



# Loisy-sur-Marne

## Plan Local d'Urbanisme

### Règlement

Vu pour être annexé à la délibération du 22/05/2015.....  
approuvant le projet de Plan Local d'Urbanisme.

Cachet de la Mairie et signature du Maire :



<b>Titre 1<sup>er</sup> : Dispositions générales</b>	<b>9</b>
Article 1 : Champ d'application territorial du plan	9
Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations à l'occupation des sols	9
Article 3 : Division du territoire en zone	10
Article 4 : Adaptations mineures	10
Article 5 : Droit de préemption urbain	10
Article 7 : Patrimoine naturel, architectural et archéologique	10
Article 8 : Stationnement	11
<b>Titre 2 : Dispositions particulières à chaque zone</b>	<b>13</b>
Les 16 articles réglementés pour chaque zone	13
La zone « UD »	14
<b>Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</b>	<b>14</b>
Article UD1 – Occupation et utilisation du sol interdite	14
Article UD2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions	15
<b>Section 2 : Conditions de l'occupation du sol</b>	<b>15</b>
Article UD3 – Accès et voirie	15
Article UD4 : Desserte par les réseaux	16
Article UD5 – Caractéristiques des terrains	16
Article UD6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	16
Article UD7 – Implantation par rapport aux limites séparatives	16
Article UD8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	17
Article UD9 – Emprise au sol	17
Article UD10 – Hauteur des constructions	17
Article UD11 – Aspects extérieurs	17
Article UD12 – Stationnement des véhicules	18
Article UD13 – Espaces libres et plantations	19
<b>Section 3 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</b>	<b>19</b>
Article UD14 – Coefficient d'occupation du sol	19
Article UD15 – Performances énergétiques et environnementales	19
Article UD16 – Infrastructures et réseaux de communication électronique	19
La zone « ux »	20
<b>Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</b>	<b>20</b>
Article UX1 – Occupation et utilisation du sol interdite	20
Article UX2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions	20
<b>Section 2 : Conditions de l'occupation du sol</b>	<b>20</b>

Article UX3 – Accès et voirie	20
Article UX4 : Desserte par les réseaux	20
Article UX5 – Caractéristiques des terrains	21
Article UX6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	21
Article UX7 – Implantation par rapport aux limites séparatives	21
Article UX8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	22
Article UX9 – Emprise au sol	22
Article UX10 – Hauteur des constructions	22
Article UX11 – Aspects extérieurs	22
Article UX12 – Stationnement des véhicules	22
Article UX13 – Espaces libres et plantations	22
<b>Section 3 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</b>	<b>22</b>
Article UX14 – Coefficient d'occupation du sol	22
Article UX15 – Performances énergétiques et environnementales	22
Article UX16 – Infrastructures et réseaux de communication électronique	22
La zone « 1AUX »	23
<b>Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</b>	<b>23</b>
Article 1AUX1 – Occupation et utilisation du sol interdite	23
Article 1AUX2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions	23
<b>Section 2 : Conditions de l'occupation du sol</b>	<b>23</b>
Article 1AUX3 – Accès et voirie	23
Article 1AUX4 : Desserte par les réseaux	24
Article 1AUX5 – Caractéristiques des terrains	24
Article 1AUX6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	25
Article 1AUX7 – Implantation par rapport aux limites séparatives	25
Article 1AUX8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	25
Article 1AUX9 – Emprise au sol	25
Article 1AUX10 – Hauteur des constructions	25
Article 1AUX11 – Aspects extérieurs	25
Article 1AUX12 – Stationnement des véhicules	25
Article 1AUX13 – Espaces libres et plantations	26
<b>Section 3 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</b>	<b>26</b>
Article 1AUX14 – Coefficient d'occupation du sol	26
Article 1AUX15 – Performances énergétiques et environnementales	26

Article 1AUX16 – Infrastructures et réseaux de communication électronique	26
La zone « 1AU »	27
<b>Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</b>	<b>27</b>
Article 1AU1 – Occupation et utilisation du sol interdite	27
Article 1AU2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions	27
<b>Section 2 : Conditions de l'occupation du sol</b>	<b>28</b>
Article 1AU3 – Accès et voirie	28
Article 1AU4 : Desserte par les réseaux	28
Article 1AU5 – Caractéristiques des terrains	29
Article 1AU6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	29
Article 1AU7 – Implantation par rapport aux limites séparatives	29
Article 1AU8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	29
Article 1AU9 – Emprise au sol	29
Article 1AU10 – Hauteur des constructions	29
Article 1AU11 – Aspects extérieurs	29
Article 1AU12 – Stationnement des véhicules	30
Article 1AU13 – Espaces libres et plantations	30
<b>Section 3 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</b>	<b>30</b>
Article 1AU14 – Coefficient d'occupation du sol	30
Article 1AU15 – Performances énergétiques et environnementales	30
Article 1AU16 – Infrastructures et réseaux de communication électronique	31
La zone « 2AU »	32
<b>Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</b>	<b>32</b>
Article 2AU1 – Occupation et utilisation du sol interdites	32
Article 2AU2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions	32
<b>Section 2 : Conditions de l'occupation du sol</b>	<b>32</b>
Article 2AU3 – Accès et voirie	32
Article 2AU4 – Desserte par les réseaux	32
Article 2AU5 – Caractéristiques des terrains	32
Article 2AU6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	32
Article 2AU7 – Implantation par rapport aux limites séparatives	32
Article 2AU8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	32
Article 2AU9 – Emprise au sol	32
Article 2AU10 – Hauteur des constructions	32

Article 2AU11 – Aspects extérieurs _____	32
Article 2AU12 – Stationnement des véhicules _____	32
Article 2AU13 – Espaces libres et plantations _____	32
<b>Section 3 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol _____</b>	<b>32</b>
Article 2AU14 – Coefficient d'Occupation du Sol _____	33
Article 2AU15 – Performances énergétiques et environnementales _____	33
Article 2AU16 – Infrastructures et réseaux de communication électronique _____	33
La zone « A » régleme nte la zone agricole _____	34
Le sous secteur « Av » regleme nte la zone AOC Champagne _____	34
<b>Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol _____</b>	<b>34</b>
Article A1 – Occupation et utilisation du sol interdites _____	34
Article A2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions _____	34
<b>Section 2 : Conditions de l'occupation du sol _____</b>	<b>35</b>
Article A3 – Accès et voirie _____	35
Article A4 – Desserte par les réseaux _____	35
Article A5 – Caractéristiques des terrains _____	36
Article A6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées _____	36
Article A7 – Implantation par rapport aux limites séparatives _____	37
Article A8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété _____	37
Article A9 – Emprise au sol _____	37
Article A10 – Hauteur des constructions _____	37
Article A11 – Aspects extérieurs _____	37
Article A12 – Stationnement des véhicules _____	38
Article A13 – Espaces libres et plantations _____	38
<b>Section 3 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol _____</b>	<b>38</b>
Article A14 – Coefficient d'Occupation du Sol _____	38
Article A15 – Performances énergétiques et environnementales _____	38
Article A16 – Infrastructures et réseaux de communication électronique _____	38
La zone « N » _____	39
<b>Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol _____</b>	<b>39</b>
Article N1 – Occupation et utilisation du sol interdites _____	39
Article N2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions _____	39
<b>Section 2 : Conditions de l'occupation du sol _____</b>	<b>39</b>
Article N3 – Accès et voirie _____	39
Article N4 – Desserte par les réseaux _____	39

Article N5 – Caractéristiques des terrains _____	39
Article N6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques _____	39
Article N7 – Implantation par rapport aux limites séparatives _____	39
Article N8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété _____	39
Article N9 – Emprise au sol _____	40
Article N10 – Hauteur des constructions _____	40
Article N11 – Aspects extérieurs _____	40
Article N12 – Stationnement des véhicules _____	40
Article N13 – Espaces libres et plantations _____	40
<b>Section3 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol _____</b>	<b>40</b>
Article N14 – Coefficient d'Occupation du Sol _____	40
Article N15 – Performances énergétiques et environnementales _____	40
Article N16 – Infrastructures et réseaux de communication électronique _____	40
La zone « NZH » _____	41
<b>Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol _____</b>	<b>41</b>
Article Nzh1 – Occupation et utilisation du sol interdites _____	41
Article Nzh2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions _____	41
<b>Section2 : Conditions de l'occupation du sol _____</b>	<b>41</b>
Article Nzh3 – Accès et voirie _____	41
Article Nzh4 – Desserte par les réseaux _____	41
Article Nzh5 – Caractéristiques des terrains _____	41
Article Nzh6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques _____	41
Article Nzh7 – Implantation par rapport aux limites séparatives _____	41
Article Nzh8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété _____	41
Article Nzh9 – Emprise au sol _____	41
Article Nzh10 – Hauteur des constructions _____	41
Article Nzh11 – Aspects extérieurs _____	41
Article Nzh12 – Stationnement des véhicules _____	42
Article Nzh13 – Espaces libres et plantations _____	42
<b>Section3 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol _____</b>	<b>42</b>
Article Nzh14 – Coefficient d'Occupation du Sol _____	42
Article Nzh15 – Performances énergétiques et environnementales _____	42
Article Nzh16 – Infrastructures et réseaux de communication électronique _____	42
La zone « Nj » _____	43

<b>Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</b>	<b>43</b>
Article Nj1 – Occupation et utilisation du sol interdites	43
Article Nj2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions	43
<b>Section2 : Conditions de l'occupation du sol</b>	<b>43</b>
Article Nj3 – Accès et voirie	43
Article Nj4 – Desserte par les réseaux	43
Article Nj5 – Caractéristiques des terrains	43
Article Nj6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	43
Article Nj7 – Implantation par rapport aux limites séparatives	43
Article Nj8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	43
Article Nj9 – Emprise au sol	43
Article Nj10 – Hauteur des constructions	43
Article Nj11 – Aspects extérieurs	44
Article Nj12 – Stationnement des véhicules	44
Article Nj13 – Espaces libres et plantations	44
<b>Section3 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</b>	<b>44</b>
Article Nj14 – Coefficient d'Occupation du Sol	44
Article Nj15 – Performances énergétiques et environnementales	44
Article Nj16 – Infrastructures et réseaux de communication électronique	44
LA ZONE « NL »	45
<b>SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</b>	<b>45</b>
ARTICLE NL1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES	45
ARTICLE NL2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS	45
<b>SECTION2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL</b>	<b>45</b>
ARTICLE NL3 – ACCES ET VOIRIE	45
ARTICLE NL4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX	45
ARTICLE NL5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	45
ARTICLE NL6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	45
ARTICLE NL7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	45
ARTICLE NL8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	45
ARTICLE NL9 – EMPRISE AU SOL	45
ARTICLE NL10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	45
ARTICLE NL11 – ASPECTS EXTERIEURS	45
ARTICLE NL12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES	46

ARTICLE NL13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS _____	46
<b>SECTION 3 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL _____</b>	<b>46</b>
ARTICLE NL14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL _____	46
ARTICLE NL15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES _____	46
ARTICLE NL16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE _____	46
<i>Lexique</i> _____	47
<i>Cahier de recommandations pour les stationnements</i> _____	52



## TITRE 1<sup>ER</sup> : DISPOSITIONS GENERALES

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

#### APPLICATION TERRITORIALE DU REGLEMENT

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

#### DOMAINE D'APPLICATION DU REGLEMENT

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

### ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS A L'OCCUPATION DES SOLS

#### LE CODE DE L'URBANISME

Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'urbanisme, les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux articles R 111-1-3, R 111-5 à R 111-14, R 111-16 à R 111-20 et R 111-22 à R 111-24-2 du Code de l'urbanisme. Certains articles du Code de l'urbanisme restent applicables :

- ✓ R 111-2 relatif à la salubrité ou à la sécurité publique
- ✓ R 111-4 relatif à la conservation des sites ou des vestiges archéologiques
- ✓ R 111-15 relatif à l'environnement
- ✓ R 111-21 relatif aux sites et paysages naturels et urbains
- ✓ L 111-1-4 relatif aux entrées de ville ou de village
- ✓ L 111-2 relatif à l'interdiction d'accès à certaines voies
- ✓ L 111-3 relatif à la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre et la restauration des bâtiments
- ✓ L 421-3 relatif aux immeubles de grande hauteur et aux établissements recevant du public
- ✓ L 421-4 relatif aux terrains ayant fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique
- ✓ L 421-5 relatif aux réseaux publics de distribution d'eau d'électricité ou d'assainissement

## LE CODE RURAL

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

## LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation du sol telles qu'elles sont annexées au présent PLU restent applicables dans les conditions définies aux articles L 126-1 et R 126-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## AUTRES REGLEMENTATIONS

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

## ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE

La zone Ud correspond à l'espace bâti actuel.

La zone 1AUx et Ux correspondent à la zone d'activité intercommunale ;

La zone 1AU correspond à une zone d'urbanisation future à court terme

La zone 2AU correspond à une zone d'urbanisation future à plus long terme

La zone A est la zone agricole

La zone N est une zone naturelle

La zone NL caractérise une zone à caractère de loisirs

La zone NJ est une zone de jardin

La zone Nzh est une zone naturelle à dominante humide

## ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

### DEROGATION

En application des dispositions de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

### ADAPTATIONS JUSTIFIEES

Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des **constructions** avoisinantes, peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

## ARTICLE 5 : DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Les articles L 211-1 à L 211-7 du Code de l'urbanisme autorisent la collectivité à instituer, par délibération, un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan et dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définis en application de l'article L 1321-2 du code de la santé publique.

## ARTICLE 7 : PATRIMOINE NATUREL, ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE

### PATRIMOINE NATUREL

#### DESTRUCTION D'ELEMENTS DE PAYSAGES IDENTIFIES

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU par le zonage UD de protection des espaces naturels, en application de l'alinéa 7 de l'article L 123-1-5.III-2 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme.

**ESPACE BOISE CLASSE**

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

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier et quelle qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

**PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (sauf les clôtures agricoles), conformément aux dispositions des articles R 421-12/d et suivants du Code de l'Urbanisme.

**PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

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

Article R 111-4 du Code de l'Urbanisme : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

**ARTICLE 8 : STATIONNEMENT****LOCALISATION ET NOMBRE**

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 300m.

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

Destination de la construction	Aire de stationnement
<b>Habitat</b>	
Collectif et logement < ou égal à 2 pièces	1.5 place par logement
Collectif et logement > ou égal à 3 pièces	2 places par logement aménagées dans la propriété, hors garage
Locatif aidé	1 place
Foyer de personnes âgées	1 place pour 10 personnes accueillies
<b>Equipement</b>	
Enseignement	1 place par classe + 2 places
Accueil de la petite enfance	1 place pour 10 personnes accueillies
Stade, terrain de sport, salles de sport	10% de la surface
Autre lieu recevant du public (Salle polyvalente, mairie...)	50% de la surface de plancher
Lieu de culte	1 place pour 15 personnes assises
<b>Activités</b>	
Industrie, artisanat	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Entrepôt	1 place pour 3 emplois
Logement de gardiennage	1 place par logement
Commerces < 100m <sup>2</sup> de surface de vente	3 places par 50m <sup>2</sup> de surface de vente
Commerces > 100m <sup>2</sup> de surface de vente	1 place par tranche de 25m <sup>2</sup> de surface de vente
Môtel-restaurant	1 place pour 10m <sup>2</sup> de salle de restaurant 1 place par chambre
Bureaux, services, professions libérales	1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher

### **MODALITE PRATIQUES DU CALCUL DU NOMBRE DE PLACES**

Toute tranche de calcul débutée doit être arrondie à la tranche supérieure (Exemple : pour un nombre calculé de 7.3 places de stationnement, il sera retenu 8 places de stationnement).

Le calcul applicable à tout établissement ou construction non précisé dans le tableau ci-dessus est celui auquel ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

## TITRE 2 : DISPOSITIONS PARTICULIERES A CHAQUE ZONE

### LES 16 ARTICLES REGLEMENTES POUR CHAQUE ZONE

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises a conditions

Article 3 - Accès et voirie

Article 4 - Desserte par les réseaux

Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 - Emprise au sol

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

Article 11 - Aspect extérieur des constructions

Article 12 - Stationnement

Article 13 - Espaces à planter

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol

Article 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

## LA ZONE « UD »

La zone a en son sein des éléments remarquables définis à l'article L.123.1.5.III-2 du code de l'urbanisme.

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UD1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITE

#### Sont interdits sur l'ensemble de la zone

- 1.1 L'implantation et/ou l'extension d'établissements et installations destinés à accueillir des activités :
  - ✓ pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité
  - ✓ pouvant porter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle
  - ✓ incompatibles avec la structure urbaine ou architecturale de la zone en raison de leur taille ou de leur importance
- 1.2 Les nouvelles implantations industrielles et les nouvelles implantations agricoles
- 1.3 Les constructions à usage de commerce de gros et/ou de stockage
- 1.4 L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de décharges.
- 1.5 Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les garages de caravanes à ciel ouvert ou les terrains aménagés en vue du stationnement des caravanes et mobiles home.
- 1.6 Les installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 soumises au régime « autorisation ».
- 1.7 Les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation de constructions autorisées, d'ouvrages ou de travaux publics.
- 1.8 Les parcs d'attraction, les zones de loisirs motorisés et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.9 Les constructions implantées à moins de 5 m des rives des cours d'eau permanent ou temporaire
- 1.10 Tout plancher est interdit en dessous de la cote NGF 95.5



## ARTICLE UD2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

### SONT ADMISES, SOUS CONDITIONS, LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- 2.1 Les installations contribuant au développement durable et à la valorisation de l'environnement (exemple : production de chauffage par l'utilisation d'énergies renouvelables, récupération des eaux de pluie, production solaire d'électricité...) à condition qu'elles ne remettent pas en cause le caractère prédominant de la zone.
- 2.2 Les installations classées soumises au régime « déclaration » et celles soumises à « enregistrement » à condition qu'elles ne remettent pas en cause le caractère prédominant de la zone.
- 2.3 Les dépendances et annexes des habitations à condition qu'elles n'abritent pas des élevages professionnels ; cependant, les élevages de type familial sont autorisés (de type volaille, lapin, cheval ou autre)
- 2.4 Les changements de destination à condition qu'ils n'induisent pas d'occupation ou d'utilisation mentionnée à l'article UD1.
- 2.5 La reconstruction des bâtiments après sinistre, affectés à la même destination et dans les limites de la surface de plancher correspondant à celle détruite
- 2.6 Les constructions à usages d'habitation comprise dans le secteur de protection contre le bruit de la ligne SNCF Paris-Strasbourg, figurant sur le plan, conformément à sa légende, sauf si elles se conforment aux normes d'isolement acoustique prévu par l'arrêté du 6 octobre 1978.
- 2.7 Lorsque le terrain d'assiette d'un projet de construction ou de lotissement doit faire l'objet d'une division parcellaire, l'ensemble des règles du présent règlement doit s'appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UD3 – ACCES ET VOIRIE

#### ACCES

- 3.1 Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité. L'emprise minimum de l'accès est fixée à 4m
- 3.2 Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès n'est autorisé que sur celle présentant un moindre risque pour la sécurité.
- 3.3 Les accès sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'emprise de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...)
- 3.4 Les garages collectifs (au-delà de deux garages sur une même propriété) doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie.
- 3.5 Aucune construction ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins balisés.
- 3.6 Les constructions ayant ou pouvant avoir un accès rue de la Marne ne sont pas autorisées à créer un accès rue des Tilleuls.

#### VOIRIE

- 3.7 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie en bon état de viabilité adaptée à l'importance et à la destination des constructions desservies et permettant d'assurer la sécurité des usagers
- 3.8 L'emprise minimale des voiries nouvelles est fixée à 8m en double sens et 5.50m en sens unique.

## ARTICLE UD4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

### ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- 4.1 Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### ASSAINISSEMENT ET EAUX PLUVIALES

- 4.2 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- 4.3 En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés et conçus de façon à pouvoir être mises hors circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé.
- 4.4 Les eaux usées non domestiques doivent être traitées individuellement avant rejet dans le réseau collectif.
- 4.5 Dans le cadre du réseau collectif, les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation).

### EAUX PLUVIALES

- 4.6 L'infiltration à la parcelle est obligatoire.
- 4.7 Le constructeur doit réaliser, sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.
- 4.8 Aucun rejet sur le domaine public ne sera autorisé
- 4.9 L'infiltration à la parcelle sera réalisée à la charge du propriétaire au choix par :
- ✓ un puits d'infiltration agréé
  - ✓ un épandage
  - ✓ un dispositif tampon agréé de récupération des eaux pluviales

### RESEAU DIVERS

- 4.10 Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées en souterrain ou dissimulés en façade sous gouttière.

## ARTICLE UD5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- 5.1 Il n'est pas fixé de règles.

## ARTICLE UD6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1 Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de service public.
- 6.2 L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit se situer :
- Soit à l'alignement.
  - Soit en recul de 5 mètres au minimum.
- 6.3 Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement ou le retrait imposé dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, balcons...).

## ARTICLE UD7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



- 7.1 Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de service public.
- 7.2 Les constructions s'implanteront :
- Soit d'une limite latérale à l'autre
  - Soit sur une limite séparative
  - Soit en retrait par rapport aux limites séparatives.
- 7.3 En cas d'implantation en retrait, la distance par rapport à la limite séparative doit être égale à la demi-hauteur au faîtage de la construction, avec un minimum de 3m.

### **ARTICLE UD8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- 8.1 Sur un même terrain, la distance entre deux constructions dont chaque emprise au sol est supérieure à 30m<sup>2</sup> doit être au moins égale à la demi-hauteur au faîtage de la construction la plus haute, avec un minimum de 6 mètres.
- 8.2 Les saillies (balcons...) sont prises en compte dans le calcul de la distance séparant les constructions
- 8.3 Les extensions ou les annexes contiguës à la construction principale ne sont pas concernées par les règles UD8.1 et UD8.2.

### **ARTICLE UD9 – EMPRISE AU SOL**

- 9.1 Il n'est pas fixé de règles.

### **ARTICLE UD10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- 10.1 Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de service public.
- 10.2 La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 10 mètres au faîtage
- 10.3 Pour les toits terrasse, la limite maximale est fixée à 7 mètres à l'égout de toit
- 10.4 La hauteur maximale des constructions annexes et dépendances ne doit pas dépasser la hauteur de la construction à usage d'habitation avec un maximum de 6 mètres au faîtage.
- 10.5 Les souches de cheminée, les antennes de télévision, les garde-corps... ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.
- 10.6 Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (clochers, équipement public...), dans le respect des sites urbains et naturels.

### **ARTICLE UD11 – ASPECTS EXTERIEURS**

#### **ASPECT GENERAL**

- 11.1 Sont interdits :
- Les pignons non traités comme la façade principale

#### **FAÇADES SUR RUE**

##### **Façades des constructions à usage d'habitation :**

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

#### **FAÇADES SUR RUE ET AUTRES FAÇADES**

11.3 Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent recevoir un parement et/ou être enduits.

## TOITURE

11.4 Les toitures végétalisées sont autorisées

11.5 Les dispositifs solaires sont autorisés à condition d'être encastrés dans la toiture

11.6 Les toitures des constructions auront une pente maximum de 60°

11.7 Les toitures à un seul pan sont autorisées

11.8 Les piscines couvertes, les marquises, et les reconstructions à l'identique ne sont pas concernés par les règles UD11.6 et UD11.7.

11.9 Les châssis ouvrants de toiture seront encastrés dans la toiture.

11.10 Les souches de cheminées anciennes (avant 1900) seront conservées et restaurées.

## COUVERTURE

11.11 La couverture doit être réalisée avec une teinte rouge à brune et de teinte ardoise excepté pour les vérandas

11.12 La rénovation des couvertures déjà existantes en aspect ardoise naturelle est autorisée dans ce matériau, à condition que la pose soit droite.

11.13 Les tuiles d'aspect béton, les bardeaux d'aspect asphalte, le bac d'aspect acier, les panneaux ondulés d'aspect tôle et les tuiles d'aspect ardoises en pose losangée sont interdits.

11.14 Les piscines couvertes, les marquises ne sont pas concernés par les règles UD11.11, 11.12, 11.13

## MENUISERIE

### Volets :

11.15 Les persiennes accordéon en bois ou en métal sont admises dans le cadre de réfection à l'identique ou d'impossibilité dimensionnelle de poser des volets.

11.16 Les coffres de volets roulants en saillie sont interdits en façade sur rue.

## MURS ET CLOTURES

11.17 Les clôtures et les occultants non rigide/souple sont interdits en matériau synthétique.

11.18 Les planches d'aspect béton sont interdites

11.19 La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1.80m.

11.20 L'édification de mur plein est interdite à l'alignement et en limite séparative

11.21 Les clôtures devront être constituées soit :

- A l'alignement d'un mur bahut n'excédant pas 0.60m de hauteur surmonté ou non d'un dispositif à claire voie ou d'une haie vive n'excédant pas 1m80
- En limite séparative soit par un dispositif à claire voie ou un mur bahut n'excédant pas 0.60 mètres éventuellement surmonté d'un dispositif à claire voie ou d'une haie vive n'excédant pas 1m80.

## ARTICLE UD12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 Se référer à l'article « Stationnement » des dispositions générales du présent règlement.

12.2 Des infrastructures pour le stationnement des vélos doivent être prévues pour un ensemble de constructions à usage d'habitation et/ou d'activité.

### **ARTICLE UD13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13.1 Les surfaces libres de construction doivent être engazonnées/plantées.

13.2 Pour les constructions à usage d'habitation, 20% au moins de la surface du terrain doit être engazonnée.

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

## **SECTION 3 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UD14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

14.1 Il n'est pas fixé de règles.

### **ARTICLE UD15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

15.1 Toutes les constructions et installations, tous les aménagements autorisés devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

### **ARTICLE UD16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

16.1 Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée.

## LA ZONE «UX»

### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UX1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITE

- 1.1 L'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes,
- 1.2 Les habitations légères de loisirs,
- 1.3 L'installation de caravanes isolées,
- 1.4 Les dépôts de matériaux non liés à l'activité.
- 1.5 Les carrières.

#### ARTICLE UX2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

##### SONT ADMISES, SOUS CONDITIONS, LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- 2.1 Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements édifiés dans cette zone, qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activités et qu'elles n'excèdent pas plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- 2.2 Dans le secteur de protection contre le bruit, les constructions autorisées dans la zone à condition qu'elles se conforment aux normes d'isolement acoustique prévus par l'arrêté du 6 octobre 1978 (ligne SNCF Paris-Strasbourg et RN4)
- 2.3 Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune incommodité, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- 2.4 Les constructions et installations nécessaires à la recherche et à l'exploitation de ressources énergétiques

### SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UX3 – ACCES ET VOIRIE

##### ACCES

- 3.1 Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination des constructions qui y sont édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, l'accès des véhicules des services publics et la sécurité des personnes utilisant cet accès.
- 3.2 Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

##### VOIRIE

- 3.3 Les voies nouvelles en impasse doivent comporter, dans leur partie terminale, une plate forme d'évolution permettant aux poids-lourds et aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

#### ARTICLE UX4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- 4.1 Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

- 4.2 Les activités qui ne pourraient pas être normalement desservies en eau (activités grosses consommatrices d'eau) ne seront pas admises à moins que le constructeur ne réalise à sa charge des dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau existant ou au réseau d'eaux industrielles.

### **EAUX USEES**

- 4.3 Le projet devra respecter les dispositions du dossier Loi sur l'eau en vigueur.
- 4.4 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- 4.5 Seules les eaux des sanitaires doivent être déversées au réseau d'eaux usées (séparatif).
- 4.6 Le déversement dans le réseau d'eaux usées des effluents industriels bruts est interdit. De même, toute entreprise qui disposerait d'un système de restauration des eaux usées devra être en mesure de traiter la pollution générée par cette activité, le rejet devant se faire au réseau d'eau pluvial uniquement. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

### **EAUX PLUVIALES**

- 4.7 Le projet devra respecter les dispositions du dossier Loi sur l'eau en vigueur.
- 4.8 Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.
- 4.9 Les eaux pluviales issues des parcelles privées et, le cas échéant, les eaux de process traitées ne pourront être rejetées directement au collecteur public. L'ensemble des eaux doit être traité à la parcelle et, en tout état de cause, le débit admissible en sortie de parcelle devra respecter les dispositions de la Loi sur l'Eau en vigueur. Chaque acquéreur devra donc concevoir, au moment de l'aménagement de sa parcelle, un dispositif permettant de stocker ces eaux (bassin à ciel ouvert ou enterré). Ce dispositif devra être entretenu régulièrement par le propriétaire de la parcelle.
- 4.10 Les eaux de surface doivent être traitées avant rejet dans le réseau collectif par des ouvrages appropriés
- 4.11 Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

### **RESEAUX DIVERS**

- 4.12 Les nouvelles installations de distribution électrique, de gaz, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées en souterrain.

## **ARTICLE UX5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- 5.1 Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE UX6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 6.1 Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de service public.
- 6.2 Les constructions doivent être implantées avec un recul de 5m minimum par rapport à l'alignement. Cette distance peut être réduite dans le cas où la configuration de la parcelle ne permet pas une implantation en recul et si l'activité exercée n'aggrave pas les nuisances existantes.

## **ARTICLE UX7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 7.1 Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de service public.
- 7.2 Toute construction doit être implantée soit à une distance des limites séparatives au moins égal à 3m par rapport aux limites séparatives soit à l'alignement. Cette marge peut être supprimée lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).



## **ARTICLE UX8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- 8.1 Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de service public.
- 8.2 Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 3m. Cette marge peut être supprimée lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu)

## **ARTICLE UX9 – EMPRISE AU SOL**

- 9.1 Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de service public.
- 9.2 L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80% de la superficie du terrain.

## **ARTICLE UX10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- 10.1 Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UX11 – ASPECTS EXTERIEURS**

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

Se référer au Cahier des Charges de Cession de Terrains en vigueur.

11.2 La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,50 m, reposant ou non sur un mur bahut d'une hauteur inférieure à 0,50 m.

## **ARTICLE UX12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

- 12.1 Se référer à l'article « Stationnement » des dispositions générales du présent règlement.
- 12.2 Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques.
- 12.3 Des infrastructures pour le stationnement des vélos doivent être prévues pour un ensemble de constructions à usage d'habitation et/ou d'activité.

## **ARTICLE UX13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- 13.1 Les surfaces libres de construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.
- 13.2 Les aires de stockage et de dépôt seront masquées par des plantations de haies vives.

## **SECTION 3 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UX14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- 14.1 Il n'est pas fixé de règles

### **ARTICLE UX15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

15.1 Toutes les constructions et installations, tous les aménagements autorisés devront être conformes à la Réglementation Thermique en vigueur.

### **ARTICLE UX16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

16.1 Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée.

## LA ZONE « 1AUX »

La zone sera réalisée de façon progressive au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation.

### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE 1AUX1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITE

- 1.1 L'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes,
- 1.2 Les habitations légères de loisirs,
- 1.3 L'installation de caravanes isolées,
- 1.4 Les dépôts de matériaux non liés à l'activité,
- 1.5 Les carrières.
- 1.6 Les sous-sols sont interdits sauf à usage de stationnement
- 1.7 Les remblais de toute nature à l'exception de ceux strictement nécessaires aux accès des bâtiments (rampe, escalier, etc)

#### ARTICLE 1AUX2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

##### SONT ADMISES, SOUS CONDITIONS, LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- 2.1 Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements édifiés dans cette zone, qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activités et qu'elles n'excèdent pas plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- 2.2 Dans le secteur de protection contre le bruit, les constructions autorisées dans la zone à condition qu'elles se conforment aux normes d'isolement acoustique prévus par l'arrêté du 6 octobre 1978 (ligne SNCF Paris-Strasbourg et RN4)
- 2.3 Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune incommodité, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- 2.4 Les constructions et installations nécessaires à la recherche et à l'exploitation de ressources énergétiques
- 2.5 Les bâtiments doivent être construits au dessus de la cote réglementaire

### SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE 1AUX3 – ACCES ET VOIRIE

##### ACCES

- 3.1 Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination des constructions qui y sont édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, l'accès des véhicules des services publics et la sécurité des personnes utilisant cet accès.

- 3.2 Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### VOIRIE

- 3.3 Les voies nouvelles en impasse doivent comporter, dans leur partie terminale, une plate forme d'évolution permettant aux poids-lourds et aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.
- 3.4 Les voiries devront garantir la transparence hydraulique.

## ARTICLE 1AUX4 : DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

### ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- 4.1 Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- 4.2 Les activités qui ne pourraient pas être normalement desservies en eau (activités grosses consommatrices d'eau) ne seront pas admises à moins que le constructeur ne réalise à sa charge des dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau existant ou au réseau d'eaux industrielles.

### EAUX USEES

- 4.3 Le projet devra respecter les dispositions du dossier Loi sur l'eau en vigueur.
- 4.4 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- 4.5 Seules les eaux des sanitaires doivent être déversées au réseau d'eaux usées (séparatif).
- 4.6 Le déversement dans le réseau d'eaux usées des effluents industriels bruts est interdit. De même, toute entreprise qui disposerait d'un système de restauration des eaux usées devra être en mesure de traiter la pollution générée par cette activité, le rejet devant se faire au réseau d'eau pluvial uniquement. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

### EAUX PLUVIALES

- 4.7 Le projet devra respecter les dispositions du dossier Loi sur l'eau en vigueur.
- 4.8 Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.
- 4.9 Les eaux pluviales issues des parcelles privées et, le cas échéant, les eaux de process traitées ne pourront être rejetées directement au collecteur public. L'ensemble des eaux doit être traité à la parcelle et, en tout état de cause, le débit admissible en sortie de parcelle devra respecter les dispositions de la Loi sur l'Eau en vigueur. Chaque acquéreur devra donc concevoir, au moment de l'aménagement de sa parcelle, un dispositif permettant de stocker ces eaux (bassin à ciel ouvert ou enterré). Ce dispositif devra être entretenu régulièrement par le propriétaire de la parcelle.
- 4.10 Les eaux de surface doivent être traitées avant rejet dans le réseau collectif par des ouvrages appropriés
- 4.11 Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

### RESEAUX DIVERS

- 4.12 Les nouvelles installations de distribution électrique, de gaz, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées en souterrain.

## ARTICLE 1AUX5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS



5.1 Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE 1AUX6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1 Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de service public.

6.2 Le long de la RN4, les constructions doivent être implantées avec un recul de 20m minimum par rapport à l'alignement.

6.3 Pour les autres voies, les constructions doivent être implantées avec un recul de 5m minimum par rapport à l'alignement. Cette distance peut être réduite dans le cas où la configuration de la parcelle de la parcelle ne permet pas une implantation en recul et si l'activité exercée n'aggrave pas les nuisances existantes.

## **ARTICLE 1AUX7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de service public.

7.2 Toute construction doit être implantée soit à une distance des limites séparatives au moins égale à un minimum de 3m par rapport aux limites séparatives soit à l'alignement. Cette marge peut être réduite lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

## **ARTICLE 1AUX8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1 Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de service public

8.2 Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 3m. Cette marge peut être réduite lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu)

## **ARTICLE 1AUX9 – EMPRISE AU SOL**

9.1 Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de service public.

9.2 L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80% de la superficie du terrain.

## **ARTICLE 1AUX10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

10.1 Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE 1AUX11 – ASPECTS EXTERIEURS**

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

Se référer au Cahier des Charges de Cession de Terrains en vigueur.

11.2 La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,50 m, reposant ou non sur un mur bahut d'une hauteur inférieure à 0,50 m.

11.3 Les façades devront être traitées avec le même attention

11.4 Les locaux et les équipements devront être intégré au bâtiment principal

11.5 Les containers de déchets devront être non visibles en façade.

11.6 Les clôtures devront laisser le libre écoulement des eaux

## **ARTICLE 1AUX12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

12.1 Se référer à l'article « Stationnement » des dispositions générales du présent règlement.

12.2 Les parkings devront garantir la transparence hydraulique.

12.3 Les stationnements, accès, aire de livraison bénéficieront d'un enrobé noir

12.4 Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques.

12.5 Des infrastructures pour le stationnement des vélos doivent être prévues pour un ensemble de constructions à usage d'habitation et/ou d'activité.

### **ARTICLE 1AUX13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13.1 Les surfaces libres de construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

13.2 Un arbre de haute tige sera planté par tranche de 200 m<sup>2</sup> dont un tiers en front de rue.

13.3 15% de la surface du terrain devra être planté/engazonné.

13.4 Les aires de stockage situées en arrière des parcelles seront masquées par des haies taillées ou massifs arbustifs

13.5 Ces aires devront être positionnées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public Une attention particulière sera portée à leur aménagement si elles sont le long de la RN4

## **SECTION 3 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AUX14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

14.1 Il n'est pas fixé de règles

### **ARTICLE 1AUX15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

15.1 Toutes les constructions et installations, tous les aménagements autorisés devront être conformes à la Réglementation Thermique en vigueur.

### **ARTICLE 1AUX16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

16.1 Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée.

## LA ZONE « 1AU »

La zone sera réalisée de façon progressive au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation.

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 1AU1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITE

Sont interdits sur l'ensemble de la zone

- 1.1 L'implantation et/ou l'extension d'établissements et installations destinés à accueillir des activités :
  - ✓ pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité
  - ✓ pouvant porter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle
  - ✓ incompatibles avec la structure urbaine ou architecturale de la zone en raison de leur taille ou de leur importance
- 1.2 Les nouvelles implantations industrielles et les nouvelles implantations agricoles
- 1.3 Les constructions à usage de commerce de gros et/ou de stockage
- 1.4 L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de décharges.
- 1.5 Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les garages de caravanes à ciel ouvert ou les terrains aménagés en vue du stationnement des caravanes et mobiles home.
- 1.6 Les installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976
- 1.7 Les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation de constructions autorisées, d'ouvrages ou de travaux publics.
- 1.8 Les parcs d'attraction, les zones de loisirs motorisés et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.9 Les constructions implantées à moins de 5 m des rives des cours d'eau permanent ou temporaire
- 1.10 Tout plancher est interdit en dessous de la cote NGF 95.5

### ARTICLE 1AU2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

#### **SONT ADMISES, SOUS CONDITIONS, LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :**

- 2.1 Les installations contribuant au développement durable et à la valorisation de l'environnement (exemple : production de chauffage par l'utilisation d'énergies renouvelables, récupération des eaux de pluie, production solaire d'électricité...) à condition qu'elles ne remettent pas en cause le caractère prédominant de la zone.
- 2.2 Les dépendances et annexes des habitations à condition qu'elles n'abritent pas des élevages professionnels, cependant les élevages de type familial sont autorisés (de type volaille, lapin, cheval ou autre)
- 2.3 Les changements de destination à condition qu'ils n'induisent pas d'occupation ou d'utilisation mentionné à l'article 1AU1.
- 2.4 La reconstruction des bâtiments après sinistre, affectés à la même destination et dans les limites de la surface de plancher correspondant à celle détruite
- 2.5 Lorsque le terrain d'assiette d'un projet de construction ou de lotissement doit faire l'objet d'une division parcellaire, l'ensemble des règles du présent règlement doit s'appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1AU3 – ACCES ET VOIRIE

#### ACCES

- 3.1 Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité. L'emprise minimum de l'accès est fixée à 4m
- 3.2 Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès n'est autorisé que sur celle présentant un moindre risque pour la sécurité.
- 3.3 Les accès sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'emprise de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...)
- 3.4 Les garages collectifs (au-delà de deux garages sur une même propriété) doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie.
- 3.5 Aucune construction ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins balisés.

#### VOIRIE

- 3.6 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie en bon état de viabilité adaptée à l'importance et à la destination des constructions desservies et permettant d'assurer la sécurité des usagers
- 3.7 L'emprise minimale des voiries nouvelles est fixée à 8m en double sens et 5.50m en sens unique.

### ARTICLE 1AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- 4.1 Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### ASSAINISSEMENT ET EAUX PLUVIALES

- 4.2 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- 4.3 En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés et conçus de façon à pouvoir être mises hors circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé.

#### EAUX PLUVIALES

- 4.4 L'infiltration à la parcelle est obligatoire
- 4.5 Le constructeur doit réaliser, sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.
- 4.6 Aucun rejet sur le domaine public ne sera autorisé
- 4.7 L'infiltration à la parcelle sera réalisée à la charge du propriétaire au choix par :
  - ✓ un puits d'infiltration agréé
  - ✓ un épandage
  - ✓ un dispositif tampon agréé de récupération des eaux pluviales



## RESEAUX DIVERS

4.8 Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées en souterrain ou dissimulés en façade sous gouttière.

## ARTICLE 1AU5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 Il n'est pas fixé de règles.

## ARTICLE 1AU6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de service public.

6.2 L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit se situer en recul de 5 mètres au minimum.

6.3 Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement.

## ARTICLE 1AU7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de service public.

7.2 La distance par rapport à la limite séparative doit être égale à la demi-hauteur au faîtage de la construction, avec un minimum de 3m.

## ARTICLE 1AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 Sur un même terrain, la distance entre deux constructions dont chaque emprise au sol est supérieure à 30m<sup>2</sup> doit être au moins égale à la demi-hauteur au faîtage de la construction la plus haute, avec un minimum de 6 mètres.

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

8.3 Les extensions ou les annexes contiguës à la construction principale ne sont pas concernées par les règles 1AU8.1 et 1AU8.2.

## ARTICLE 1AU9 – EMPRISE AU SOL

9.1 Il n'est pas fixé de règles.

## ARTICLE 1AU10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de service public.

10.2 La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 10 mètres au faîtage

10.3 Pour les toits terrasse, la limite maximale est fixée à 7 mètres à l'égout de toit

10.4 La hauteur maximale des constructions annexes et dépendances ne doit pas dépasser la hauteur de la construction à usage d'habitation avec un maximum de 6 mètres au faîtage.

10.5 Les souches de cheminée, les antennes de télévision, les gardes-corps... ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.

## ARTICLE 1AU11 – ASPECTS EXTERIEURS

### ASPECT GENERAL

11.1 Sont interdits :

- Les pignons non traités comme la façade principale

## FAÇADES SUR RUE ET AUTRES FAÇADES

11.2 Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent recevoir un parement et/ou être enduits.

## TOITURE

11.3 Les toitures végétalisées sont autorisées

11.4 Les dispositifs solaires sont autorisés à condition d'être encastrés dans la toiture

11.5 Les toitures des constructions auront une pente maximum de 60°

11.6 Les toitures des constructions à un seul pan sont autorisées

11.7 Les piscines couvertes, les marquises, et les reconstructions à l'identique ne sont pas concernés par les règles 1AU11.5 et 1AU11.4

11.8 Les châssis ouvrants de toiture seront encastrés dans la toiture.

## COUVERTURE

11.9 La couverture doit être réalisée avec une teinte rouge à brune excepté pour les vérandas

11.10 Les tuiles d'aspect béton, les bardeaux d'aspect asphalte, les panneaux ondulés en aspect tôle et les tuiles d'aspect ardoises en pose losangée, les tuiles canal sont interdits.

11.11 Les piscines couvertes, les marquises ne sont pas concernés par les règles 1AU11.9 et 11.10

## MURS ET CLOTURES

11.12 Les clôtures et les occultants non rigide/souple sont interdits en matériau synthétique.

11.13 Les planches en aspect bétons seront interdites

11.14 La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1.80m.

11.15 L'édification de mur plein est interdite à l'alignement et en limite séparative

11.16 Les clôtures devront être constituées :

- A l'alignement d'un mur bahut n'excédant pas 0.60m de hauteur surmonté ou non d'un dispositif à claire voie ou une haie vive n'excédant pas 1m80
- En limite séparative soit par un dispositif à claire voie ou un mur bahut n'excédant pas 0.60 mètres éventuellement surmonté d'un dispositif à claire voie ou une haie vive n'excédant pas 1M80

## ARTICLE 1AU12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 Se référer à l'article « Stationnement » des dispositions générales du présent règlement.

12.2 Des infrastructures pour le stationnement des vélos doivent être prévues pour un ensemble de constructions à usage d'habitation et/ou d'activité.

## ARTICLE 1AU13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Les surfaces libres de construction doivent être plantées/engazonnées.

13.2 Pour les constructions à usage d'habitation, 20% au moins de la surface du terrain doit être engazonnée

13.3 Un arbre de moyenne tige doit être planté par tranche de 250 m<sup>2</sup> de terrain libre de toute construction

## SECTION 3 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 1AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 Il n'est pas fixé de règles.

### ARTICLE 1AU15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 Toutes les constructions et installations, tous les aménagements autorisés devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

## **ARTICLE 1AU16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

16.1 Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée.

## LA ZONE « 2AU »

### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE 2AU1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1.1 Tout mode d'occupation du sol est interdit.

#### ARTICLE 2AU2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1 Ne sont autorisées que les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics à condition qu'ils ne compromettent pas l'urbanisation future de la zone.

### SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE 2AU3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Il n'est pas fixé de règles.

#### ARTICLE 2AU4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Il n'est pas fixé de règles.

#### ARTICLE 2AU5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 Il n'est pas fixé de règles.

#### ARTICLE 2AU6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de service public.

6.2 Tout point de la façade sur rue et sur toute la voie ouverte à la circulation publique des nouvelles constructions principales doit se situer en recul de 5 mètres au minimum.

6.3 Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement.

#### ARTICLE 2AU7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de service public.

7.2 La distance par rapport à la limite séparative doit être égale à la demi-hauteur au faitage de la construction, avec un minimum de 3m.

#### ARTICLE 2AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 Il n'est pas fixé de règles.

#### ARTICLE 2AU9 – EMPRISE AU SOL

9.1 Il n'est pas fixé de règles.

#### ARTICLE 2AU10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Il n'est pas fixé de règles.

#### ARTICLE 2AU11 – ASPECTS EXTERIEURS

11.1 Il n'est pas fixé de règles.

#### ARTICLE 2AU12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 Il n'est pas fixé de règles.

#### ARTICLE 2AU13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Il n'est pas fixé de règles.

### SECTION 3 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL



#### **ARTICLE 2AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

14.1 Il n'est pas fixé de règles.

#### **ARTICLE 2AU15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

15.1 Il n'est pas fixé de règles.

#### **ARTICLE 2AU16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

16.1 Il n'est pas fixé de règles.

**LA ZONE « A » REGLEMENTE LA ZONE AGRICOLE  
LE SOUS SECTEUR « AV » REGLEMENTE LA ZONE AOC CHAMPAGNE  
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL  
ARTICLE A1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

**SONT INTERDITS :**

- 1.1 Tout mode d'occupation autre que ceux précisés dans l'article A2.
- 1.2 Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, d'artisanat, de commerce ou d'industrie
- 1.3 Les constructions d'entrepôts non agricoles
- 1.4 Les affouillements et exhaussements des sols
- 1.5 Les garages collectifs et le stationnement de caravanes
- 1.6 Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs
- 1.7 Les caravanes isolées
- 1.8 Les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- 1.9 L'ouverture et l'exploitation de carrières et les constructions et installations qui leur sont liées.
- 1.10 Les constructions implantées à moins de 10m des cours d'eau.

**Dispositions pour le secteur Av**

- 1.11 Tout mode d'occupation est interdit.

**ARTICLE A2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

**SONT ADMISES, SOUS CONDITIONS, LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :**

- 2.1 Les constructions et les installations à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière
- 2.2 Les bâtiments et dépendances liés aux constructions à usage d'habitation existantes.
- 2.3 La construction, l'extension, l'aménagement de bâtiments et d'installations affectés à l'accueil et au développement d'activités agro-touristiques nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'ils soient situés sur le siège même de l'exploitation agricole et, au plus, à 100 mètres du siège d'exploitation. Ces activités agro-touristiques doivent s'inscrire dans le prolongement de l'exploitation agricole et en demeurer l'accessoire.
- 2.4 Les constructions à usage de bureaux à condition d'être nécessaires à une exploitation agricole et intégrées dans l'enceinte même du siège d'exploitation.
- 2.5 La reconstruction à l'identique jusqu'à égalité de surface des constructions existantes, non conformes au caractère de la zone, détruites ou démolies depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'elles ont été régulièrement édifiées.

- 2.6 Les extensions des constructions à usage d'habitation existante dans une limite de 20% de la surface de plancher existante
- 2.7 Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances nécessaires à une exploitation agricole à condition que l'activité sur le site justifie la présence permanente de l'exploitant ou du personnel et d'être construites sur le siège d'exploitation agricole simultanément ou postérieurement au dit siège d'exploitation.
- 2.8 Les bâtiments et installations liées aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif
- 2.9 La réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics liés au transport d'énergie.
- 2.10 Les constructions à destination de commerce ou de transformation de la production agricole à condition de s'inscrire dans le prolongement de l'exploitation agricole et d'en demeurer l'accessoire et d'être intégrés dans l'enceinte même d'un bâtiment agricole.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE A3 – ACCES ET VOIRIE

#### ACCES

- 3.1 Pour être constructible, un **terrain** doit être desservi par une voie (publique ou privée), directement ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, en bon état de viabilité et :
- ✓ adaptée à l'importance et à la **destination** des constructions ou **terrains** desservis
  - ✓ permettant d'assurer la sécurité des usagers
  - ✓ permettant l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité
  - ✓ aménagée pour apporter la moindre gêne à la circulation publique
- 3.2 Les **accès** sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'**emprise** de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...).

#### VOIRIE

- 3.3 Les caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.4 Une place de retournement dimensionnée pour les besoins des services de secours et la gestion des déchets doit être aménagée en cas de création d'impasse.

### ARTICLE A4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- 4.1 Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

- 4.2 A défaut de branchement possible sur le réseau public, l'alimentation en eau des bâtiments agricoles peut être assurée par captage, forage ou puits particuliers. Ces dispositifs sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dès sa réalisation ou son renforcement.

## ASSAINISSEMENT ET EAUX PLUVIALES

### EAUX USEES DOMESTIQUES ET NON DOMESTIQUES

- 4.3 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- 4.4 A défaut de branchement possible sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Ces installations autonomes doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.
- 4.5 Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à **dispositif d'obturation**).

### EAUX PLUVIALES

- 4.6 Les eaux pluviales doivent être recueillies séparément des autres effluents à l'intérieur d'une même propriété.
- 4.7 Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent pas être évacuées sans inconvénient ni risque en milieu naturel, ou vers un dispositif récupérateur d'eau pluviale.
- 4.8 Tout aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales lié à l'absence ou l'insuffisance des réseaux est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au **terrain** ou à la construction.

## RESEAUX DIVERS

- 4.9 Lorsque les lignes électriques et de télécommunications sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également, excepté en cas de rénovation ou de reconstruction à l'identique.

## COLLECTE DES DECHETS

- 4.10 Pour toute construction liée à l'agritourisme, un espace destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé.

## ARTICLE A5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- 5.1 Il n'est pas fixé de règles.

## ARTICLE A6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

- 6.1 Les constructions seront implantées avec une marge minimale de 10m par rapport à l'emprise publique ou privée.
- 6.2 Pour les constructions implantées le long de la RD 502 doivent avoir un recul de 15 mètres par rapport à l'axe.

6.3 Pour les constructions implantées le long de la RD 2 doivent avoir un recul de 35 mètres par rapport à l'axe.

6.4 Pour les constructions implantées le long des RN 4 doivent avoir un recul de 20 mètres par rapport à l'axe.

### ARTICLE A7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Les constructions doivent être implantées avec une marge minimale de 5 mètres ou sur une limite séparative.

### ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 Sur un même terrain, les constructions seront implantées :

- ✓ En contiguïté (constructions accolées)
- ✓ En maintenant une marge minimale de 8m entre chaque construction

### ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL

9.1 Il n'est pas fixé de règles.

### ARTICLE A10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 La **hauteur** des bâtiments à usage d'activités est limitée à 15 mètres au faîtage depuis le sol naturel. Elle peut être dépassée pour des impératifs techniques et fonctionnels sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

10.2 Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de service public.

10.3 La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 10 mètres au faîtage

10.4 Pour les toits terrasse la limite maximale est fixée à 7 mètres à l'égout de toit

10.5 La hauteur maximale des constructions annexes et dépendances ne doit pas dépasser la hauteur de la construction à usage d'habitation avec un maximum de 6 mètres au faîtage.

10.6 Les souches de cheminée, les antennes de télévision, les gardes-corps... ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.

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

### ARTICLE A11 – ASPECTS EXTERIEURS

#### DISPOSITIONS GENERALES

11.1 Les **murs-pignons** doivent être traités avec le même soin que les **façades principales**.

#### ASPECT

11.2 Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

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



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

**Sont interdits :**

- ✓ Les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage,
- ✓ Le ton blanc pur intégral et les matériaux de types brillants,
- ✓ Les effets de rayure et de fort contraste.

## TOITURE

11.5 Les techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires...) ou de techniques durables (**toitures végétalisées**) sont autorisées.

## CLOTURES

11.6 Les clôtures pleines réalisées en plaques d'aspect béton armé entre poteaux sont interdites.

## ARTICLE A12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 Se référer à l'article 8 « Stationnement » des dispositions générales du présent règlement.

## ARTICLE A13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Les essences utilisées seront locales.

13.2 Les haies, arbres, mares ... seront préservés autant que possible pour contribuer à l'intégration des bâtiments dans leur environnement.

En cas d'impossibilité de conservation de ces éléments, ils devront être recréés autour des nouveaux bâtiments.

13.3 Les bâtiments technique agricoles ou éventuellement à usage artisanal, situés à moins de 50m des voies ou habitations voisines devront être isolés par une rangée d'arbres, si leur implantation a des conséquences dommageables pour les habitations ou le site.

13.4 Une intégration paysagère des nouveaux bâtiments sera réalisée.

## SECTION 3 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 Il n'est pas fixé de règles.

### ARTICLE A15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 Il n'est pas fixé de règle

### ARTICLE A16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

16.1 Il n'est pas fixé de règle

## LA ZONE « N »

### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE N1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

##### EST INTERDIT :

- 1.1 Tout mode d'occupation autre que ceux précisés dans l'article N2.
- 1.2 Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les garages de caravanes à ciel ouvert ou les terrains aménagés en vue du stationnement des caravanes et mobiles home
- 1.3 Les constructions à usage d'habitation
- 1.4 Les constructions implantées à moins de 10m des cours d'eau.

#### ARTICLE N2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

##### SONT ADMISES, SOUS CONDITIONS, LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- 2.1 Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation, l'entretien ou la surveillance de la forêt et des cours d'eau.
- 2.2 La réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics liés au transport d'énergie.
- 2.3 Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres sur une surface perméable.
- 2.4 Les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public.
- 2.5 Les postes d'observation de la faune.
- 2.6 Les constructions liées aux activités de chasse dans une limite de 10m<sup>2</sup> de surface de plancher

### SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE N3 – ACCES ET VOIRIE

- 3.1 Il n'est pas fixé de règles

#### ARTICLE N4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

- 4.1 Il n'est pas fixé de règles.

#### ARTICLE N5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- 5.1 Il n'est pas fixé de règles.

#### ARTICLE N6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1 Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de service public.
- 6.2 Un recul minimal de 5m doit être prévu.

#### ARTICLE N7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1 Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de service public.
- 7.2 Les constructions doivent être soit édifiées en limites séparatives soit avec une marge de 3mètres

#### ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 8.1 Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL**

9.1 Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE N10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

10.1 Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de service public.

10.2 La hauteur maximale est fixée à 6m au faîtage.

## **ARTICLE N11 – ASPECTS EXTERIEURS**

11.1 Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de service public.

11.2 Les constructions s'intégreront dans les lignes du paysage et seront adaptées au site.

## **ARTICLE N12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

12.1 Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE N13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13.1 Il n'est pas fixé de règles.

## **SECTION3 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

14.1 Il n'est pas fixé de règles.

### **ARTICLE N15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

15.1 Il n'est pas fixé de règles.

### **ARTICLE N16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

16.1 Il n'est pas fixé de règles.



## LA ZONE « NZH »

La zone a en son sein des éléments remarquables définis à l'article L.123.1.5.III-2 du code de l'urbanisme.

### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE NZH1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

##### EST INTERDIT :

1.1 Tout mode d'occupation autre que ceux précisés dans l'article NZH2.

#### ARTICLE NZH2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

##### SONT ADMISES, SOUS CONDITIONS, LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- 2.1 Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation, l'entretien ou la surveillance de la forêt et des cours d'eau.
- 2.2 La réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics liés au transport d'énergie.
- 2.3 Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres sur une surface perméable.
- 2.4 Les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public.

### SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE NZH3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Il n'est pas fixé de règles

#### ARTICLE NZH4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Il n'est pas fixé de règles.

#### ARTICLE NZH5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 Il n'est pas fixé de règles.

#### ARTICLE NZH6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de service public.

6.2 Un recul minimal de 3m doit être prévu.

#### ARTICLE NZH7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de service public.

7.2 Les constructions doivent être soit édifiées en limites séparatives soit avec une marge de 3mètres

#### ARTICLE NZH8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 Il n'est pas fixé de règles.

#### ARTICLE NZH9 – EMPRISE AU SOL

9.1 Il n'est pas fixé de règles.

#### ARTICLE NZH10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Il n'est pas fixé de règle.

#### ARTICLE NZH11 – ASPECTS EXTERIEURS

11.1 Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de service public.

11.2 Les constructions s'intégreront dans les lignes du paysage et seront adaptées au site.

#### **ARTICLE NZH12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

12.1 Il n'est pas fixé de règles.

#### **ARTICLE NZH13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13.1 Il n'est pas fixé de règles.

### **SECTION 3 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE NZH14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

14.1 Il n'est pas fixé de règles.

#### **ARTICLE NZH15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

15.1 Il n'est pas fixé de règle

#### **ARTICLE NZH16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

16.1 Il n'est pas fixé de règle

## LA ZONE « NJ »

### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE NJ1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

##### EST INTERDIT :

- 1.1 Tout mode d'occupation autre que ceux précisés dans l'article NJ2.
- 1.2 Les constructions implantées à moins de 10m des cours d'eau.

#### ARTICLE NJ2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

##### SONT ADMISES, SOUS CONDITIONS, LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- 2.1 Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres sur une surface perméable.
- 2.2 Les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public.
- 2.3 Les postes d'observation de la faune.
- 2.4 Seuls les abris de loisirs/jardin d'une superficie de 20 m<sup>2</sup> maximum seront autorisés .

### SECTION2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE NJ3 – ACCES ET VOIRIE

- 3.1 Il n'est pas fixé de règles

#### ARTICLE NJ4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

- 4.1 Il n'est pas fixé de règles.

#### ARTICLE NJ5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- 5.1 Il n'est pas fixé de règles.

#### ARTICLE NJ6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1 Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de service public.
- 6.2 Un recul minimal de 5m doit être prévu.

#### ARTICLE NJ7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1 Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de service public.
- 7.2 Les constructions doivent être soit édifiées en limites séparatives soit avec une marge de 3mètres

#### ARTICLE NJ8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 8.1 Il n'est pas fixé de règles.

#### ARTICLE NJ9 – EMPRISE AU SOL

- 9.1 Il n'est pas fixé de règles.

#### ARTICLE NJ10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 10.1 Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de service public.
- 10.2 La hauteur maximale est fixée à 6m au faîtage.

## **ARTICLE NJ11 – ASPECTS EXTERIEURS**

- 11.1 Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de service public.
- 11.2 Les constructions s'intégreront dans les lignes du paysage et seront adaptées au site.

## **CLOTURES**

- 11.3 Les clôtures doivent être constituées par une haie vive doublée d'un grillage implantée à un mètre en recul de l'alignement. L'ensemble ne peut excéder une hauteur maximum de 1.50m.
- 11.4 Pour les propriétés situées en angle de voie et de virage, la hauteur des haies pourra être limitée à 0.80m afin d'assurer la visibilité et pour raison de sécurité.

## **ANNEXE**

- 11.5 Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération sont interdites.

## **ARTICLE NJ12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

- 12.1 Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE NJ13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- 14.1 Il n'est pas fixé de règles.

## **SECTION3 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

## **ARTICLE NJ14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- 14.1 Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE NJ15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- 15.1 Il n'est pas fixé de règle

## **ARTICLE NJ16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

- 16.1 Il n'est pas fixé de règle



## LA ZONE « NL »

### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE NL1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

##### EST INTERDIT :

- 1.1 Tout mode d'occupation autre que ceux précisés dans l'article NL2.
- 1.2 Les constructions implantées à moins de 10m des cours d'eau.

#### ARTICLE NL2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

##### SONT ADMISES, SOUS CONDITIONS, LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- 2.1 Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres sur une surface perméable.
- 2.2 Les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public.
- 2.3 Les jeux pour enfants

### SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE NL3 – ACCES ET VOIRIE

- 3.1 Il n'est pas fixé de règles

#### ARTICLE NL4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

- 4.1 Il n'est pas fixé de règles.

#### ARTICLE NL5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- 5.1 Il n'est pas fixé de règles.

#### ARTICLE NL6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1 Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de service public.
- 6.2 Un recul minimal de 5m doit être prévu.

#### ARTICLE NL7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1 Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de service public.
- 7.2 Les constructions doivent être soit édifiées en limites séparatives soit avec une marge de 3mètres

#### ARTICLE NL8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 8.1 Il n'est pas fixé de règles.

#### ARTICLE NL9 – EMPRISE AU SOL

- 9.1 Il n'est pas fixé de règles.

#### ARTICLE NL10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 10.1 La hauteur maximale est fixée à 6m au faitage.
- 10.2 Cet article ne concerne pas les construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### ARTICLE NL11 – ASPECTS EXTERIEURS

- 11.1 Les constructions s'intégreront dans les lignes du paysage et seront adaptées au site.

### CLOTURES



11.2 Les clôtures doivent être constituées par une haie vive doublée d'un grillage implantée à un mètre en recul de l'alignement. L'ensemble ne peut excéder une hauteur maximum de 1.50m.

11.3 Pour les propriétés situées en angle de voie et de virage, la hauteur des haies pourra être limitée à 0.80m afin d'assurer la visibilité et pour raison de sécurité.

11.4 Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de service public.

## **ARTICLE NL12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

12.1 Il n'est pas fixé de règles

## **ARTICLE NL13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13.1 Il n'est pas fixé de règles

## **SECTION 3 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE NL14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

14.1 Il n'est pas fixé de règles

### **ARTICLE NL15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

15.1 Il n'est pas fixé de règles

### **ARTICLE NL16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

16.1 Il n'est pas fixé de règles

## LEXIQUE

### ABRI DE JARDIN :

Construction annexe destinée au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin. Les usages d'habitation et d'activités y sont interdits.

### ACCES DU TERRAIN :

Passage donnant sur la voie, par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès aux voies.

### AFFOUILLEMENT :

Les affouillements consistent à creuser le sol (terrassment par exemple).

### ALIGNEMENT :

C'est la limite entre une propriété et une voie ouverte à la circulation publique ou privée. Elle est généralement matérialisée par un clôture de propriété.

### ATTIQUE :

L'attique correspond à l'étage situé au dessus de la corniche, en retrait de la façade et permettant, le plus souvent, l'aménagement d'un balcon.



### BAIE :

C'est une ouverture dans un mur et au travers il est possible de voir (fenêtre, porte, etc.). Ne sont donc pas considérées comme baie :

- les ouvertures en verres translucides ou en vitrage translucide
- les ouvertures situées en façade ou en toiture situées à plus de 2.60 m au dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à plus de 1.90 m au dessus du plancher pour les étages supérieurs
- les portes non vitrées

### CONSTRUCTION PRINCIPALE :

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important en termes de gabarit dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

### CHIEN-ASSIS :

Lucarne de comble à un seul versant, dont le toit est retroussé en pente contraire à celle de la toiture générale.

### CONTIGU :

La contiguïté est obtenue :

- Entre deux constructions lorsque les façades ou les pignons sont en contact l'un avec l'autre  
Un portique, un porche ou un angle de construction... n'entraînent pas de contiguïté.
- Lorsqu'une construction touche directement la limite séparative d'une autre propriété.
- Lorsque deux terrains se joignent.

### DESTINATION (DES BATIMENTS) :

La destination est l'usage principal des constructions. Elle est parfois précisée comme suit :

*Exemple : Construction « à usage d'habitation » ou construction « à usage d'activité » ou construction « à usage de stockage »...*

La destination des bâtiments peut être modifiée si le présent règlement l'autorise. Dans ce cas, une construction à usage d'activité peut être aménagée en habitation.

*Exemple : Un entrepôt transformé en loft ou un corps de ferme aménagé en hôtel...*

### DISPOSITIF D'OBTURATION :

Un dispositif d'obturation est un système qui permet de fermer la canalisation par déclenchement en cas de pollution accidentelle et d'arrêter l'écoulement des eaux usées. Ainsi, il évite à la substance polluante de se répandre dans les canalisations.

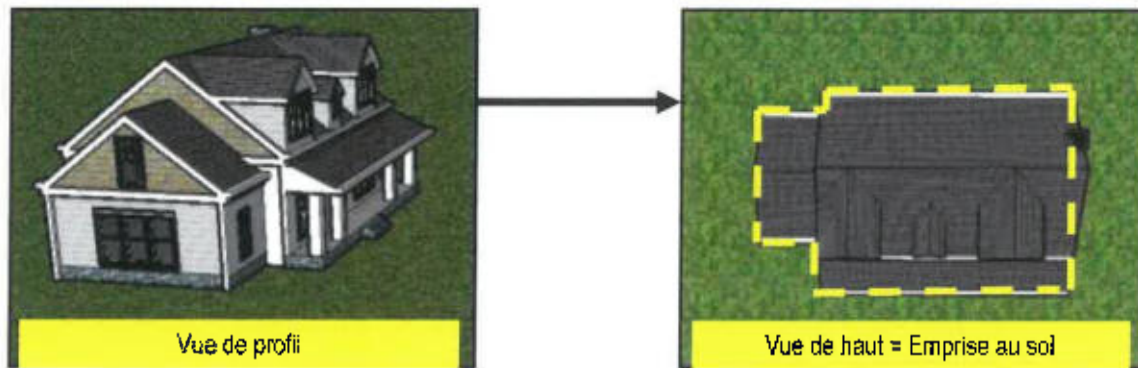
### EMPRISE :

Elle correspond à la surface des terrains occupés par un usage particulier.

Exemple : L'emprise de la voirie inclue la bande de roulement, les fossés, les trottoirs...

### EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, des balcons et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0.60 m au dessus du sol naturel avant travaux.



#### EQUIPEMENT D'INTERET GENERAL :

Etablissement public ou privé dont la vocation est d'assurer une mission de service public ou au service de la population.

#### ESPACES LIBRES :

Espaces libres = Surface de l'unité foncière – surface des constructions (supérieures à 0.60m)

#### EXTENSION :

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle est soit horizontale (*dans la continuité de la construction principale*) ou verticale (*surélévation de la construction*).

#### EXHAUSSEMENT :

Un exhaussement est une élévation du niveau initial. Dans le cas d'un terrain, il s'agit d'augmenter le niveau du terrain par des remblais par exemple.

#### FAÇADE, FAÇADE PRINCIPALE :

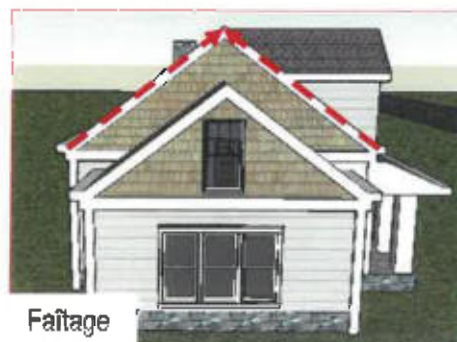
Ce sont les faces verticales, situées au-dessus du niveau du sol. Elles sont constituées des structures porteuses et des murs rideaux à l'exclusion des éléments en saillie (balcons, saillies ...).

Une façade peut comporter une ou plusieurs ouvertures.

La « façade principale » du terrain d'assiette du projet est le côté droit ou courbe du terrain contigu aux emprises publiques et voies.

#### FAITAGE :

Ligne où deux pans de toiture aux pentes opposées se rejoignent. (cf la hauteur de construction)



#### HABITATION LEGERE DE LOISIRS :

C'est est une construction à usage non professionnel, démontable ou transportable, constitutive de logement et destinée à une occupation temporaire ou saisonnière.

Exemple : chalet ou bungalow

### HAUTEUR DE CONSTRUCTION (ART.10) :

Dimension verticale limite maximale des constructions, exprimée en mètre. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures inclus, sauf pour l'habitat individuel où ils sont exclus.

### LIMITE SEPARATIVE :

Ligne commune, séparant le terrain d'assiette du projet et un autre terrain autre qu'une emprise publique ou une voie.

### LISIÈRE :

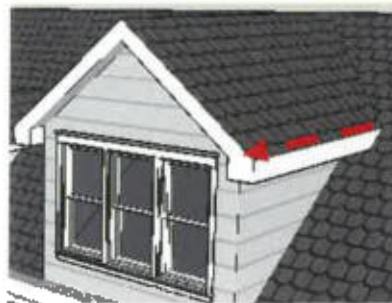
La lisière est l'espace constituant la limite entre deux milieux.

Exemple : les premiers arbres d'un espace forestier.

La protection imposée dans le présent règlement répond aux soucis de protection de ces espaces et à la lutte contre l'établissement de lisières artificielles, reconstituées par l'homme mais ne prenant pas en compte les besoins des espèces végétales et animales.

### LUCARNE :

C'est une baie comprenant une ouverture verticale en saillie de la toiture, créant une vue directe. Les châssis à tabatière (type « Velux ») ne sont pas considérés comme des lucarnes.



La lucarne est en saillie par rapport à la toiture.

### MUR PIGNON :

Mur extérieur réunissant les murs de façades. Il est souvent un des murs latéraux à la façade.



### RECU :

Le recul est la distance séparant la construction des emprises publiques ou des voies.

### RETRAIT :



Le retrait est la distance séparant le projet de construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

La règle de retrait ne s'applique pas aux constructions ou ouvrages s'élevant à moins de 60 cm de hauteur par rapport au sol existant.

Les éléments architecturaux et / ou de modénatures tels que les balcons de plus de 40cm de profondeur sont pris en compte.

### TERRAIN D'ASSIETTE DU PROJET

Le terrain d'assiette du projet est constitué par la parcelle ou un ensemble de parcelles cadastrales contiguës délimité par les emprises publiques et voies et les autres propriétés qui l'entourent

### TOIT TERRASSE, TOITURE-TERRASSE :

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge,...), accessible ou non. Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers,...) sont assimilées aux toit-terrasses dans l'application du présent règlement.

### TOITURE VEGETALISEE :

Elle consiste à recouvrir d'un substrat un toit plat ou à pente faible (maximum 35° généralement). Les avantages de cette technique sont nombreux, parmi lesquels il est possible de citer :

- Des effets bénéfiques sur le climat, l'hygrométrie et sur la santé et le bien-être des habitants
- La reconstitution d'un maillage écologique et de corridors écologiques
- Un impact sur l'eau avec une filtration et une épuration biologique des eaux de pluies
- Une régulation des débits hydriques : la toiture végétalisée accumule l'eau dont une partie est utilisée par les plantes, une autre est évaporée et une autre évacuée par les canalisations avec un retard favorisant le bon écoulement.

### TROP PLEIN :

Le trop-plein est un mécanisme de régulation de la hauteur de l'eau. Dans les réservoirs, il consiste en une ouverture placée à une certaine hauteur, permettant à l'eau de s'évacuer.

**CAHIER DE RECOMMANDATIONS POUR LES STATIONNEMENTS****MODALITES PRATIQUES DU CALCUL DU NOMBRE DE PLACES**

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

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la SURFACE DE PLANCHER de chaque destination de construction.

**REVETEMENTS**

Les revêtements des stationnements seront privilégiés sous une forme perméable.

**DIMENSIONS DES STATIONNEMENTS**

Une moyenne de 25m<sup>2</sup> par place de stationnement doit être comptée.

**STATIONNEMENT EN BATAILLE : PERPENDICULAIRE A LA VOIE**

- Largeur : 2m50
- Longueur : 5m
- Recul minimum : 6m

**STATIONNEMENT EN EPIS : ANGLE DE 45° PAR RAPPORT A LA VOIE**

- Largeur : 2m50
- Longueur : 5m à la perpendiculaire
- Recul minimum : 3m40

**STATIONNEMENT EN EPIS : ANGLE DE 60° PAR RAPPORT A LA VOIE**

- Largeur : 2m50
- Longueur : 5m à la perpendiculaire
- Recul minimum : 3m80

**STATIONNEMENT EN CRENEAU : PARALLELE A LA VOIE**

- Largeur : 2m
- Longueur : 5m80
- Recul minimum : 3m

**STATIONNEMENT POUR PERSONNE A MOBILITE REDUITE**

- Surlargeur de 80cm libre de tout obstacle

**STATIONNEMENT SITUES DANS UNE CONSTRUCTION NOUVELLE DE LOGEMENTS COLLECTIFS POUR DEUX ROUES NON MOTORISES**

- Couverte et accessible depuis l'espace public et 1 m<sup>2</sup> par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER