ouvrages, constructions ou installations d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice des services publics.

**SONT ADMISES, SOUS CONDITIONS, LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES DANS LA ZONE N (NATURELLE) ET NZH (ZONE HUMIDE)**

2.2. La réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics liés au transport d'énergie.

2.3. Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation, l'entretien ou la surveillance de la forêt et des cours d'eau.

2.4. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans après le sinistre, sauf dans le cas où sa reconstruction le rendrait incompatible avec son environnement actuel.

2.5. Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espaces boisés classés, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les aménagements, ouvrages, constructions ou installations d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice des services publics.

#### DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES POUR LE SECTEUR NL (LOISIRS)

2.6. Les équipements collectifs liés au sport, aux loisirs plein-air sont autorisées.

2.7. Les aires de stationnement liées aux constructions et aménagement autorisés.

**SONT ADMISES, SOUS CONDITIONS, LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES DANS LA ZONE NJ (JARDIN)**

2.8. Les abris de jardin inférieur ou égal à 20m<sup>2</sup>

#### DANS LE SECTEUR NPC (CAPTAGE DES EAUX) SONT ADMIS :

Les installations et ouvrages à condition d'être liés au fonctionnement du captage et stockage des eaux.

### ARTICLE N3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1. Il n'est pas fixé de règles

## ARTICLE N4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 4.1 - EMPRISE AU SOL POUR LA ZONE NJ

4.1.1 L'emprise au sol est limitée à 30 m<sup>2</sup> au total pour les abris de jardin dans la limite de deux constructions par unité foncière.

### 4.2 - HAUTEUR

#### CALCUL DE LA HAUTEUR

4.2.1. La hauteur de la construction est mesurée à partir du sol existant avant tout affouillement et exhaussement liés à la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Le point de référence de la hauteur ne peut être pris que dans le périmètre d'emprise au sol de la construction et non sur l'ensemble de la parcelle. En cas de terrain en pente, il sera calculé la cote moyenne du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée.

4.2.2. Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (clochers, équipement public...), dans le respect des sites urbains et naturels.

#### HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

4.2.3. La hauteur maximale est fixée à 4m au faîtage

4.2.4. Cet article ne concerne pas les construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### 4.3 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### IMPLANTATION DES FAÇADES PRINCIPALES

4.3.1. Les constructions seront implantées soit à l'alignement des voies et emprises, soit avec un recul minimal de 3m par rapport aux voies et emprises

#### IMPLANTATION DES SAILLIES ET AUX INTERSECTIONS DES VOIES

4.3.2. Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS OU AMÉNAGEMENTS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

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

### 4.4 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.4.1. Les constructions doivent être implantées soit en limite(s) séparative(s), soit avec une marge minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives

#### IMPLANTATION DES PISCINES

4.4.2. Les piscines liées aux constructions à usage d'habitation doivent être implantées à au moins 3m des limites séparatives (margelle comprise)

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS OU AMÉNAGEMENTS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

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

### 4.5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

4.5.1. Il n'est pas fixé de règles.

### 4.6 - CONTINUITÉ VISUELLE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

4.6.1. Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE N5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **5.1 - RÈGLES VOLUMÉTRIQUES ALTERNATIVES DES BATIMENTS CONTIGUS**

5.1.1. Il n'est pas fixé de règles.

### **5.2 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS**

#### **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

5.2.1. Les constructions s'intégreront dans les lignes du paysage et seront adaptées au site.

### **5.3 - PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER IDENTIFIÉ**

5.3.1. Tous travaux sur un élément répertorié au titre de la protection, de la conservation, de la restauration, de la mise en valeur ou de la requalification figurant sur le règlement graphique devront faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme spécifique.

### **5.4 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

5.4.1. Il n'est pas fixé de règles.

### **5.5 - PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION / SUBMERSION**

5.5.1. Il n'a pas été fixé de règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs.

## **ARTICLE N6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **6.1 - PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ECO-AMÉNAGEABLES**

6.1.1. Il n'est pas fixé de règles.

### **6.2 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS**

6.2.1. Il n'est pas fixé de règles.

### **6.3 - MAINTIEN ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES**

6.3.1. Les continuités écologiques prévues dans les aménagements routiers doivent être préservées (type passage de faune).

### **6.4 - ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER**

6.4.1. Les ripisylves de cours d'eau, les haies de bocage ainsi que tout élément naturel présent sur le site avant construction devront être préservés pour contribuer à l'intégration des bâtiments dans leur environnement. En cas d'impossibilité, ils seront recréés à proximité immédiate.

6.4.2 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement

6.4.3. L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

### **6.5 - CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET HYDROLOGIQUES DES CLÔTURES**

6.5.1. Les plantations utilisées pour les clôtures ne seront pas mono-spécifiques.

6.5.2. Les plantations de résineux sont interdites

## **ARTICLE N7 – STATIONNEMENT**

### **7.1 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS ET DES VÉLOS HORS DES VOIES PUBLIQUES**

7.1.1. Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE N8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES**

### **8.0 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

8.0.1. Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE N9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX**

### **9.0 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

---

9.0.1. Les réseaux devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

9.0.2. Les constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées.

### **9.1 - RÉSEAUX PUBLICS D'EAU**

---

9.1.1. En présence du réseau public d'alimentation en eau potable, toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit y être raccordée.

En l'absence du réseau public d'alimentation en eau potable, l'alimentation en eau est réalisée par les soins de l'exploitant, par captage, forage ou puits particuliers. Ces dispositifs sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dès sa réalisation ou son renforcement.

### **9.2 - RÉSEAUX PUBLICS D'ÉNERGIE ET D'ÉLECTRICITÉ**

---

9.2.1. Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés ou dissimulés sous gouttière. Il en va de même pour les branchements et la desserte interne au terrain.

### **9.3 - RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF**

---

9.3.1. Les dispositifs d'assainissement individuels autonomes sont interdits dans les périmètres de protection rapprochée de captage des eaux inscrits sur les documents graphiques.

### **9.4 - IMPERMÉABILISATION DU SOL, EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT**

---

9.4.1. Il n'est pas fixé de règles.

### **9.5 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE**

---

9.5.1. Il n'est pas fixé de règles.