



# Commune de Witry-les-Reims

## Plan Local d'Urbanisme Dossier approuvé



## Règlement

Vu pour être annexé à la délibération du 29/06/2017  
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Reims,  
Le Vice-Président de la Communauté Urbaine du Grand Reims,

**ARRÊTÉ LE : 24/03/2016**  
**APPROUVÉ LE : 29/06/2017**

Etude réalisée par :



**agence Est (siège social)**  
Espace Sainte-Croix  
6 place Sainte-Croix  
51000 Châlons-en-Champagne  
Tél. 03 26 64 05 01

**agence Nord**  
ZAC du Chevalement  
5 rue des Molettes  
59286 Roost-Warendin  
Tél. 03 27 97 36 39

**agence Ouest**  
Parc d'Activités Le Long Buisson  
380 rue Clément Ader - Bât. 1  
27930 Le Vieil-Evreux  
Tél. 02 32 32 99 12

**agence Val-de-Loire**  
Pépinière d'Entreprises du Saumurois  
Rue de la Chesnaie-Distré  
49402 Saumur  
Tél. 02 41 51 98 39





# SOMMAIRE

<b>TITRE I DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>3</b>
DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....	3
VI. ADAPTATIONS MINEURES.....	5
<b>TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U) .....</b>	<b>7</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	7
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....	13
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD .....	19
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	25
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX.....	29
<b>TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU).....</b>	<b>33</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU.....	33
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUX.....	37
<b>TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A) .....</b>	<b>41</b>
<b>TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N).....</b>	<b>45</b>
<b>ANNEXE : LEXIQUE .....</b>	<b>49</b>



## TITRE I

### DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L. 151-8 et R. 151-27 du Code de l'Urbanisme.

#### DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est partagé en quatre catégories de zones :

##### 1. Les zones urbaines :

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le PLU comporte une zone U définie sur l'ensemble de la ville qui correspond à un bâti mixte et hétérogène où constructions à usage d'habitation, agricole et d'activité de différentes époques coexistent.

Cette zone U est divisée en plusieurs zones distinctes :

- La **zone UB** qui est définie sur le bâti collectif situé autour de l'Avenue des Nelmonts et de la rue de la Neuville.
- La **zone UC** qui correspond principalement au bâti ancien à dominante urbaine ou mixte du centre ancien ainsi que sur les extensions pavillonnaires délimitées par l'Avenue des Nelmonts et la rue Albert Schweitzer.
- La **zone UD** est une zone pavillonnaire de moindre densité au sud de l'Avenue de Reims et comprend la pointe entre le boulevard de Monteve et la rue de Bétheny ; ainsi que les extensions pavillonnaires récentes à l'ouest de Witry-lès-Reims, autour du boulevard de l'Europe et de la rue Jean Monnet et les zones pavillonnaires autour du cimetière et en contact direct avec Witry-Caurel à l'est de la ville.
- La **zone UE** qui correspond à des espaces réservés à des équipements publics (terrain de football, station d'épuration, déchèterie, Collège, ESCAL),
- La **zone UX** destinée à la zone d'activités de Witry-Caurel.
- Le **secteur UXb** qui est voué à la zone d'activités de Witry-sud.
- Le secteur **UXf** afin d'identifier la voie ferrée.

La **zone UC** comporte ainsi plusieurs sous-secteurs :

- le **secteur UCa** qui est délimité au niveau du centre ancien de Witry-lès-Reims
- le **secteur UCb** qui est défini sur le quartier pavillonnaire constitué autour du Boulevard Monteve et de la rue Alexander Fleming

La **zone UD** comporte plusieurs sous-secteurs :

- le **secteur UDa** qui est délimité au niveau de deux zones d'extensions au sud de l'Avenue de Reims une zone rue du Doubs et rue de Fresnes-lès-Reims qui comprend le cimetière et une dernière zone autour de l'Allée des bleues, en contact direct avec la zone de Witry-Caurel.
- le **secteur UDb** qui est défini sur la rue des bouchers
- le **secteur UDC** qui comprend les extensions pavillonnaires récentes à l'ouest de Witry-lès-Reims, autour du boulevard de l'Europe et de la rue Jean Monnet
- le **secteur UDe** qui correspond à la Place Jacques Brel

## 2. Les zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, « les orientations d'aménagement » et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Le PLU comporte plusieurs types de zones à urbaniser :

- une **zone 1 AU**, zone à urbaniser correspondant à une extension sur le court terme de la zone UDC et UDa, destinée à recevoir principalement du résidentiel.
- une **zone 1 AUX**, zone à urbaniser destinée au développement des activités économiques.

## 3. Les zones agricoles :

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en l'application du R 151-35, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Le PLU comporte plusieurs types de zones agricoles :

- la zone A proprement dit identifiant les surfaces exploitées protégées de toutes constructions,
- le secteur Aa permettant les constructions hors ICPE,
- le secteur Ac permettant l'implantation de tous les bâtiments nécessaires aux exploitations.

## 4. Les zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article R. 151-35. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficients d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation de sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers.

La zone N comporte plusieurs secteurs :

- le **secteur Ne**, secteur d'activités hippiques ;
- le **secteur Nj**, secteur de jardins,
- le **secteur Ni**, secteur de loisirs automobiles,
- le **secteur Ns**, secteur d'activités sportives (paint-ball, accrobranches).

Par ailleurs, le PLU comporte des servitudes d'urbanisme particulières que sont les emplacements réservés (cf. liste des emplacements réservés sur les plans de zonage) et les protections du patrimoine bâti ou naturel (cf liste .des protection du patrimoine bâti ou naturel sur le plan de zonage).

## **VI. ADAPTATIONS MINEURES**

Conformément à l'article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.





## TITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

##### Rappels :

- Les clôtures, hormis les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière au titre des articles R. 421-2 et R. 421-12 du code de l'urbanisme, sont soumises à déclaration préalable.
- Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R. 421-17-1 du code de l'urbanisme.

##### Zones de bruit :

- S'y appliquent les dispositions de l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 relatif au classement sonore de la route départementale 151.

#### **ARTICLE UB 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière,
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés
- Les terrains de camping et de caravaning
- Les caravanes isolées,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles,
- Les exhaussements et affouillements du sol,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les constructions et installations qui leur sont liées,
- Les créations d'installations classées soumises à autorisation,
- Les industries.

#### **ARTICLE UB 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions et installations destinées à recevoir une activité artisanale, commerciale sont admises à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...), ni de périmètre de protection dépassant l'unité foncière.

#### **ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE**

##### **Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

##### **Voirie :**

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.

Lorsqu'une de ces voies nouvelles doit être en impasse, elle doit comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour. En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée doit être réservée. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.

## **ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Alimentation en eau :**

#### Eau potable :

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

#### Eau à usage non domestique :

- Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

- Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le pétitionnaire ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

### **Assainissement :**

#### Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

- Le raccordement au réseau de collecte est obligatoire pour toute construction qui le requiert.

- Les rejets doivent être conformes aux dispositions du règlement d'assainissement, tant en débit qu'en qualité.

- En cas de non conformité, il doit être demandé une installation de prétraitement permettant la mise en conformité des-dits rejets.

- En l'absence d'un réseau d'assainissement à proximité, une installation de traitement conforme à la législation doit être réalisée par le pétitionnaire, sur son terrain.

Eaux usées non domestiques : L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement et être conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales : En l'absence d'un réseau collectif, ou en cas de réseau insuffisant, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration, la récupération, ou l'évacuation des eaux pluviales doivent être réalisés.

- Les aménagements réalisés sur un terrain doivent :

- garantir le traitement sur la parcelle (infiltration, récupération...) et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe,
- ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement établie par les articles 640 et 641 du code civil.

- En présence d'un réseau séparatif, aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées ne doit être admis.

### **Autres réseaux :**

- Toute opération doit prendre en compte l'enfouissement des réseaux électriques et de télécommunication ou en cas d'impossibilité la dissimulation en façade.

- Les coffrets d'alimentation en gaz, électricité, téléphone doivent être encastrés discrètement dans la façade ou dans les clôtures.

## **ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

N'est pas réglementé.

## **ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction doit être implantée :

- soit à l'alignement de la voie publique, ou en limite de l'emprise publique,

- soit en prolongement de la façade existante sur une même unité foncière ou sur les parcelles contiguës.

Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies, les dispositions définies ci-dessus ne doivent être exigées que par rapport à une seule des voies. Si une des voies présentait un alignement du bâti, la limite sur laquelle doit être implantée la construction doit être celle jouxtant l'alignement bâti déjà existant, sauf en cas d'impossibilité technique.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

#### **ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être réalisées :

- soit en limites séparatives
- soit à une distance d'au moins 3 mètres de celles-ci.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

Cet article ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

#### **ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Les constructions à usage d'habitation non contiguës doivent être éloignées d'une distance de 6 mètres minimum. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas de l'agrandissement et/ou reconstruction de constructions existantes. Elles doivent alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant les constructions existantes.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

#### **ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL**

N'est pas réglementé.

#### **ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions doit assurer la cohérence de la composition architecturale des rues.

La hauteur au faîtage, mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout des toits ne doit pas être supérieure à 12 mètres.

Toutefois lorsqu'un bâtiment contigu excède 12 mètres, un dépassement de cette limite pourra être envisagé, sans excéder la hauteur de l'existant.

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions et aux réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur totale de toute extension ne doit pas excéder la totale de la construction

existante,

- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

### **ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **Clôture :**

- elle doivent être d'une hauteur maximale de 2 mètres,

### **ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques. Les besoins à prendre en compte sont :

- habitat : 2 places minimum par logement, sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat où le seul est fixé à une place par logement ;
- bureaux : 1 place minimum par employé ;
- hôtels : 1 place minimum par chambre ;
- restaurants : 1 place minimum pour 4 clients ;
- commerces, activités : égal à 40% de la surface utile de plancher.

Tout immeuble d'habitation équipé de places de stationnement individuelles couvertes doit prévoir le stationnement sécurisé des vélos, à raison d'un vélo minimum par logement.

Tout immeuble de bureaux équipé de places de stationnement destinées aux salariés doit prévoir les infrastructures permettant le stationnement des vélos, à raison d'un vélo minimum par tranche de 50 m<sup>2</sup> d'espace de travail de bureau.

L'accès à la rue se fera par une porte de garage de 3 mètres de large minimum pour toute nouvelle construction.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

### **ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

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

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

### **Article UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

N'est pas règlementé

### **ARTICLE UB 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

N'est pas règlementé.

## **ARTICLE UB 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Dans les projets de construction d'immeubles ou de rénovation d'immeubles, une parabole collective doit être prévue.



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

### Rappels :

Les clôtures, hormis les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière au titre des articles R. 421-2 et R. 421-12 du code de l'urbanisme, sont soumises à déclaration préalable.

- Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R. 421-17-1 du code de l'urbanisme.

### Zones de bruit :

- S'y appliquent les dispositions de l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 relatif au classement sonore de la route départementale 151.

### **ARTICLE UC 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

- Les créations d'installations classées soumises à autorisation,
- Les constructions à destination d'industrie,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les caravanes isolées,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles,
- Les exhaussements et affouillements du sol,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les constructions et installations qui leur sont liées.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière,

### **ARTICLE UC 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions et installations destinées à recevoir une activité artisanale, commerciale sont admises à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...), ni de périmètre de protection dépassant l'unité foncière.

Tous travaux, aménagements sur les portes cochères à condition d'être précédé d'un accord du Maire et d'assurer la préservation de l'unité urbaine.

### **ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### **Voirie :**

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.

Lorsqu'une de ces voies nouvelles doit être en impasse, elle doit comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour. En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée doit être réservée. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.

## **ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Alimentation en eau :**

#### Eau potable :

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

#### Eau à usage non domestique :

- Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

- Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le pétitionnaire ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

### **Assainissement :**

#### Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

- Le raccordement au réseau de collecte est obligatoire pour toute construction qui le requiert.

- Les rejets doivent être conformes aux dispositions du règlement d'assainissement, tant en débit qu'en qualité.

- En cas de non conformité, il doit être demandé une installation de prétraitement permettant la mise en conformité des-dits rejets.

- En l'absence d'un réseau d'assainissement à proximité, une installation de traitement conforme à la législation doit être réalisée par le pétitionnaire, sur son terrain.

Eaux usées non domestiques : L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement et être conforme à la réglementation en vigueur.

#### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent :

- garantir le traitement sur la parcelle (infiltration, récupération...),
- ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement établie par les articles 640 et 641 du code civil.

En présence d'un réseau séparatif, aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées ne doit être admis.

### **Autres réseaux :**

- Toute opération doit prendre en compte l'enfouissement des réseaux électriques et de télécommunication ou en cas d'impossibilité la dissimulation en façade.

- Dans les lotissements ou opérations groupées, les réseaux d'électricité et de télécommunication ou de télédistribution doivent être enterrés.

- Les coffrets d'alimentation en gaz, électricité, téléphone, doivent être encastrés discrètement dans la façade ou dans les clôtures ou dans la clôture.

## **ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

N'est pas réglementé.

## **ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Dans le secteur UCa :**

Toute construction doit être implantée :



- soit à l'alignement de la voie publique, ou en limite de l'emprise publique,
- soit en observant un retrait minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique avec obligation de réaliser une clôture dans les conditions fixées à l'article UC 11. Le long de l'alignement Nord de la rue des Fechettes, un recul de 3 m au minimum doit être obligatoire.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

**Dans le secteur UCb :**

Les constructions doivent être implantées en recul d'au moins 3 m de l'alignement.

Cet article ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

**ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être réalisées :

- soit en limites séparatives
- soit à une distance d'au moins 3 mètres de celles-ci.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

Cet article ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

**ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Les constructions à usage d'habitation non contiguës doivent être éloignées d'une distance de 6 mètres minimum. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas de l'agrandissement et/ou reconstruction de constructions existantes à l'identique. Elles doivent alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant les constructions existantes. Cette distance peut être ramenée à 3 mètres dans le cas d'annexes et dépendances.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

**ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL**

**Dans le secteur UCa :**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 70% de la surface du terrain. Toutefois, pour les terrains inférieurs à 200 m<sup>2</sup> et situés en angle de rues, l'emprise au sol peut être portée à 100%.

**Dans le secteur UCb :**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 70% de la surface du terrain.

**Dans l'ensemble de la zone :**

Toutefois, des emprises différentes peuvent être autorisées dans le cas de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à ces règles. Dans ce cas, elles doivent alors respecter au plus l'emprise au sol des constructions existantes.

**ARTICLE UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****Dans le secteur UCa :**

La hauteur des bâtiments ne pourra excéder 9 mètres au faîtage par rapport au sol naturel.

**Dans le secteur UCb :**

La hauteur des bâtiments ne pourra excéder 9 mètres au faîtage par rapport au sol naturel.

Dans le cas d'extension accolée ou non à la construction existante sur la limite séparative, la hauteur des extensions ne doit pas excéder 3.5 mètres au faîtage à l'aplomb de cette limite séparative.

**Dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs :**

Dans un cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes dépassant la hauteur fixée ci-avant, il est possible d'agrandir et/ou reconstruire à une hauteur n'excédant pas la hauteur de la construction existante.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur doit être mesurée au milieu de la façade.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

**ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTÉRIEUR****Dans l'ensemble de la zone :**

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Lors de travaux de réhabilitation ou de rénovation, les travaux ne doivent pas porter atteinte aux façades extérieures des habitations de types fermes et habitations en meulrières.

L'implantation de capteurs solaires doit se faire selon les conditions suivantes :

- présenter une forme rectangulaire ;
- être intégré à la toiture ;
- être implanté sur le 1/3 inférieure de la toiture.

Au titre des éléments du patrimoine identifiés selon l'article L 151-19, la préservation des portes cochères doit être assurée.

En cas de remplacement, une unité d'aspect avec les constructions traditionnelles doit être assurée. A ce titre les aspects brillants, les dispositifs horizontaux sont interdits. Les coloris doivent se référer au nuancier joint en annexe.

**Dans le secteur UCa :**

Clôtures en limites du domaine public :

- Elles doivent être constituées :

- soit d'un mur plein limité à 2 mètres de hauteur
- soit d'un muret maçonné d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 2 mètres.

### ***Clôtures en limite séparative et de fond de parcelle***

- Elles doivent être constituées :
  - soit d'un mur plein limité à 2 mètres de hauteur
  - soit d'un muret maçonné d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 2 mètres,
  - soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres.

### ***Toitures***

Les toitures terrasses donnant sur la rue sont interdites en centre ancien. Les extensions de 30% de la surface existante, avec un maximum de 50 m<sup>2</sup> peuvent présenter un toit terrasse.

Les toitures des corps principaux des constructions nouvelles doivent être à pentes comprises entre 25° et 45°

### **Dans le secteur UCb :**

#### ***Clôtures en limites du domaine public :***

Elles doivent être constituées :

- d'un muret d'une hauteur maximum de 1 mètre surmonté d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive, ou d'un grillage, le tout n'excédant pas 2 mètres.

#### ***Clôtures en limite séparative et de fond de parcelle***

- Elles doivent être constituées :
  - d'un muret d'une hauteur maximum de 1 mètre surmonté d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 2 mètres.

### ***Toitures***

Les toitures terrasses sont autorisées pour les annexes.

Les toitures des corps principaux des constructions nouvelles doivent être à pentes comprises entre 25° et 45°

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

## **ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques. Les besoins à prendre en compte sont :

- habitat : 2 places minimum par logement, sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat où le seul est fixé à une place par logement
- bureaux : 1 place minimum par employé
- hôtels : 1 place minimum par chambre
- restaurants : 1 place minimum pour 4 clients
- commerces, activités : 40% de la surface utile de plancher

Tout immeuble d'habitation équipé de places de stationnement individuelles couvertes doit prévoir le stationnement sécurisé des vélos, à raison d'un vélo minimum par logement.

Tout immeuble de bureaux équipé de places de stationnement destinées aux salariés doit prévoir les infrastructures permettant le stationnement des vélos, à raison d'un vélo minimum par tranche de 50 m<sup>2</sup> d'espace de travail de bureau.

L'accès à la rue se fera pas une porte de garage de 3 mètres de large minimum pour toute nouvelle construction.

Ces normes sont applicables dans le cas de rénovation de bâtiments qui n'étaient pas destinés initialement à l'habitation.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

### **ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

#### **Obligation de planter :**

Cette zone comprend des espaces boisés classés soumis à l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Dans ces espaces, toute coupe ou abattage d'arbres doit être subordonné à une autorisation délivrée par le Maire.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

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

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

### **Article UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

N'est pas règlementé

### **ARTICLE UC 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

N'est pas règlementé.

### **ARTICLE UC 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Dans les projets de construction d'immeubles ou de rénovation d'immeubles, une paroi collective doit être prévue.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

### Rappels :

- Les clôtures, hormis les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière au titre des articles R. 421-2 et R. 421-12 du code de l'urbanisme, sont soumises à déclaration préalable.
- Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R. 421-17-1 du code de l'urbanisme.

### Zones de bruit :

- S'y appliquent les dispositions de l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 relatif au classement sonore de la route départementale 151 et de l'Autoroute A34.

## ARTICLE UD 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

### **Dans tout le secteur :**

- La création d'installations classées soumises à autorisation,
- les Industries,
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les caravanes isolées,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles,
- Les exhaussements et affouillements du sol,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les constructions et installations qui leur sont liées.

## ARTICLE UD 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations destinées à recevoir une activité artisanale, commerciale à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...), ni de périmètre de protection dépassant l'unité foncière.

Dans le secteur du Parc de Vauzelle, les extensions des habitations existantes sont admises à condition de ne pas dépasser 30 m<sup>2</sup> avec toiture terrasse sans reprise de la toiture initiale ou sous forme de vérandas accolées et d'être situées sur la façade arrière.

Tous travaux, aménagements sur des constructions ou des unités foncières identifiées au titre de l'article L. 151-19 à condition d'être précédé d'un accord du Maire.

## ARTICLE UD 3 : ACCES ET VOIRIE

### **Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

### **Voirie :**

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.

Lorsqu'une de ces voies nouvelles doit être en impasse, elle doit comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour. En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée doit être réservée. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.

## **ARTICLE UD 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Alimentation en eau :**

#### Eau potable :

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

#### Eau à usage non domestique :

- Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

- Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le pétitionnaire ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

### **Assainissement :**

#### Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

- Le raccordement au réseau de collecte est obligatoire pour toute construction qui le requiert.

- Les rejets doivent être conformes aux dispositions du règlement d'assainissement, tant en débit qu'en qualité.

- En cas de non conformité, il doit être demandé une installation de prétraitement permettant la mise en conformité des-dits rejets.

- En l'absence d'un réseau d'assainissement à proximité, une installation de traitement conforme à la législation doit être réalisée par le pétitionnaire, sur son terrain.

Eaux usées non domestiques : L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement et être conforme à la réglementation en vigueur.

#### Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain doivent :

- garantir le traitement sur la parcelle (infiltration, récupération...)

- ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement établie par les articles 640 et 641 du code civil.

- En présence d'un réseau séparatif, aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées ne doit être admis.

### **Autres réseaux :**

- Toute opération doit prendre en compte l'enfouissement des réseaux électriques et de télécommunication ou en cas d'impossibilité la dissimulation en façade.

- Dans les lotissements ou opérations groupées, les réseaux d'électricité et de télécommunication ou de télédistribution doivent être enterrés.

- Les coffrets d'alimentation en gaz, électricité, téléphone doivent être encastrés discrètement dans la façade ou dans les clôtures ou dans la clôture.

## **ARTICLE UD 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

N'est pas règlementé.

## **ARTICLE UD 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées en observant un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement. Cette distance est portée à 5 mètres pour le lotissement Haut Chemin.

Toutefois, les constructions pourront être implantées différemment dans le cas de reconstruction et/ou d'extension des constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles pourront être implantées à une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

## **ARTICLE UD 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être réalisées :

- soit en limites séparatives
- soit à une distance d'au moins 3 mètres de celles-ci

Des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles pourront être implantées à une distance au moins égale à celle qui sépare la limite séparative de la construction existante.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

## **ARTICLE UD 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Les constructions à usage d'habitation non contiguës doivent être éloignées d'une distance de 6 mètres minimum. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas de l'agrandissement et/ou reconstruction de constructions existantes à l'identique. Elles doivent alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant les constructions existantes.

Cette distance peut être ramenée à 3 mètres dans le cas d'annexes et dépendances.

## **ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL**

**Dans l'ensemble de la zone :**

La superficie bâtie au sol ne pourra excéder 60% du terrain.

Toutefois, les emprises différentes peuvent être autorisées dans le cas de reconstruction de constructions existantes à l'identique qui ne satisfont pas à ces règles.

## **ARTICLE UD 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**Dans les secteurs UDa et UDc :**

La hauteur des bâtiments ne pourra excéder 9 mètres au faîtage par rapport au sol naturel.

**Dans le secteur UDb :**

La hauteur des bâtiments ne pourra excéder 9 mètres au faîtage par rapport au sol naturel.

Dans les cas d'extension accolée ou non à la construction existante sur la limite séparative, la hauteur des extensions ne doit pas excéder 3.50 mètres au faîtage à l'aplomb de cette limite séparative.

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

**Dans l'ensemble de la zone :**

Dans le cas d'agrandissement et /ou de reconstruction de constructions existantes dépassant la hauteur fixée ci avant, il est possible d'agrandir et/ou de reconstruire à une hauteur n'excédant pas la hauteur de la construction existante.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

**ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

**Dans l'ensemble de la zone :**

***Bâtiments et clôtures :***

Par son aspect, la construction ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les clôtures en bois plein de type « claustra » sont interdites.

**Dans les secteurs UDa et UDb :**

***Clôtures en limite du domaine public :***

Les clôtures sont constituées :

-soit de haies, doublées ou non d'un grillage

-soit d'un muret surmonté d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage, doublé ou non d'une haie, le tout n'excédant pas 2 mètres

***Toitures :***

Les toitures des corps principaux des constructions nouvelles doivent être à pentes comprises entre 25° et 45°.

Les toitures terrasses sont autorisées pour les annexes.

**Dans le secteur UDc :**

***Clôtures en limite du domaine public :***

Les clôtures doivent être constituées :

-soit de haies, doublées ou non d'un grillage

-soit d'un muret surmonté d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage, doublé d'une haie, le tout n'excédant pas 2 mètres.

Les clôtures en limite du « Parc Promenade » doivent être constituées d'un grillage doublé d'une haie. Ce grillage doit obligatoirement être réalisé en maille de 55\*200 mm et n'excédera pas 1.70 mètres de hauteur.

**Dans le Parc de Vauzelle :**

Les clôtures sur rue sont interdites sur la façade avant. Les clôtures en limite séparative ne doivent pas dépasser 2 mètres.

**Allée des Bleuets :**

Les murets surmontés de grille ou grillage ne doivent pas dépasser 0.6 mètre.

**ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques. Les besoins à prendre en compte sont :

-habitat : 2 places minimum non closes et accessibles du domaine public par logement, sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat où le seul est fixé à une place par logement

-bureaux : 1 place minimum par employé

-hôtels : 1 place minimum par chambre

-restaurants : 1 place minimum pour 4 clients

-commerces, activités : 40% de la surface utile de plancher



Tout immeuble d'habitation équipé de places de stationnement individuelles couvertes doit prévoir le stationnement sécurisé des vélos, à raison d'un vélo minimum par logement.

Tout immeuble de bureaux équipé de places de stationnement destinées aux salariés doit prévoir les infrastructures permettant le stationnement des vélos, à raison d'un vélo minimum par tranche de 50 m<sup>2</sup> d'espace de travail de bureau.

L'accès à la rue se fera pas une porte de garage de 3 mètres de large minimum pour toute nouvelle construction.

Ces normes sont applicables dans le cas de rénovation de bâtiments qui n'étaient pas destinés initialement à l'habitation.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

## **ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **Obligation de planter :**

#### ***Dans l'ensemble de la zone :***

Cette zone comprend des espaces boisés classés soumis à l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces boisés classés (EBC) figurant au Plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Dans ces espaces, toute coupe ou abattage d'arbres doit être subordonné à déclaration préalable en Mairie.

#### ***Dans les secteurs UDa et UDe :***

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

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

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, 10% de la superficie des terrains doivent être traités en espaces verts d'accompagnement arborés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 6 emplacements.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

## **Article UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

N'est pas règlementé

## **ARTICLE UD 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

N'est pas règlementé.

## **ARTICLE UD 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Dans les projets de construction d'immeubles ou de rénovation d'immeubles, une parabole collective doit être prévue.



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

### Rappels :

- Les clôtures, hormis les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière au titre des articles R. 421-2 et R. 421-12 du code de l'urbanisme, sont soumises à déclaration préalable.
- Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R. 421-17-1 du code de l'urbanisme.

### Zones de bruit :

- S'y appliquent les dispositions de l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 relatif au classement sonore de la route nationale 3.

### **ARTICLE UE 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions à destination d'habitation,
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier,
- Les constructions à destination de bureaux,
- Les constructions à destination de commerce,
- Les constructions à destination d'artisanat,
- Les constructions à destination d'industrie,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les caravanes isolées,
- Les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- Les exhaussements et affouillements du sol,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les constructions et installations qui leur sont liées.

### **ARTICLE UE 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises les constructions et installations à condition d'être nécessaires aux services publics et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou à condition d'être liées à des activités sportives ou de loisirs.

### **ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE**

N'est pas règlementé

### **ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Alimentation en eau :**

##### Eau potable :

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

##### Eau à usage non domestique :

- Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.
- Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le pétitionnaire ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

#### **Assainissement :**

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

- Le raccordement au réseau de collecte est obligatoire pour toute construction qui le requiert.
- Les rejets doivent être conformes aux dispositions du règlement d'assainissement, tant en débit qu'en qualité.
- En cas de non conformité, il doit être demandé une installation de prétraitement permettant la mise en conformité des-dits rejets.
- En l'absence d'un réseau d'assainissement à proximité, une installation de traitement conforme à la législation doit être réalisée par le pétitionnaire, sur son terrain.

Eaux usées non domestiques : L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement et être conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales : En l'absence d'un réseau collectif, ou en cas de réseau insuffisant, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration, la récupération, ou l'évacuation des eaux pluviales doivent être réalisés.

- Les aménagements réalisés sur un terrain doivent :
  - garantir le traitement sur la parcelle (infiltration, récupération...) et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe,
  - ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement établie par les articles 640 et 641 du code civil.
- En présence d'un réseau séparatif, aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées ne doit être admis.

#### **ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

N'est pas réglementé.

#### **ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou avec un retrait d'au moins 3 mètres.

#### **ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives ou en limite séparative.

#### **ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

N'est pas réglementé.

#### **ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL**

N'est pas réglementé.

#### **ARTICLE UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

N'est pas réglementé.

#### **ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

N'est pas réglementé.

**ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT**

N'est pas réglementé.

**ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

N'est pas réglementé.

**Article UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

N'est pas règlementé

**ARTICLE UE 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

N'est pas réglementé.

**ARTICLE UE 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

N'est pas réglementé.



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

### Rappels :

- Les clôtures, hormis les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière au titre des articles R. 421-2 et R. 421-12 du code de l'urbanisme, sont soumises à déclaration préalable.
- Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R. 421-17-1 du code de l'urbanisme.

### **ARTICLE UX 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

- Les opérations d'aménagement d'ensemble et les constructions groupées à usage d'habitation
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés
- Les terrains de caravanes
- Les terrains de camping
- Les carrières
- Les habitations légères de loisirs
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation

### **ARTICLE UX 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions et installations à destination d'habitation à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence est strictement nécessaire à la surveillance et au fonctionnement des établissements autorisés et d'être intégrées au bâtiment.

### **ARTICLE UX 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **Accès :**

Les terrains doivent disposer d'un accès privatif adapté à la circulation des véhicules automobiles Poids Lourds, d'une largeur de 4 mètres minimum sur la voie publique ou privée commune, pour pouvoir faire l'objet des modes d'occupation du sol prévus. Toute construction doit donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les accès particuliers sur l'A34 et la RD 151 sont interdits.

#### **Voirie :**

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.

Lorsqu'une de ces voies nouvelles doit être en impasse, elle doit comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour. En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée doit être réservée. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.

### **ARTICLE UX 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Alimentation en eau :**

##### Eau potable :

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

Eau à usage non domestique :

- Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.
- Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le pétitionnaire ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

**Assainissement :**

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

- Le raccordement au réseau de collecte est obligatoire pour toute construction qui le requiert.
- Les rejets doivent être conformes aux dispositions du règlement d'assainissement, tant en débit qu'en qualité.
- En cas de non conformité, il doit être demandé une installation de prétraitement permettant la mise en conformité des-dits rejets.
- En l'absence d'un réseau d'assainissement à proximité, une installation de traitement conforme à la législation doit être réalisée par le pétitionnaire, sur son terrain.

Eaux résiduaires industrielles : les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales feront l'objet d'un épandage souterrain.

Pour les parkings de plus de 30 places le stockage et le pré traitement doit être obligatoire

**ARTICLE UX 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

N'est pas réglementé.

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

Toute construction doit être implantée à une distance des limites d'emprise des voies publiques ou privées au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 4 mètres.

Les constructions doivent être implantées à une distance de 20 mètres minimum de l'axe de la RD 151.

Cet article ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

**ARTICLE UX 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres. Dans le cas d'une limite avec une zone résidentielle, le recul est porté à 10 mètres minimum.

Cet article ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,



- aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

### **ARTICLE UX 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

### **ARTICLE UX 9 : EMPRISE AU SOL**

La surface bâtie au sol ne pourra excéder 70 % de la surface du terrain.

Pour les extensions des constructions d'habitations dans la zone, celles-ci sont limitées à 35 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE UX 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

En secteur UXb :

La hauteur des constructions à l'égout du toit ne doit pas excéder une hauteur moyenne de 10 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions et aux réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur totale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur totale de la construction existante,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

### **ARTICLE UX 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

#### **Bâtiments et clôtures :**

Par son aspect extérieur, la construction ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **Clôtures sur domaine publique:**

Les clôtures doivent être constituées d'une haie de charmilles, doublée ou non d'un grillage de 2 mètres maximum.

#### **Clôtures séparatives, dans le secteur UXb :**

En cas d'installation d'une clôture, celle-ci doit uniquement être constituée :

- de murs d'une hauteur de 2 mètres encadrant les entrées des parcelles dont la largeur doit être, de chaque côté, au moins équivalente à la demi-largeur de l'entrée. Les murs doivent être réalisés en maçonnerie traditionnelle et obligatoirement enduits sur leur face extérieure d'un crépi de teinte ocre clair. Ils doivent être couronnés d'un chaperon à pente unique orientées vers la voie. Le chaperon doit être préférentiellement revêtu par les tuiles.
- de haies de charmilles plantées à l'alignement des murs relieront les limites de parcelles. Elles pourront être doublées ou non d'un grillage d'une hauteur maximum de 2 mètres, placé derrière la haie à l'intérieur de la parcelle.

#### **Clôtures en façade de l'A 34 :**

En cas d'installation d'une clôture, celle-ci doit uniquement être constituée d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres implanté dans un fossé profond de 1 mètre.

## **ARTICLE UX 12 : STATIONNEMENT**

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

Les aires de stationnement doivent être plantées d'essences à hautes tiges participant ainsi aux 12 % d'espaces verts prévus à l'article UX 13, à raison d'un arbre pour 6 emplacements.

Un minimum d'une place pour 3 emplois doit être prévu.

## **ARTICLE UX 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

12 % de la surface des parcelles doivent être prévus en espaces verts d'accompagnement, à raison au minimum d'un arbre à hautes tiges par tranche de 100 mètres<sup>2</sup> libre de toute construction.

## **Article UX 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

N'est pas réglementé

## **ARTICLE UX 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

N'est pas réglementé.

## **ARTICLE UX 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

N'est pas réglementé.

## TITRE III

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU

##### Rappels :

- Les clôtures, hormis les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière au titre des articles R. 421-2 et R. 421-12 du code de l'urbanisme, sont soumises à déclaration préalable.
- Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R. 421-17-1 du code de l'urbanisme.

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

- Les créations d'installations classées soumises à autorisation,
- Les constructions à destination d'industrie,
- Les constructions à destination d'entrepôt,
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles,
- Les exhaussements et affouillements du sol,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les constructions et installations qui leur sont liées.

#### ARTICLE 1 AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol sont admises à condition :

- qu'elles soient autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation définies (toutefois, plusieurs phases de réalisation sont possibles),
- que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés, des terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone,
- que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés.

Les constructions et installations à destinées à recevoir une activité artisanale ou commerciale, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...), ni de périmètre de protection dépassant l'unité foncière.

Les caravanes isolées à condition qu'elles soient stationnées sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur.

#### ARTICLE 1 AU 3 : ACCES ET VOIRIE

**Dans l'ensemble de la zone :**

**Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

**Voirie :**

- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.
- Lorsqu'une de ces voies nouvelles doit être en impasse, elle doit comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour. En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée doit être réservée. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.

## **ARTICLE 1 AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Alimentation en eau :**

#### Eau potable :

- La zone doit être équipée d'un réseau de distribution d'eau potable raccordé sur le réseau d'eau public et dimensionné pour desservir l'ensemble de la zone en fonction de sa destination et de ses besoins, tant pour la consommation des usagers et installations, que pour répondre aux besoins des secours incendies.
- Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.

### **Assainissement :**

#### Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

- Le raccordement au réseau de collecte est obligatoire pour toute construction qui le requiert.
- Les rejets doivent être conformes aux dispositions du règlement d'assainissement, tant en débit qu'en qualité.
- En cas de non conformité, il doit être demandé une installation de prétraitement permettant la mise en conformité des-dits rejets.
- En l'absence d'un réseau d'assainissement à proximité, une installation de traitement conforme à la législation doit être réalisée par le pétitionnaire, sur son terrain.

#### Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain doivent :
  - garantir le traitement sur la parcelle (infiltration, récupération...) et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe,
  - ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement établie par les articles 640 et 641 du code civil.
- En présence d'un réseau séparatif, aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées ne doit être admis.

### **Electricité et téléphone :**

Toute opération doit prendre en compte l'enfouissement des réseaux.

## **ARTICLE 1 AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

N'est pas réglementé.

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

Toute construction doit être implantée à 3 mètres au moins de la limite d'emprise du domaine public.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

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

Toute construction doit être édifiée, soit en limites séparatives, soit à une distance d'au moins 3 m des limites séparatives.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

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

##### **Dans l'ensemble de la zone :**

Les constructions non contiguës à usage d'habitation doivent être éloignées d'une distance minimum de 6 mètres, l'exception des extensions des constructions existantes ne respectant pas la règle, qui pourront être réalisées en respectant au moins la distance séparant les deux constructions.

Cette distance peut être ramenée à 3 mètres dans le cas d'annexes et dépendances.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

#### **ARTICLE 1 AU 9 : EMPRISE AU SOL**

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

#### **ARTICLE 1 AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne pourra excéder 9 m au faîtage par rapport au niveau du sol naturel.

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

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

#### **ARTICLE 1 AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

##### **Bâtiments et clôtures :**

Par leur aspect extérieur, les constructions et les clôtures ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

##### **Clôtures**

Les clôtures en limite du domaine public doivent être constituées :

- soit de haies vives; doublées ou non d'un grillage,
- soit d'un muret d'une hauteur limitée à 1 m surmonté d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 2 m. · ·

Les toitures des corps principaux des constructions nouvelles doivent être à pentes comprises entre 25° et 45° hormis les éléments techniques (cage d'ascenseur, aérateur, conduit de fumée, ventilation etc...) et la réalisation d'éléments architecturaux le nécessitant (tourelles etc...)

Les toits terrasses sont admis pour les annexes.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

## **ARTICLE 1 AU 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques. Les besoins à prendre en compte sont :

- habitat : 2 places minimum non closes et accessibles du domaine public par logement, sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat où le seuil est fixé à 1 place par logement,
- bureaux : 1 place minimum par employé,
- hôtels : 1 place minimum par chambre, restaurants : 1 place minimum pour 4 clients, commerces, activités : 40% de la surface utile de plancher.
- stationnement vélo : Tout immeuble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes doit prévoir le stationnement sécurisé des vélos, à raison d'un vélo minimum par logement.

L'accès à la rue se fera pas une porte de garage de 3 mètres minimum pour les nouveaux bâtiments.

Ces normes sont applicables dans le cas de rénovation de bâtiments qui n'étaient pas destinés initialement à l'habitat

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

## **ARTICLE 1 AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être conservées. Les arbres abattus doivent être remplacés.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

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

Un dixième de la superficie du terrain doit être traité en espaces verts d'accompagnement avec plantations d'essences à hautes tiges.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

## **Article 1 AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

N'est pas règlementé

## **ARTICLE 1 AU 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

N'est pas règlementé.

## **ARTICLE 1 AU 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Dans les projets de construction d'immeubles ou de rénovation d'immeubles, une paroi collective doit être prévue.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUX

### Rappels :

- Les clôtures, hormis les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière au titre des articles R. 421-2 et R. 421-12 du code de l'urbanisme, sont soumises à déclaration préalable.
- Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R. 421-17-1 du code de l'urbanisme.

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

- Les opérations d'aménagement d'ensemble et les constructions groupées à usage d'habitation
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés
- Les terrains de caravanes
- Les terrains de camping
- Les carrières
- Les habitations légères de loisirs
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation

### **ARTICLE 1 AUX 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol sont admises à condition :

- qu'elles soient autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation définies (toutefois, plusieurs phases de réalisation sont possibles),
- que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés, des terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone,
- que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés.

Les constructions et installations à destination d'habitation à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence est strictement nécessaire à la surveillance et au fonctionnement des établissements autorisés et d'être intégrées au bâtiment.

### **ARTICLE 1 AUX 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **Dans l'ensemble de la zone :**

#### **Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### **Voirie :**

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.

Lorsqu'une de ces voies nouvelles doit être en impasse, elle doit comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour. En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée doit être réservée. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.

## **ARTICLE 1 AUX 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Alimentation en eau :**

#### Eau potable :

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

#### Eau à usage non domestique :

- Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

- Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le pétitionnaire ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

### **Assainissement :**

#### Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

- Le raccordement au réseau de collecte est obligatoire pour toute construction qui le requiert.

- Les rejets doivent être conformes aux dispositions du règlement d'assainissement, tant en débit qu'en qualité.

- En cas de non conformité, il doit être demandé une installation de prétraitement permettant la mise en conformité des-dits rejets.

- En l'absence d'un réseau d'assainissement à proximité, une installation de traitement conforme à la législation doit être réalisée par le pétitionnaire, sur son terrain.

Eaux résiduaires industrielles : les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

#### Eaux pluviales :

Les eaux pluviales feront l'objet d'un épandage souterrain.

Pour les parkings de plus de 30 places le stockage et le pré traitement doit être obligatoire

## **ARTICLE 1 AUX 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

N'est pas réglementé.

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

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation, à l'exception des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, des bâtiments d'exploitation agricole et des réseaux d'intérêt public.

Par rapport aux autres voies, toute construction doit être implantée à une distance des limites d'emprise des voies publiques ou privées au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 4 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.



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

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres. Dans le cas d'une limite avec une zone résidentielle, le recul est porté à 10 mètres minimum.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

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

Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

## **ARTICLE 1 AUX 9 : EMPRISE AU SOL**

La surface bâtie au sol ne pourra excéder 70 % de la surface du terrain.

## **ARTICLE 1 AUX 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions à l'égout du toit ne doit pas excéder une hauteur moyenne de 10 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

## **ARTICLE 1 AUX 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

### **Bâtiments et clôtures :**

Par leur aspect extérieur, les constructions et les clôtures ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **Clôtures**

En cas d'installation d'une clôture, celle-ci doit uniquement être constituée :

- de murs d'une hauteur de 2 mètres encadrant les entrées des parcelles dont la largeur doit être, de chaque côté, au moins équivalente à la demi-largeur de l'entrée. Les murs doivent être réalisés en maçonnerie traditionnelle et obligatoirement enduits sur leur face extérieure d'un crépi de teinte ocre clair. Ils doivent être couronnés d'un chaperon à pente unique orientées vers la voie. Le chaperon doit être préférentiellement revêtu par les tuiles.
- de haies de charmilles plantées à l'alignement des murs relieront les limites de parcelles. Elles pourront être doublées ou non d'un grillage d'une hauteur maximum de 2 mètres, placé derrière la haie à l'intérieur de la parcelle.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

## **ARTICLE 1 AUX 12 : STATIONNEMENT**

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

### **ARTICLE 1 AUX 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

12 % de la surface des parcelles doivent être prévus en espaces verts d'accompagnement, à raison au minimum d'un arbre à hautes tiges par tranche de 100 mètres<sup>2</sup> libre de toute construction.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

### **Article 1 AUX 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

N'est pas réglementé

### **ARTICLE 1 AUX 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

N'est pas réglementé.

### **ARTICLE 1 AUX 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

N'est pas réglementé.

## TITRE IV

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

#### Rappels :

- Les clôtures, hormis les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière au titre des articles R. 421-2 et R. 421-12 du code de l'urbanisme, sont soumises à déclaration préalable.
- Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R. 421-17-1 du code de l'urbanisme.

#### Zones de bruit :

- S'y appliquent les dispositions des arrêtés préfectoraux du 24 juillet 2001 relatifs au classement sonore de l'autoroute A 34 et de la route départementale 151.

#### **ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Toutes les constructions non mentionnées à l'article A 2 sont interdites, à l'exception des équipements publics ou concourant aux missions de services publics.

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

##### **Dans le secteur Aa sont admis :**

- Les constructions et installations à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, à l'exception des élevages et des Installations pour la Protection de l'Environnement.
- Les constructions et installations à condition d'être nécessaires aux services publics et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

##### **Dans le secteur Ac sont admis :**

- Les constructions et installations à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions destinées :
  - à l'habitation et leurs annexes et dépendances nécessaires à l'exploitation agricole, à condition que l'activité sur le site justifie la présence permanente de l'exploitant ou du personnel, et que la localisation soit strictement indispensable au bon fonctionnement de l'activité agricole. Ces constructions doivent être autorisées uniquement si elles sont édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités admises dans la zone et implantées à moins de 25 mètres du bâtiment d'activité,
  - à l'agrotourisme ou au commerce à condition d'être le prolongement de l'exploitation agricole et d'en demeurer l'accessoire.
- Les terrains aménagés de camping et caravanage type « Camping à la ferme » déclarés en mairie selon une capacité maximale de 6 emplacements.
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admises dans la zone.
- Les changements de destination des bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve de la compatibilité du changement de destination avec l'activité agricole ; et d'être dans le prolongement de l'acte de production agricole, ayant pour support l'exploitation agricole et en demeurant une activité complémentaire.

- Les constructions et installations à condition d'être nécessaires aux services publics et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE**

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

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

Dans tous les cas, ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 m de part et d'autre de l'accès, à partir du point de cet axe situé à 3 m en retrait de la limite de la voie.

### **ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Alimentation en eau :**

Eau potable : Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, s'il existe.

A défaut de desserte par le réseau public, l'alimentation par puits ou forage est admise, sous réserve du respect des règlements en vigueur.

#### **Assainissement :**

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : L'assainissement individuel est admis et doit être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain doivent :

- garantir le traitement sur la parcelle (infiltration, récupération...) et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe,
- ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement établie par les articles 640 et 641 du code civil.

- Les eaux pluviales doivent être traitées si besoin avant leur rejet dans le milieu naturel.

### **ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

N'est pas réglementé.

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

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation, à l'exception des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, des bâtiments d'exploitation agricole et des réseaux d'intérêt public.

Aucune construction agricole ne pourra être implantée à moins de 35 m des axes de la RD 151 et de l'A34 et de 15 m de l'axe des autres voies

Cet article ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux installations des services publics de secours et d'exploitation,
- aux supports d'installations nécessaires aux réseaux,
- aux adaptations, réfections et extensions des constructions existantes dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière.

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

Les constructions doivent être implantées de telle sorte que la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Cet article ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

#### **ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, doit être vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins 6 m est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Cet article ne s'applique pas :

- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

#### **ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL**

N'est pas réglementé.

#### **ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 m mesurés du sol naturel à l'égout du toit, sauf impératifs techniques. En outre, pour les bâtiments réalisés dans le secteur Aa bordant l'A 34, leur faitage doit être orienté parallèlement à l'axe de celle-ci.

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur totale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur totale de la construction existante,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

### **ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Par son aspect extérieur, la construction ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT**

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

### **ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés figurant au Plan, sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme. Dans ces espaces, toute coupe ou abattage d'arbres doit être subordonné à une autorisation délivrée par le Maire.

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

### **Article A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

N'est pas règlementé

### **ARTICLE A 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

N'est pas règlementé.

### **ARTICLE A 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

N'est pas règlementé.

## TITRE V

### DISPOSITIONS APPLICABLES

#### AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

##### Rappels :

- Les clôtures, hormis les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière au titre des articles R. 421-2 et R. 421-12 du code de l'urbanisme, sont soumises à déclaration préalable.
- Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R. 421-17-1 du code de l'urbanisme.

##### Zones de bruit :

- S'y appliquent les dispositions des arrêtés préfectoraux du 24 juillet 2001 relatifs au classement sonore de l'autoroute A 34 et de la RD 151.

#### **ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations des sols sauf celles mentionnées à l'article N 2 sont interdites ; et notamment les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles.

##### **Sont notamment interdit :**

- tout ouvrage portant atteinte aux milieux humides, aux milieux forestiers et à leur alimentation.
- toute utilisation du sol allant à l'encontre de la protection des milieux humides et non adaptée à la gestion de ces milieux, et notamment les exhaussements, affouillements, remblais, drainages.

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

Les constructions et installations sont admises à condition d'être nécessaires aux services publics et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Tous travaux, aménagements sur des constructions ou des unités foncières identifiées au titre de l'article L. 151-19 à condition d'être précédé d'un accord du Maire.

##### **Dans le secteur Ne :**

- Les constructions et installations à condition d'être liées à une activité équestre.

##### **Dans le secteur NI :**

- Les constructions et installations à condition d'être liées à une activité de sports automobile.

##### **Dans le secteur Nj :**

- Les abris de jardins dans la limite de 20 m<sup>2</sup>

##### **Dans le secteur Ns :**

- Les constructions et installations liées à une activité de sports et de loisirs de plein air.

### **ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE**

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

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

Dans tous les cas, ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 m de part et d'autre de l'accès, à partir du point de cet axe situé à 3m en retrait de la limite de la voie.

### **ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Alimentation en eau :**

Eau potable : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

#### **Assainissement :**

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : En l'absence d'un réseau collectif public, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non-collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté à la nature du sol.

Eaux usées non domestiques : L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement et être conforme au règlement en vigueur.

#### Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain doivent :
  - garantir le traitement sur la parcelle (infiltration, récupération...) et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe,
  - ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement établie par les articles 640 et 641 du code civil.
- En présence d'un réseau séparatif, aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées ne doit être admis.

### **ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

N'est pas réglementé.



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

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation, à l'exception des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, des bâtiments d'exploitation agricole et des réseaux d'intérêt public.

Pour les autres voies, lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en doit être de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques. L'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

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

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble. (Code de l'Urbanisme, article R 111-19).

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

## **ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

N'est pas réglementé.

## **ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL**

### **Dans le secteur Ne :**

Les constructions et installations sont limitées à une emprise de 30%.

### **Dans le secteur NI :**

Les nouvelles constructions et installations sont limitées à 50 m<sup>2</sup>, réalisées en 1 seule fois.

**Dans le secteur Nj :**

Les nouvelles constructions et installations sont limitées à 20 m<sup>2</sup>, réalisées en 1 seule fois.

**Dans le secteur Ns :**

Les nouvelles constructions et installations sont limitées à 50 m<sup>2</sup>, réalisées en 1 seule fois.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

**ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Dans le secteur Ne, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit par rapport au niveau du terrain naturel.

Dans les secteurs Ni, Nj, Ns, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout du toit par rapport au niveau du terrain naturel.

En cas d'extension, la hauteur initiale ne doit pas être dépassée. En cas de cabanes dans les arbres, la hauteur maximale est mesurée à partir du plancher.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

**ARTICLE N 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

Par son aspect extérieur, la construction ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans le secteur Ns, les bâtiments doivent présenter un aspect bois naturel.

**ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT**

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

**ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés figurant au Plan, sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme. Dans ces espaces, toute coupe ou abattage d'arbres doit être subordonné à une autorisation délivrée par le Maire.

**Article N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

N'est pas réglementé

**ARTICLE N 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

N'est pas réglementé.

**ARTICLE N 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

N'est pas réglementé.

## ANNEXE : Lexique

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

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

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

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

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

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

**Dépendance :** Bâtiment annexe d'un bâtiment principal contigu à ce dernier.

**Division de propriété :** Sont considérées comme terrains issus de division, les propriétés résultant du morcellement d'une unité foncière plus importante, dans la mesure où elles ont une existence de moins de 10 ans.

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

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

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

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

**Hauteur totale d'une construction :** Dimension verticale limite que doivent respecter les constructions, elle est exprimée en mètre.

La hauteur totale des constructions est mesurée du point le plus bas du terrain naturel, au droit du polygone d'implantation, au point le plus haut de la construction, cheminées et ouvrages techniques exclus.

**Hauteur de façade d'une construction :** La hauteur de façade des constructions est mesurée du point le plus bas du terrain naturel, au droit du polygone d'implantation, à l'égout de toit ou à l'acrotère d'un toit terrasse.

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

**Marge de recul ou de retrait sur l'alignement :** Retrait, parallèle à l'alignement, imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une

prescription du présent règlement. Sa largeur se mesure à partir de l'alignement (actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan) ou pour les voies privées de la limite en tenant lieu.

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

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

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

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

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

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

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

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

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. (Art. R. 112-2 du Code de l'Urbanisme)

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

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

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