



PLAN LOCAL D'URBANISME DE PARGNY-LES-REIMS

Règlement écrit

1ère modification simplifiée

Dates d'approbation:
Elaboration: 29/06/2017
1ère modification simplifiée : 19/12/2019

Pour la Présidente,
Le Vice-Président,

Pierre GEORGIN

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	2
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)	9
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U _A	9
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U _B	19
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U _E	28
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U _X	34
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)	42
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU _X	42
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLE (A)	51
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	51
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES (N).....	57
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	57
TITRE VI : ANNEXE « DÉFINITIONS »	64
TITRE VII : ANNEXE NUANCIER DE REFERENCE.....	73

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions législatives et réglementaires du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de PARGNY LES REIMS.

ARTICLE 2 – CHAMP D'APPLICATION MATERIEL DU REGLEMENT

- Les dispositions du R.N.U. demeurent applicables sur le territoire doté d'un PLU à l'exception des dispositions mentionnées aux articles R111-3, R111-5 à R111-19 et R111-28 à R111-30.
- Les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent au Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.).
- S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme :
 - . des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols créées en application de législations particulières qui font l'objet d'annexes au Plan Local d'Urbanisme.
 - . des dispositions figurant en annexes au P.L.U. en application des articles R151-51 à R151-53 du Code de l'urbanisme et concernant notamment les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (dites U), en zones à urbaniser (dites zones AU), en zones agricoles (dites zones A) et en zones naturelles et forestières (dites zones N). Les plans comportent également les emplacements réservés aux voies, aux ouvrages publics et aux installations d'intérêt général ainsi que les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

- **Une catégorie de zone urbaine, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre II du règlement :**

- Zone Ua Zone urbaine ancienne
- Zone Ub Zone urbaine récente et ses extensions

La zone Ub comprend le secteur Ubp pour de l'extension de patrimoine

- Zone Ue Zone urbaine d'équipement public
- Zone Ux Zone urbaine d'activité économique

- **Une catégorie de zone à urbaniser, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre III du règlement :**

- Zone AUx Zone à urbaniser à vocation d'activité économique

La zone AUx comprend les secteurs AUxa (zone à urbaniser à court et moyen terme d'activité économique) et AUxb (zone à urbaniser à long terme d'activité économique)

- **Une catégorie de zone agricole, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du règlement :**

- Zone A Zone agricole à protéger, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

La zone A comprend les secteurs Ap (secteur agricole patrimoine) et Av (secteur agricole viticole)

- **Une catégorie de zone naturelle et forestière, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du règlement :**

- Zone N Zone naturelle à protéger en raison :

. soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

. soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

. soit de leur caractère d'espaces naturels ;

. soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

. soit de la nécessité de prévenir les risques.

Les terrains classés par le Plan Local d'Urbanisme comme "espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer", sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme et ne constituent pas une catégorie spéciale de zones. Leur délimitation est seulement reportée sur le plan de zones.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES (Article L.152-3 du Code de l'urbanisme)

Les règles et servitudes du PLU peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, conformément aux dispositions des articles L152-3 à L152-6 du code de l'urbanisme

ARTICLE 5 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le P.L.U. comporte en outre des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) avec lesquelles les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol doivent être compatibles.

Les orientations d'aménagement et de programmation ont pour objet de préciser les choix de la commune en matière d'aménagement, d'habitat, de transports et de déplacements. Elles prennent

la forme d'OAP de secteurs délimités aux documents graphiques du règlement (art R151-10) : **les zones AUxa, AUxb et Ux** sont concernées.

Les orientations d'aménagement et de programmation prennent également la forme d'OAP thématiques transversales et concernent, en fonction des thématiques, l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE 6 – APPLICATION DE L'ARTICLE R.151-21 alinéa 3

Dans l'ensemble des zones définies au présent PLU, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent règlement sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

ARTICLE 7 – COMPOSITION DU REGLEMENT LITTERAL

Rappel du code de l'urbanisme

Conformément à l'article **L101-3 du Code de l'Urbanisme** « La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions. [...]»

Conformément à l'article du **L151-8 du Code de l'urbanisme** « Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3.»

Conformément à l'article **L151-9 du Code de l'Urbanisme** « Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées. »

Conformément à l'article **L151-18 du Code de l'Urbanisme** « Le règlement peut déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale , urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant. »

Conformément à l'article **R151-9 du Code de l'urbanisme** : «Le règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables, dans le respect de l'article L. 151-8, ainsi que la délimitation graphique des zones prévues à l'article L. 151-9. »

Conformément à l'article **R151-30 du Code de l'Urbanisme** : « Pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire :

- 1° Certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités qu'il définit ;
- 2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations. »

Conformément à l'article **R151-33 du code de l'Urbanisme** : « Le règlement peut, en fonction des situations locales, soumettre à conditions particulières :

- 1° Les types d'activités qu'il définit ;
- 2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations. »

Conformément à l'article **R151-27 du Code de l'Urbanisme** « Les destinations de constructions sont :

- 1° Exploitation agricole et forestière ;
- 2° Habitation ;
- 3° Commerce et activités de service ;
- 4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. »

Conformément à l'article **R151-28 du Code de l'Urbanisme** « Les destinations de constructions prévues à l'article R. 151-27 comprennent les sous-destinations suivantes :

- 1° Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- 2° Pour la destination " habitation " : logement, hébergement ;
- 3° Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- 4° Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- 5° Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition. »

Structure du Règlement littéral

Section 1 : Destination des constructions et usages des sols

Article 1.1. Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Article 1.2. Limitation d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Article 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Article 1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

Article 1.3.2. Majoration de volume constructible en fonction des destinations et sous destinations

Article 1.3.3. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Article 1.3.4. Diversité commerciale

Article 1.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions à usage d'habitation

Article 1.3.6. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux

Article 1.3.7. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1. Implantation des constructions

Article 2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 2.1.4. Implantation des constructions en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus

Article 2.2. Volumétrie

Article 2.2.1. Emprise au sol maximale des constructions

Article 2.2.2. Hauteur maximale des constructions

Article 2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

Article 2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.3.1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

Article 2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades

Article 2.3.3. Caractéristiques architecturales des toitures

Article 2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures

Article 2.3.5. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Article 2.3.6. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Article 2.3.7. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion.

Article 2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

2.4.1. Coefficient de biotope

2.4.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

2.4.3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

2.4.4. Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger

2.4.5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

2.4.6. Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Article 2.5. Stationnement

2.5.1. Obligation de réalisation d'aires de stationnement

2.5.2. Minoration des obligations de stationnement pour les véhicules motorisés

2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans des secteurs délimités

Section 3 : Équipement et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privée et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1.2. Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

3.1.3. Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver

3.2. Desserte par les réseaux

Article 3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

Article 3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

Article 3.2.3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'assainissement

Article 3.2.4. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,

Article 3.2.5. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Certains articles ne faisant pas l'objet de réglementation (pas de règles fixées) sont mentionnés « non réglementés ».

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

L'ensemble des **Dispositions Générales du TITRE I** du présent règlement s'applique concomitamment aux dispositions de la **zone Ua**.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

ARTICLE 1.1. INTERDICTION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES

- a. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- b. Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- c. Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs.
- d. Les nouvelles constructions des exploitations agricoles et forestières et les industries.
- e. Les installations radioélectriques ou radiotéléphoniques de plus de 12 mètres.

ARTICLE 1.2. LIMITATIONS D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES

- a. Les constructions de commerces et d'activités de service, et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- b. La reconstruction à l'identique des bâtiments existants est autorisée dès lors que le bâtiment a été régulièrement édifié, qu'importe leur destination.

ARTICLE 1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

Article 1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

Non réglementé.

Article 1.3.2. Majoration de volume constructible en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé.

Article 1.3.3. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Non réglementé.

Article 1.3.4. Diversité commerciale

Non réglementé.

Article 1.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions à usage d'habitation

Non réglementé.

Article 1.3.6. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux

Non réglementé.

Article 1.3.7. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires

Non réglementé.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

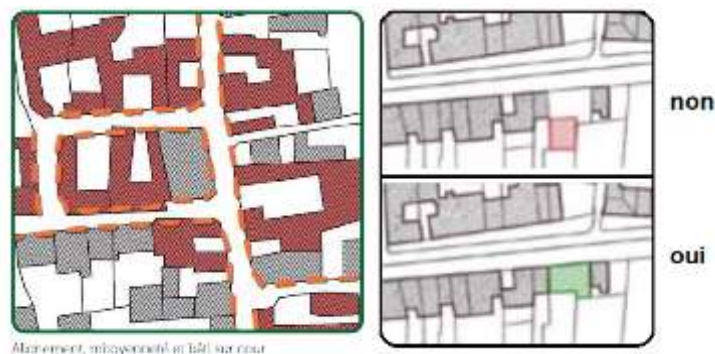
ARTICLE 2.1. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

Article 2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- a. Les constructions doivent être implantées :
 - soit à l'alignement des voies
 - soit à l'alignement des constructions voisines

- soit en prolongement de la façade existante dans le cas d'une extension

Schéma à valeur réglementaire



Source : PNR de la Montagne de Reims

- Toutefois, un recul pourra être autorisé sous réserve qu'un élément bâti (constructions principales, dépendances ou annexes) soit implanté en tout ou partie à l'alignement. Il en est de même dans le cas d'un mur haut préexistant implanté le long de l'alignement.
- Un recul pourra également être imposé et déterminé au niveau des carrefours, quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.
- Par leur faîtage, les constructions principales seront parallèles par rapport à la voie ou au faîtage des constructions anciennes voisines.

Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux dispositions précédentes.

Article 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Toute construction doit être implantée :
 - soit en limite exacte de propriété
 - soit avec un recul tel que tout point de la construction se trouve éloigné d'une des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un recul minimum de 3 mètres.

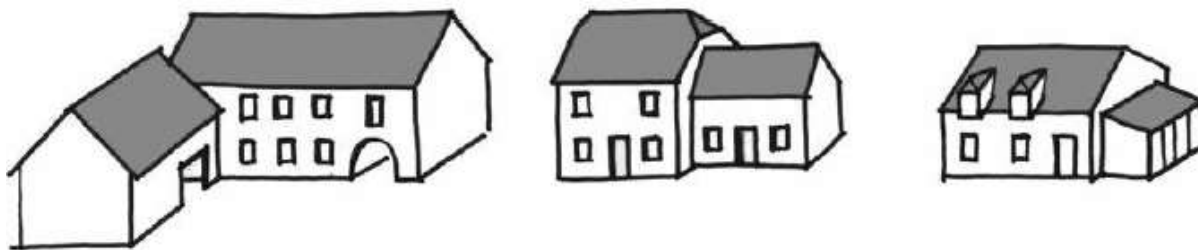
Article 2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article 2.1.4. Implantation des constructions en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus

- D'ordre général, les constructions devront être de géométrie simple sur un plan rectangulaire et peuvent associer plusieurs autres parallélépipèdes plus petits en L ou en U.

Schéma à valeur illustratif



Exemples de volumes simples de plain pied ou avec étage associés en U ou alignés.

Source : PNR de la Montagne de Reims

- b. Les constructions doivent présenter un équilibre des proportions et une unité d'aspect qui correspondent à l'architecture traditionnelle environnante.
- c. Tout style de construction étranger à l'environnement local champenois (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, maison bretonne, etc.) ou éléments de constructions étrangers (colonnes, etc.) sont interdits.

Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux dispositions précédentes sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti.

ARTICLE 2.2. VOLUMETRIE

Article 2.2.1. Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 2.2.2. Hauteur des constructions

- a. La hauteur de tout bâtiment ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage par rapport au sol naturel. Dans le cas de toiture-terrasse, la hauteur maximale est fixée à 8,5 mètres à l'acrotère.
- b. Toutefois, lorsque la construction sera mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée ci-avant, le dépassement de celle-ci pourra être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante.
- c. Le nombre de niveau est limité à un étage droit sur rez-de-chaussée, plus comble aménagé (R + 1 + comble).

Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux dispositions précédentes.

Article 2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

Non réglementé.

ARTICLE 2.3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 2.3.1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

- a. D'ordre général, des dispositions différentes aux règles de la zone seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE™, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux atypiques ou contemporain dès lors qu'ils s'insèrent correctement dans leur environnement immédiat.

Article 2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades

- a. Les ouvertures doivent être alignées suivant un axe de symétrie. Elles devront être plus hautes que larges avec un rapport « hauteur/largeur » compris entre 1,5 et 2 pour les habitations.

Schéma à valeur illustratif



Organisation des ouvertures en façade.

Source : PNR de la Montagne de Reims

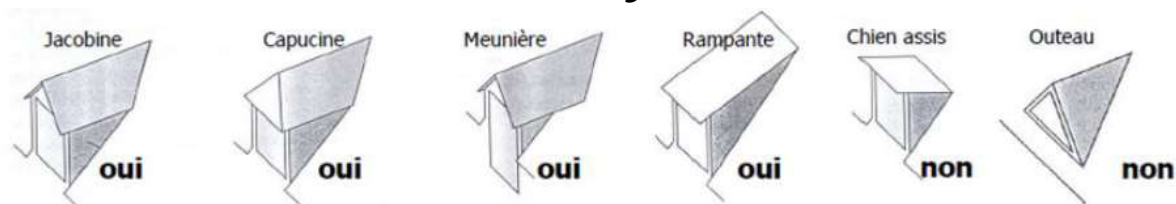
- b. Les volets roulant sont autorisés à la condition que le coffre soit intégré à l'intérieur du bâti. S'il existe des volets battants, ils devront être conservés à l'extérieur.
- c. L'aspect naturel des matériaux qui composent la construction doit être conservé. Les éléments de décor du bâti ancien et de modénature existants et destinés à être vus (encadrement, listels, chainages, soubassements, corniches, etc.) devront être conservés et laissés apparents.
- d. L'emploi sans enduit ou habillage des matériaux destinés à être recouverts, (exemple : carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, etc.) est interdit sur espace public.
- e. Les éléments extérieurs (de type climatiseur, pompe à chaleur, etc.) ne devront pas être visible depuis l'espace public, à moins d'être bien inséré de telle manière à ne pas dégrader l'esthétique des bâtiments.
- f. La couleur des fonds de façade enduits devra respecter le nuancier de référence mis en annexe du présent règlement.
- g. La couleur des menuiseries et accessoires devra respecter le nuancier de référence mis en annexe du présent règlement.
- h. La couleur des constructions en bardage métallique devra respecter le nuancier de référence mis en annexe du présent règlement.

Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux dispositions précédentes sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti.

Article 2.3.3. Caractéristiques architecturales des toitures

- Sauf cas particulier à justifier, les toitures seront à deux versants avec des pignons droits ou avec croupes ou demi-croupes. Il peut être autorisé une toiture à un pan pour les constructions secondaires si celles-ci sont adossées à un bâtiment ou un mur existant.
- Sont autorisées les lucarnes et châssis de toit à dominante verticale. Ils devront être encastrés dans le versant de la toiture sans faire saillie au-dessus de celui-ci.

Schéma à valeur réglementaire



- Les couvertures des constructions principales auront une couleur terre cuite ou terre cuite flammée, rouge brun ou aspect similaire, ou gris ardoise et aspect similaire. Les toitures végétalisées sont autorisées.
- Les couvertures des bâtiments secondaires devront être en harmonie avec le bâtiment principal.

Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux dispositions précédentes sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti.

Article 2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures

- Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades.
- L'emploi sans enduit ou habillage des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, etc. est interdit sur espace public.
- La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 2,20 mètres. Dans certain cas, il pourra être demandé de s'aligner sur la hauteur des clôtures anciennes existantes afin de garder une continuité.

Article 2.3.5. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

- Les éléments de patrimoine bâti et paysager, identifiés aux documents graphiques et représentés dans la légende afférente par un losange bleu, sont soumis à déclaration préalable pour les travaux non soumis à un permis de construire et la démolition y est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.
- L'autorisation peut être soumise à des prescriptions de nature à atteindre la protection, conservation, restauration, mise en valeur ou requalification de ces éléments.

Article 2.3.6. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 2.3.7. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion

Non réglementé.

ARTICLE 2.4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article 2.4.1. Coefficient de biotope

Non réglementé.

Article 2.4.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- a. Les espaces non bâtis – à l'exception des aires de stationnement et d'évolution – doivent être aménagés en espaces verts et être soigneusement entretenus.
- b. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- c. Sur les unités foncières de plus de 500 m², un arbre de haute tige devra être prévu par 200 m² d'espaces libres.

Article 2.4.3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Non réglementé.

Article 2.4.4. Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger

- a. Dans les trames de jardins, identifiés aux documents graphiques et représentés dans la légende afférente par une couleur vert clair en hachure :
 - Sont interdits les bâtiments principaux de toute destination.
 - Sont autorisés les constructions secondaires à un bâtiment principal (extension, annexe, dépendance : par exemple garage, abri de jardin, piscine, etc.).
 - L'emprise au sol maximale des constructions autorisées est fixée à 50 m² de surface de plancher sans toutefois dépasser cumulativement 10 % de la surface total d'un secteur identifié sur une unité foncière.
 - Les constructions autorisées ne devront pas excéder la hauteur du bâtiment principal dans le cadre d'une extension, et ne devront pas excéder 4 mètres à l'égout du toit et 7 mètres au faîtage par rapport au sol naturel.

- Tous travaux non soumis à un permis de construire sont soumis à déclaration préalable et la démolition y est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.
- b. Cette zone comprend des Espaces Boisés Classés à conserver.

Article 2.4.5. Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé.

Article 2.4.6. Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Non réglementé.

ARTICLE 2.5. STATIONNEMENT

Article 2.5.1. Obligation de réalisation d'aires de stationnement

- a. Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
- b. Le nombre de place de stationnement de véhicules motorisés requis est le suivant :
 - une place par logement d'une surface de plancher inférieur à 50 m² ;
 - deux places par logement d'une surface de plancher supérieur à 50 m² ;
 - pour les constructions dont la vocation initiale n'est pas l'habitat, le stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et du type de destinations.
- c. Pour les immeubles d'habitation et de bureaux, le nombre de place de stationnement pour les vélos sera a minima :
 - d'une place par logement
 - d'une place par surface de plancher supérieur à 50 m² pour les bureaux
- d. La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement est de :
 - 15 m² non compris dans les voies de desserte pour un véhicule motorisé
 - 2 m² pour un vélo.
- e. En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnements nécessaires aux installations, les dispositions de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme pourront être mises en œuvre.

Article 2.5.2. Minoration des obligations de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

Article 2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans des secteurs délimités

Non réglementé.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3.1.1. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- a. Les terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements doivent être desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par un passage aménagé sur fonds voisin.
- b. L'accès à ces voies doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- c. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à la voie qui présenterait le moins de gêne sera privilégié.

Article 3.1.2. Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

- a. Les terrains susceptibles de recevoir des constructions devront satisfaire au passage par les services publics de collecte des déchets ou, à défaut prévoir un point de collecte collectif accessible aux engins de collecte sur le parcours existant.

Article 3.1.3. Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver

- a. Les voies de circulation à conserver sont identifiées aux documents graphiques et représentées dans la légende afférente par des pointillés orange. Ces voies doivent être maintenues.
- b. Seuls des aménagements ponctuels destinés à favoriser les circulations douces y sont autorisés.
- c. Ces voies ne pourront constituer un accès carrossable pour une unité foncière enclavée.

ARTICLE 3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article 3.2.1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

- a. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par un branchement sur un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.
- b. Tout réseau sur terrain privé devra être enterré selon les normes en vigueur, sauf impossibilité technique.

Article 3.2.2. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

- a. Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée par un branchement sur un réseau public de distribution d'énergie présentant des caractéristiques suffisantes.
- b. Tout réseau sur terrain privé devra être enterré selon les normes en vigueur, sauf impossibilité technique.

Article 3.2.3. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'assainissement

- a. Le branchement sur un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dès lors qu'il est existant.
- b. En l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire en vigueur. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès que celui-ci sera réalisé.
- c. L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Article 3.2.4. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- a. Les aménagements réalisés sur l'ensemble du terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, sans stagnation, dans le réseau collecteur.
- b. L'évacuation des eaux pluviales se fera par infiltration sur la parcelle.
- c. Le rejet au réseau collecteur sera admis en cas d'impossibilité technique.

Article 3.2.5. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- a. Tout projet de constructions, travaux ou aménagement, devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).
- b. Tout réseau sur terrain privé devra être enterré selon les normes en vigueur, sauf impossibilité technique.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

L'ensemble des **Dispositions Générales du TITRE I** du présent règlement s'applique concomitamment aux dispositions de la **zone Ub**.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

ARTICLE 1.1. INTERDICTION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES

- a. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- b. Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- c. Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs.
- d. Les constructions des exploitations forestières et les industries.
- e. Les installations radioélectriques ou radiotéléphoniques de plus de 12 mètres.

ARTICLE 1.2. LIMITATIONS D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES

- a. Les constructions de commerces et d'activités de service, d'exploitation agricole et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- b. La reconstruction à l'identique des bâtiments existants est autorisée dès lors que le bâtiment a été régulièrement édifié, qu'importe leur destination.

ARTICLE 1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

Article 1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

Non réglementé.

Article 1.3.2. Majoration de volume constructible en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé.

Article 1.3.3. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Non réglementé.

Article 1.3.4. Diversité commerciale

Non réglementé.

Article 1.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions à usage d'habitation

Non réglementé.

Article 1.3.6. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux

Non réglementé.

Article 1.3.7. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires

Non réglementé.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 2.1. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

Article 2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- a. Les constructions doivent être implantées :
 - soit en retrait de l'alignement d'une distance minimale de 5 mètres / cette distance est portée à 15 mètres dans le secteur **Ubp**
 - soit à l'alignement des constructions voisines
 - soit en prolongement de la façade existante dans le cas d'une extension.
- b. Un recul pourra être imposé et déterminé au niveau des carrefours, quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

- c. Par leur faîtage, les constructions seront parallèles ou perpendiculaires par rapport à la voie ou au faîtage des constructions anciennes voisines.

Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux dispositions précédentes.

Article 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- a. Toute construction doit être implantée :
 - soit en limite exacte de propriété
 - soit avec un recul tel que tout point de la construction se trouve éloigné d'une des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un recul minimum de 3 mètres.
- b. **Dans le secteur Ubp** : Les constructions doivent être implantées à un minimum de 10 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article 2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- a. **Dans le secteur Ubp** : Les constructions doivent être implantées à un minimum de 10 mètres par rapport aux autres constructions sur une même propriété. Toutefois, pour des extensions ou des constructions secondaires, elles pourront être accolées au bâtiment principal.

Article 2.1.4. Implantations des constructions en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaines et paysagère attendus

- a. Tout style de construction étranger à l'environnement local champenois (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, maison bretonne, etc.) ou éléments de constructions étrangers (colonnes, etc.) sont interdits.

Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux dispositions précédentes sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti.

ARTICLE 2.2. VOLUMETRIE

Article 2.2.1. Emprise au sol des constructions

- a. Pour les constructions d'habitation et leurs bâtiments secondaires, l'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie du terrain, dans la limite de 300 mètres carrés par unité foncière.
- b. **Dans le secteur Ubp** : l'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 10 % de la surface totale d'une unité foncière.

Article 2.2.2. Hauteur des constructions

- a. La hauteur de tout bâtiment ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage par rapport au sol naturel. Dans le cas de toiture-terrasse, la hauteur maximale est fixée à 8,5 mètres à l'acrotère.
- b. Le nombre de niveau est limité à un étage droit sur rez-de-chaussée, plus comble aménagé (R + 1 + comble).

Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux dispositions précédentes.

Article 2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

Non réglementé.

ARTICLE 2.3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**Article 2.3.1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus**

Non réglementé.

Article 2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades

- a. L'emploi sans enduit ou habillage des matériaux destinés à être recouverts, (exemple : carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, etc.) est interdit sur espace public.
- b. Les éléments extérieurs (de type climatiseur, pompe à chaleur, etc.) ne devront pas être visible depuis l'espace public, à moins d'être bien inséré de telle manière à ne pas dégrader l'esthétique des bâtiments.
- c. La couleur des fonds de façade enduits devra respecter le nuancier de référence mis en annexe du présent règlement.
- d. La couleur des menuiseries et accessoires devra respecter le nuancier de référence mis en annexe du présent règlement.
- e. La couleur des constructions en bardage métallique devra respecter le nuancier de référence mis en annexe du présent règlement.

Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux dispositions précédentes sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti.

Article 2.3.3. Caractéristiques architecturales des toitures

- a. Les couvertures des constructions principales auront une couleur terre cuite ou terre cuite flammée, rouge brun ou aspect similaire, ou gris ardoise et aspect similaire. Les toitures végétalisées sont autorisées.
- b. Les couvertures des bâtiments secondaires devront être en harmonie avec le bâtiment principal.

Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux dispositions précédentes sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti.

Article 2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures

- a. Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades.
- b. L'emploi sans enduit ou habillage des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, etc. est interdit sur espace public.
- c. La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 2,20 mètres. Dans certain cas, il pourra être demandé de s'aligner sur la hauteur des clôtures anciennes existantes afin de garder une continuité.

Article 2.3.5. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

- a. Les éléments de patrimoine bâti et paysager, identifiés aux documents graphiques et représentés dans la légende afférente par un losange bleu, sont soumis à déclaration préalable pour les travaux non soumis à un permis de construire et la démolition y est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.
- b. L'autorisation peut être soumise à des prescriptions de nature à atteindre la protection, conservation, restauration, mise en valeur ou requalification de ces éléments.

Article 2.3.6. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 2.3.7. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion

- a. Dans les zones de ruissellement potentiellement inondable, identifiées aux documents graphiques et représentées dans la légende afférente par une couleur bleu clair en hachure, les dalles de rez-de-chaussée devront être surélevées d'un minimum de 60 centimètres par rapport au terrain naturel. Les sous-sols y seront interdits.

ARTICLE 2.4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article 2.4.1. Coefficient de biotope

Non réglementé.

Article 2.4.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- a. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes

- b. Les constructions destinées à l'exploitation agricole et aux entrepôts doivent faire l'objet d'une intégration paysagère.
- c. Les espaces non bâtis – à l'exception des aires de stationnement et d'évolution – doivent être aménagés en espaces verts et être soigneusement entretenus.
- d. **Dans le secteur Ubp :**
 - En plus des règles précédentes, les espaces verts et de plantations doivent représenter un minimum de 75 % de la surface totale d'une unité foncière.

Article 2.4.3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

- a. Dans ces corridors identifiés et à proximité, tout aménagement ou construction devra garantir le maintien de ces corridors, ou à défaut le recréer. Il pourra être demandé au pétitionnaire une création d'éléments végétaux assurant la continuité des corridors.

Article 2.4.4. Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger

- a. Dans les trames de jardins, identifiés aux documents graphiques et représentés dans la légende afférente par une couleur vert clair en hachure :
 - Sont interdits les bâtiments principaux de toute destination.
 - Sont autorisés les constructions secondaires à un bâtiment principal (extension, annexe, dépendance : par exemple garage, abri de jardin, piscine, etc.).
 - L'emprise au sol maximale des constructions autorisées est limitée à 50 m² de surface de plancher sans toutefois dépasser cumulativement 10 % de la surface total d'un secteur identifié sur une unité foncière.
 - Les constructions autorisées ne devront pas excéder la hauteur du bâtiment principal dans le cadre d'une extension, et ne devront pas excéder 4 mètres à l'égout du toit et 7 mètres au faîtage par rapport au sol naturel.
 - Tous travaux non soumis à un permis de construire sont soumis à déclaration préalable et la démolition y est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.
- b. Cette zone comprend des Espaces Boisés Classés à conserver.

Article 2.4.5. Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé.

Article 2.4.6. Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

- a. Aux corridors écologiques, identifiées aux documents graphiques et représentés dans la légende afférente par une bande hachurée et flèche orange, les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la faune.

- b. Dans les zones de ruissellement potentiellement inondable, identifiées aux documents graphiques et représentées dans la légende afférente par une couleur bleu clair en hachure, les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

ARTICLE 2.5. STATIONNEMENT

Article 2.5.1. Obligation de réalisation d'aires de stationnement

- a. Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
- b. Le nombre de place de stationnement de véhicules motorisés requis est le suivant :
 - une place par logement d'une surface de plancher inférieur à 50 m² ;
 - deux places par logement d'une surface de plancher supérieur à 50 m² ;
 - pour les constructions dont la vocation initiale n'est pas l'habitat, le stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et du type de destinations.
- c. Pour les immeubles d'habitation et de bureaux, le nombre de place de stationnement pour les vélos sera à minima :
 - d'une place par logement
 - d'une place par surface de plancher supérieur à 50 m² pour les bureaux
- d. La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement est de :
 - 15 m² non compris dans les voies de desserte pour un véhicule motorisé
 - 2 m² pour un vélo.
- e. En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnements nécessaires aux installations, les dispositions de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme pourront être mises en œuvre.

Article 2.5.2. Minoration des obligations de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

Article 2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans des secteurs délimités

Non réglementé.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3.1.1. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- a. Les terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements doivent être desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par un passage aménagé sur fonds voisin.
- b. L'accès à ces voies doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- c. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à la voie qui présenterait le moins de gêne sera privilégié.

Article 3.1.2. Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

- a. Les terrains susceptibles de recevoir des constructions devront satisfaire au passage par les services publics de collecte des déchets ou, à défaut prévoir un point de collecte collectif accessible aux engins de collecte sur le parcourt existant.

Article 3.1.3. Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver

- a. Les voies de circulation à conserver sont identifiées aux documents graphiques et représentés dans la légende afférente par des pointillés orange. Ces voies doivent être maintenues.
- b. Seuls des aménagements ponctuels destinés à favoriser les circulations douces y sont autorisés.
- c. Ces voies ne pourront constituer un accès carrossable pour une unité foncière enclavée.

ARTICLE 3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article 3.2.1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

- a. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par un branchement sur un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.
- b. Tout réseau sur terrain privé devra être enterré selon les normes en vigueur, sauf impossibilité technique.

Article 3.2.2. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

- a. Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée par un branchement sur un réseau public de distribution d'énergie présentant des caractéristiques suffisantes.
- b. Tout réseau sur terrain privé devra être enterré selon les normes en vigueur, sauf impossibilité technique.

Article 3.2.3. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'assainissement

- a. Le branchement sur un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dès lors qu'il est existant.

- b. En l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire en vigueur. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès que celui-ci sera réalisé.
- c. L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Article 3.2.4. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- a. Les aménagements réalisés sur l'ensemble du terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, sans stagnation, dans le réseau collecteur.
- b. L'évacuation des eaux pluviales se fera par infiltration sur la parcelle.
- c. Le rejet au réseau collecteur sera admis en cas d'impossibilité technique.

Article 3.2.5. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- a. Tout projet de constructions, travaux ou aménagement, devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).
- b. Tout réseau sur terrain privé devra être enterré selon les normes en vigueur, sauf impossibilité technique.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

L'ensemble des **Dispositions Générales du TITRE I** du présent règlement s'applique concomitamment aux dispositions de la **zone Ue**.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

ARTICLE 1.1. INTERDICTION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES

- a. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- b. Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- c. Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs.
- d. Les constructions des exploitations agricoles et forestières.
- e. Les habitations.
- f. Les commerces et activités de service.
- g. Les constructions des autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires.

ARTICLE 1.2. LIMITATIONS D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES

Non réglementé.

ARTICLE 1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

Article 1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

Non réglementé.

Article 1.3.2. Majoration de volume constructible en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé.

Article 1.3.3. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Non réglementé.

Article 1.3.4. Diversité commerciale

Non réglementé.

Article 1.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions à usage d'habitation

Non réglementé.

Article 1.3.6. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux

Non réglementé.

Article 1.3.7. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires

Non réglementé.

**CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET
PAYSAGERE**

ARTICLE 2.1. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

Article 2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

Article 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

Article 2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article 2.1.4. Implantations des constructions en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaines et paysagère attendus

Non réglementé.

ARTICLE 2.2. VOLUMETRIE

Article 2.2.1. Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 2.2.2. Hauteur des constructions

Non réglementé.

Article 2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

Non réglementé.

ARTICLE 2.3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 2.3.1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

Non réglementé.

Article 2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades

Non réglementé.

Article 2.3.3. Caractéristiques architecturales des toitures

Non réglementé.

Article 2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures

Non réglementé.

Article 2.3.5. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé.

Article 2.3.6. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 2.3.7. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion

Non réglementé.

ARTICLE 2.4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article 2.4.1. Coefficient de biotope

Non réglementé.

Article 2.4.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Non réglementé.

Article 2.4.3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

- a. Dans ces corridors identifiés et à proximité, tout aménagement ou construction devra garantir le maintien de ces corridors, ou à défaut le recréer. Il pourra être demandé au pétitionnaire une création d'éléments végétaux assurant la continuité des corridors.

Article 2.4.4. Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Non réglementé.

Article 2.4.5. Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé.

Article 2.4.6. Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

- a. Aux corridors écologiques, identifiées aux documents graphiques et représentés dans la légende afférente par une bande hachurée et flèche orange, les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la faune.
- b. Dans les zones de ruissellement potentiellement inondable, identifiées aux documents graphiques et représentées dans la légende afférente par une couleur bleu clair en hachure, les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

ARTICLE 2.5. STATIONNEMENT

Article 2.5.1. Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé.

Article 2.5.2. Minoration des obligations de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

Article 2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans des secteurs délimités

Non réglementé.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3.1.1. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- a. Les terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements doivent être desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par un passage aménagé sur fonds voisin.
- b. L'accès à ces voies doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- c. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à la voie qui présenterait le moins de gêne sera privilégié.

Article 3.1.2. Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

- a. Les terrains susceptibles de recevoir des constructions devront satisfaire au passage par les services publics de collecte des déchets ou, à défaut prévoir un point de collecte collectif accessible aux engins de collecte sur le parcours existant.

Article 3.1.3. Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver

- a. Les voies de circulation à conserver sont identifiées aux documents graphiques et représentées dans la légende afférente par des pointillés orange. Ces voies doivent être maintenues.
- b. Seuls des aménagements ponctuels destinés à favoriser les circulations douces y sont autorisés.
- c. Ces voies ne pourront constituer un accès carrossable pour une unité foncière enclavée.

ARTICLE 3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article 3.2.1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

- a. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par un branchement sur un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.
- b. Tout réseau sur terrain privé devra être enterré selon les normes en vigueur, sauf impossibilité technique.

Article 3.2.2. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

- a. Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée par un branchement sur un réseau public de distribution d'énergie présentant des caractéristiques suffisantes.
- b. Tout réseau sur terrain privé devra être enterré selon les normes en vigueur, sauf impossibilité technique.

Article 3.2.3. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'assainissement

- a. Le branchement sur un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dès lors qu'il est existant.
- b. En l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire en vigueur. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès que celui-ci sera réalisé.
- c. L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Article 3.2.4. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- a. Les aménagements réalisés sur l'ensemble du terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, sans stagnation, dans le réseau collecteur.
- b. L'évacuation des eaux pluviales se fera par infiltration sur la parcelle.
- c. Le rejet au réseau collecteur sera admis en cas d'impossibilité technique.

Article 3.2.5. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- a. Tout projet de constructions, travaux ou aménagement, devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).
- b. Tout réseau sur terrain privé devra être enterré selon les normes en vigueur, sauf impossibilité technique.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ux

L'ensemble des **Dispositions Générales du TITRE I** du présent règlement s'applique concomitamment aux dispositions de la **zone Ux**.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

ARTICLE 1.1. INTERDICTION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES

- a. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- b. Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- c. Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs.
- d. Les nouvelles constructions des exploitations agricoles et forestières.
- e. Les habitations, sauf celles mentionnées à l'article 1.2.
- f. Les industries.
- g. Les installations radioélectriques ou radiotéléphoniques de plus de 12 mètres.

ARTICLE 1.2. LIMITATIONS D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES

- a. Toute construction ou aménagement devra respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- b. Les logements peuvent être autorisés à condition d'être destinées au logement des personnes des établissements de commerces et d'activités de service autorisés et qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment principal sans pouvoir en être dissociées.

ARTICLE 1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

Article 1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

Non réglementé.

Article 1.3.2. Majoration de volume constructible en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé.

Article 1.3.3. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Non réglementé.

Article 1.3.4. Diversité commerciale

Non réglementé.

Article 1.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions à usage d'habitation

Non réglementé.

Article 1.3.6. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux

Non réglementé.

Article 1.3.7. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires

Non réglementé.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 2.1. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

Article 2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- a. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 12 mètres par rapport à l'emprise de la RD 980.
- b. Par leur faîtage, les constructions seront parallèles par rapport à la voie principale.

Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux dispositions précédentes.

Article 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- a. Toute construction doit être implantée :
 - soit en limite exacte de propriété
 - soit avec un recul tel que tout point de la construction se trouve éloigné d'une des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un recul minimum de 5 mètres.

Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux dispositions précédentes.

Article 2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article 2.1.4. Implantations des constructions en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaines et paysagère attendus

- a. Les constructions doivent présenter un équilibre des proportions et une unité d'aspect qui correspondent à l'architecture traditionnelle environnante.
- b. Tout style de construction étranger à l'environnement local champenois (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, maison bretonne, etc.) ou éléments de constructions étrangers (colonnes, etc.) sont interdits.

Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux dispositions précédentes sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti.

ARTICLE 2.2. VOLUMETRIE

Article 2.2.1. Emprise au sol des constructions

- a. L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 50 % de la surface totale d'une unité foncière.

Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux dispositions précédentes.

Article 2.2.2. Hauteur des constructions

- a. La hauteur de tout bâtiment ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit et ~~10~~ 8 mètres au faîtage par rapport au sol naturel. Dans le cas de toiture-terrasse, la hauteur maximale est fixée à 8,5 mètres à l'acrotère.

Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux dispositions précédentes.

Article 2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

Non réglementé.

ARTICLE 2.3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 2.3.1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

Non réglementé.

Article 2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades

- a. L'emploi sans enduit ou habillage des matériaux destinés à être recouverts, (exemple : carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, etc.) est interdit sur espace public. L'enduit des façades devra respecter le nuancier de référence mis en annexe du présent règlement.
- b. La couleur des constructions en bardage métallique devra respecter le nuancier de référence mis en annexe du présent règlement.
- c. Les signes distinctifs type signalétiques, enseignes, publicités, etc. seront apposés contre le bâtiment édifié sur le terrain, n'excédant pas la hauteur de ce dit bâtiment et ne pourront pas être lumineux (type néon par exemple).

Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux dispositions précédentes sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti.

Article 2.3.3. Caractéristiques architecturales des toitures

- a. Les couvertures auront une couleur de ton terre cuite ou terre cuite flammée, rouge brun ou aspect similaire, ou gris ardoise et aspect similaire. Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux dispositions précédentes sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti.

Article 2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures

- a. Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades.
- b. La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 2,20 mètres.
- c. Sur les limites séparatives, les clôtures, si existantes, devront être constituées de grillages de couleur verte, pouvant facultativement être doublées de haies vives.

Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux dispositions précédentes sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti.

Article 2.3.5. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé.

Article 2.3.6. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

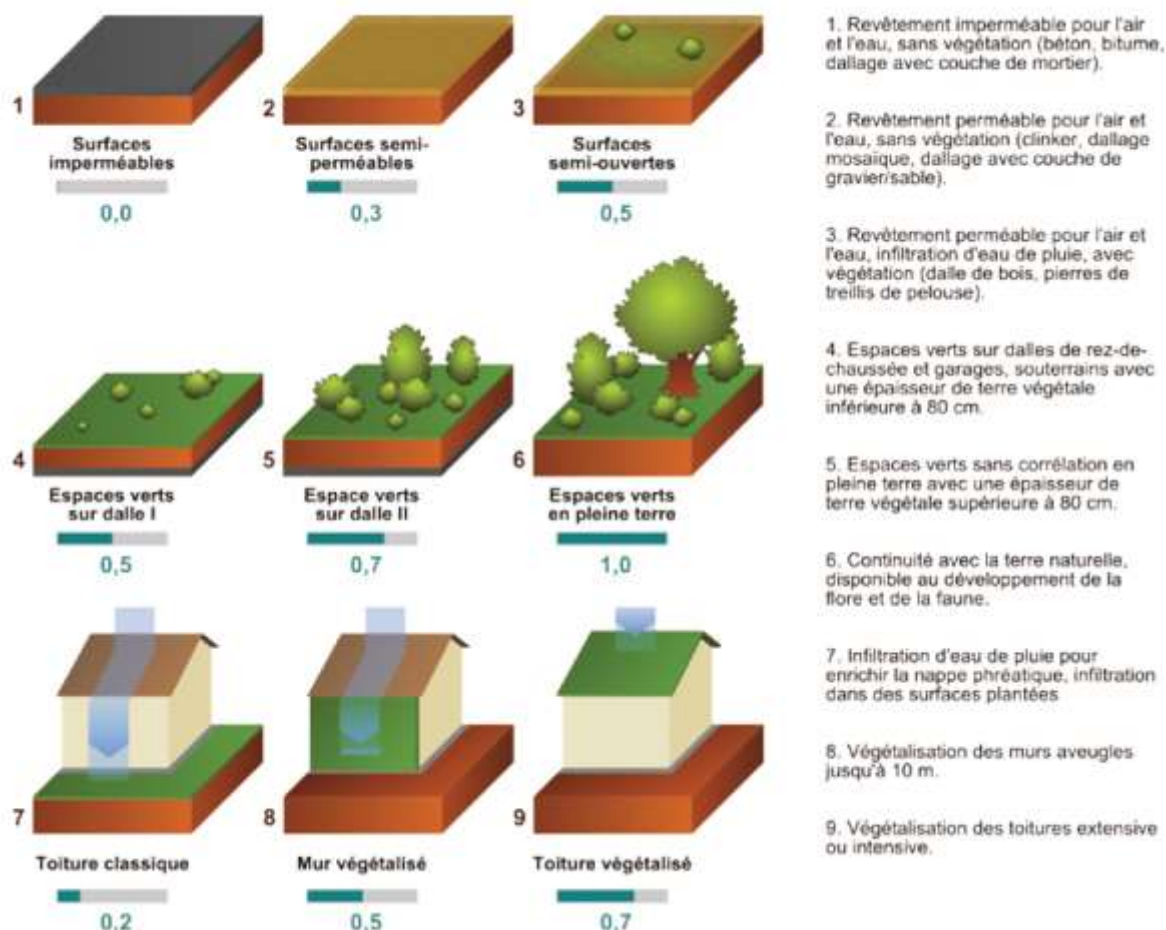
Article 2.3.7. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion

Non réglementé.

ARTICLE 2.4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article 2.4.1. Coefficient de biotope

- a. Le coefficient de biotope par surface minimal à atteindre par unité foncière est de 0,15.
- b. Coefficient de valeur écologique par m² de surface :



Source :

http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/landschaftsplanung/bff/fr/bff_berechnung.sht

Article 2.4.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- a. Les constructions doivent faire l'objet d'une intégration paysagère d'ensemble réfléchie à l'échelle de la zone.
- b. Les espaces non bâtis – à l'exception des aires de stationnement et d'évolution – doivent être aménagés en espaces verts et être soigneusement entretenus.
- c. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- d. Les espaces verts et de plantations doivent représenter un minimum de 10 % de la surface totale d'une unité foncière.

Article 2.4.3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Non réglementé.

Article 2.4.4. Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Non réglementé.

Article 2.4.5. Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé.

Article 2.4.6. Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Non réglementé.

ARTICLE 2.5. STATIONNEMENT

Article 2.5.1. Obligation de réalisation d'aires de stationnement

- a. Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
- b. Le nombre de place de stationnement de véhicules motorisés requis est le suivant :
 - Un minimum d'une place pour 30 m² de surface de plancher d'un commerce ou d'une activité de service ;
 - Un minimum d'une place pour 50 m² de surface de plancher pour une autre activité des secteurs secondaires ou tertiaires.
- c. Pour toutes constructions, le nombre de place de stationnement pour les vélos sera à minima :
 - d'une place par surface de plancher supérieur à 50 m²
- d. La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement est de :

- 15 m² non compris dans les voies de desserte pour un véhicule motorisé
- 2 m² pour un vélo.

Article 2.5.2. Minoration des obligations de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

Article 2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans des secteurs délimités

Non réglementé.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3.1.1. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- a. Les terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements doivent être desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par un passage aménagé sur fonds voisin.
- b. L'accès à ces voies doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- c. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à la voie qui présenterait le moins de gêne sera privilégié.
- d. Un seul accès sur la RD 980 pourra être autorisé pour l'ensemble de la zone.

Article 3.1.2. Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

- a. Les terrains susceptibles de recevoir des constructions devront satisfaire au passage par les services publics de collecte des déchets ou, à défaut prévoir un point de collecte collectif accessible aux engins de collecte sur le parcourt existant.

Article 3.1.3. Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver

Non réglementé.

ARTICLE 3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article 3.2.1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

- a. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par un branchement sur un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.
- b. Tout réseau sur terrain privé devra être enterré selon les normes en vigueur, sauf impossibilité technique.

Article 3.2.2. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

- a. Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée par un branchement sur un réseau public de distribution d'énergie présentant des caractéristiques suffisantes.
- b. Tout réseau sur terrain privé devra être enterré selon les normes en vigueur, sauf impossibilité technique.

Article 3.2.3. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'assainissement

- a. Le branchement sur un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dès lors qu'il est existant.
- b. En l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire en vigueur. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès que celui-ci sera réalisé.
- c. L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Article 3.2.4. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- a. Les aménagements réalisés sur l'ensemble du terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, sans stagnation, dans le réseau collecteur.
- b. L'évacuation des eaux pluviales se fera par infiltration sur la parcelle.
- c. Le rejet au réseau collecteur sera admis en cas d'impossibilité technique.

Article 3.2.5. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- a. Tout projet de constructions, travaux ou aménagement, devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).
- b. Tout réseau sur terrain privé devra être enterré selon les normes en vigueur, sauf impossibilité technique.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUx

L'ensemble des **Dispositions Générales du TITRE I** du présent règlement s'applique concomitamment aux dispositions de la zone ~~1AUx~~ AUx.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

ARTICLE 1.1. INTERDICTION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES

- a. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- b. Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- c. Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs.
- d. Les constructions des exploitations agricoles et forestières nouvelles.
- e. Les habitations, sauf celles mentionnées à l'article 1.2.
- f. Les industries.
- g. Les installations radioélectriques ou radiotéléphoniques de plus de 12 mètres.

ARTICLE 1.2. LIMITATIONS D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES

- a. Toute construction ou aménagement devra respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

- b. Les constructions sont admises au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone **et au fur et à mesure de la réalisation des réseaux**, sous réserve que les équipements publics existants ou prévus soient suffisants compte tenu des constructions projetées.
- c. L'ouverture à l'urbanisation d'un second secteur (AUxa ou AUxb) est conditionnée à l'aménagement à hauteur de 75 % du premier secteur ouvert (AUxa ou AUxb).
- d. Les logements peuvent être autorisés à condition d'être destinées au logement des personnes des établissements de commerces et d'activités de service autorisés et qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment principal sans pouvoir en être dissociées.

ARTICLE 1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

Article 1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

Non réglementé.

Article 1.3.2. Majoration de volume constructible en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé.

Article 1.3.3. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Non réglementé.

Article 1.3.4. Diversité commerciale

Non réglementé.

Article 1.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions à usage d'habitation

Non réglementé.

Article 1.3.6. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux

Non réglementé.

Article 1.3.7. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires

Non réglementé.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 2.1. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

Article 2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- a. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 12 mètres par rapport à l'emprise de la RD 980.
- b. Par leur faîtage, les constructions seront parallèles par rapport à la voie principale.

Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux dispositions précédentes.

Article 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- a. Toute construction doit être implantée :
 - soit en limite exacte de propriété
 - soit avec un recul tel que tout point de la construction se trouve éloigné d'une des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un recul minimum de 5 mètres.

Article 2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article 2.1.4. Implantations des constructions en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaines et paysagère attendus

- a. Les constructions doivent présenter un équilibre des proportions et une unité d'aspect qui correspondent à l'architecture traditionnelle environnante.
- b. Tout style de construction étranger à l'environnement local champenois (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, maison bretonne, etc.) ou éléments de constructions étrangers (colonnes, etc.) sont interdits.

Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux dispositions précédentes sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti.

ARTICLE 2.2. VOLUMETRIE

Article 2.2.1. Emprise au sol des constructions

- a. L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 50 % de la surface totale d'une unité foncière.

Article 2.2.2. Hauteur des constructions

- a. La hauteur de tout bâtiment ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit et ~~10~~ 8 mètres au faîtage par rapport au sol naturel. Dans le cas de toiture-terrasse, la hauteur maximale est fixée à 8,5 mètres à l'acrotère.

Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux dispositions précédentes.

Article 2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

Non réglementé.

ARTICLE 2.3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 2.3.1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

Non réglementé.

Article 2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades

- a. L'emploi sans enduit ou habillage des matériaux destinés à être recouverts, (exemple : carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, etc.) est interdit sur espace public. L'enduit des façades devra respecter le nuancier de référence mis en annexe du présent règlement.
- b. La couleur des constructions en bardage métallique devra respecter le nuancier de référence mis en annexe du présent règlement.
- c. Les signes distinctifs type signalétiques, enseignes, publicités, etc. seront apposés contre le bâtiment édifié sur le terrain, n'excédant pas la hauteur de ce dît bâtiment et ne pourront pas être lumineux (type néon par exemple).

Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux dispositions précédentes sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti.

Article 2.3.3. Caractéristiques architecturales des toitures

- a. Les couvertures auront une couleur de ton terre cuite ou terre cuite flammée, rouge brun ou aspect similaire, ou gris ardoise et aspect similaire. Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux dispositions précédentes sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti.

Article 2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures

- a. Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades.
- b. La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 2,20 mètres.
- c. Sur les limites séparatives, les clôtures, si existantes, devront être constituées de grillages de couleur verte, pouvant facultativement être doublés de haies vives.

Article 2.3.5. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé.

Article 2.3.6. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 2.3.7. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion

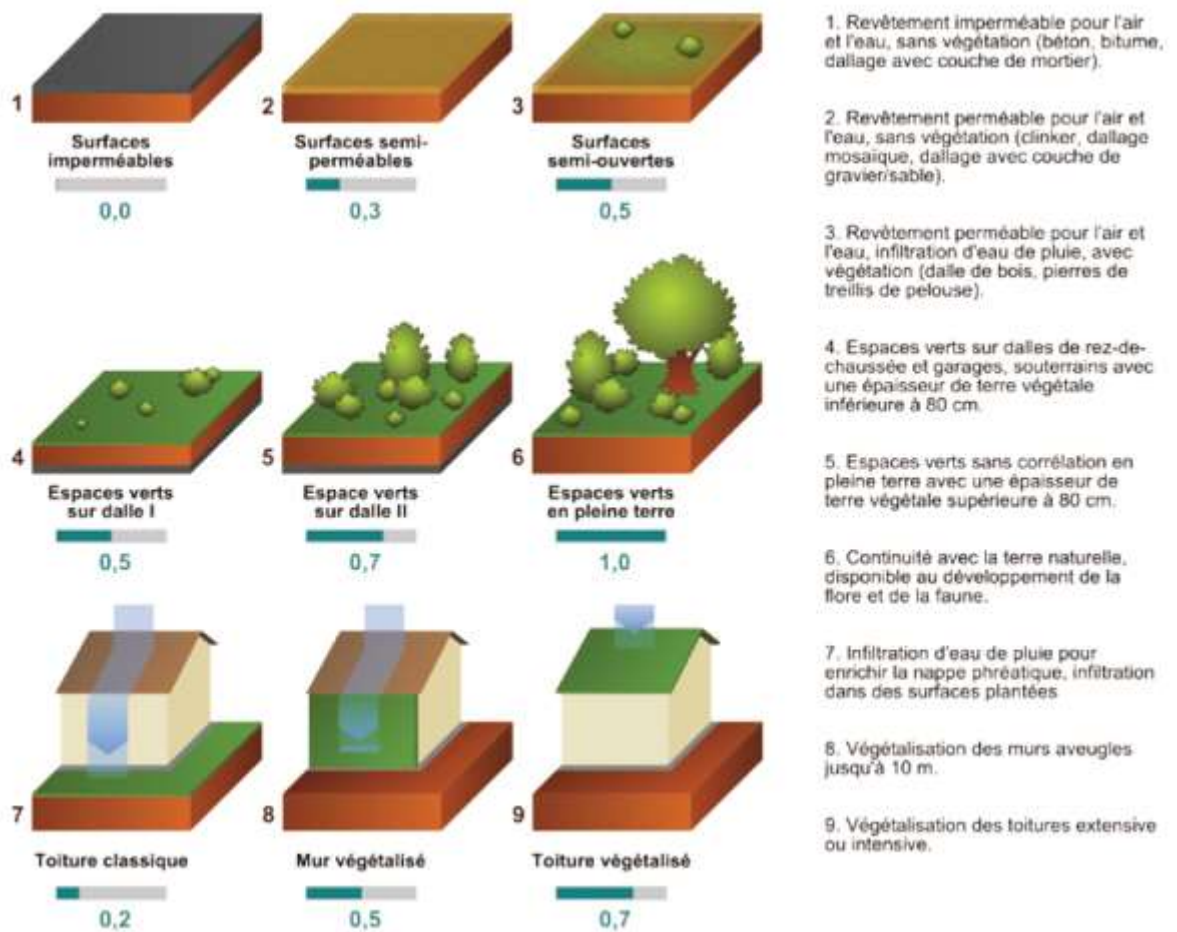
- a. Dans les zones de ruissellement potentiellement inondable, identifiées aux documents graphiques et représentées dans la légende afférente par une couleur bleu clair en hachure, les dalles de rez-de-chaussée devront être surélevées d'un minimum de 60 centimètres par rapport au terrain naturel. Les sous-sols y seront interdits.

ARTICLE 2.4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article 2.4.1. Coefficient de biotope

- a. Le coefficient de biotope par surface minimal à atteindre par unité foncière est de 0,15.

b. Coefficient de valeur écologique par m² de surface :



Source :

http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/landschaftsplanung/bff/fr/bff_berechnung.sht

Article 2.4.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- Les constructions doivent faire l'objet d'une intégration paysagère d'ensemble réfléchie à l'échelle de la zone.
- Les espaces non bâtis – à l'exception des aires de stationnement et d'évolution – doivent être aménagés en espaces verts et être soigneusement entretenus.
- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les espaces verts et de plantations doivent représenter un minimum de 10 % de la surface totale d'une unité foncière.

Article 2.4.3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Non réglementé.

Article 2.4.4. Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Non réglementé.

Article 2.4.5. Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé.

Article 2.4.6. Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

- a. Dans les zones de ruissellement potentiellement inondable, identifiées aux documents graphiques et représentées dans la légende afférente par une couleur bleu clair en hachure, les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

ARTICLE 2.5. STATIONNEMENT

Article 2.5.1. Obligation de réalisation d'aires de stationnement

- a. Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
- b. Le nombre de place de stationnement de véhicules motorisés requis est le suivant :
 - Un minimum d'une place pour 30 m² de surface de plancher d'un commerce ou d'une activité de service ;
 - Un minimum d'une place pour 50 m² de surface de plancher pour une autre activité des secteurs secondaires ou tertiaires.
- c. Pour toutes constructions, le nombre de place de stationnement pour les vélos sera à minima :
 - d'une place par surface de plancher supérieur à 50 m²
- d. La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement est de :
 - 15 m² non compris dans les voies de desserte pour un véhicule motorisé
 - 2 m² pour un vélo.

Article 2.5.2. Minoration des obligations de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

Article 2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans des secteurs délimités

Non réglementé.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3.1.1. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- a. Les terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements doivent être desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par un passage aménagé sur fonds voisin.
- b. L'accès à ces voies doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- c. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à la voie qui présenterait le moins de gêne sera privilégié.
- d. Un seul accès sur la RD 980 pourra être autorisé pour l'ensemble du secteur AUxb, en face de l'accès prévu sur la zone Ux.

Article 3.1.2. Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

- a. Les terrains susceptibles de recevoir des constructions devront satisfaire au passage par les services publics de collecte des déchets ou, à défaut prévoir un point de collecte collectif accessible aux engins de collecte sur le parcourt existant.

Article 3.1.3. Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver

Non réglementé.

ARTICLE 3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article 3.2.1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

- a. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par un branchement sur un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.
- b. Tout réseau sur terrain privé devra être enterré selon les normes en vigueur, sauf impossibilité technique.

Article 3.2.2. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

- a. Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée par un branchement sur un réseau public de distribution d'énergie présentant des caractéristiques suffisantes.

- b. Tout réseau sur terrain privé devra être enterré selon les normes en vigueur, sauf impossibilité technique.

Article 3.2.3. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'assainissement

- a. Le branchement sur un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dès lors qu'il est existant.
- b. En l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire en vigueur. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès que celui-ci sera réalisé.
- c. L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Article 3.2.4. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- a. Les aménagements réalisés sur l'ensemble du terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, sans stagnation, dans le réseau collecteur.
- b. L'évacuation des eaux pluviales se fera par infiltration sur la parcelle.
- c. Le rejet au réseau collecteur sera admis en cas d'impossibilité technique.

Article 3.2.5. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- c. Tout projet de constructions, travaux ou aménagement, devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).
- d. Tout réseau sur terrain privé devra être enterré selon les normes en vigueur, sauf impossibilité technique.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLE (A)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

L'ensemble des **Dispositions Générales** du **TITRE I** du présent règlement s'applique concomitamment aux dispositions de la **zone A**.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

ARTICLE 1.1. INTERDICTION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES

Dans l'ensemble de la zone A :

- a. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- b. Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- c. Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs.
- d. Les habitations, sauf celles mentionnées à l'article 1.2.
- e. Les commerces et activités de service.
- f. Les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires.
- g. Les aires de jeux et de sports permettant de manière permanente la pratique de sports motorisés.

Dans le secteur Ap :

- a. Toutes les interdictions de la zone A.
- b. Les constructions des exploitations agricoles et forestières.

Dans le secteur Av :

- a. Toutes les interdictions de la zone A et du secteur Ap.
- b. Le changement d'affectation des sols.

ARTICLE 1.2. LIMITATIONS D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES

- a. Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel des zones urbaines et à urbaniser adjacentes.
- b. Les constructions à destination d'habitation et leurs dépendances à condition que la présence permanente de l'exploitant ou du personnel soit strictement nécessaire et à condition d'être construite à proximité directe des bâtiments agricoles. Ces constructions seront autorisées uniquement si elles sont édifiées postérieurement au(x) bâtiment(s) abritant les activités admises dans la zone.

ARTICLE 1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

Article 1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

Non réglementé.

Article 1.3.2. Majoration de volume constructible en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé.

Article 1.3.3. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Non réglementé.

Article 1.3.4. Diversité commerciale

Non réglementé.

Article 1.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions à usage d'habitation

Non réglementé.

Article 1.3.6. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux

Non réglementé.

Article 1.3.7. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires

Non réglementé.

<p align="center">CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</p>

ARTICLE 2.1. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

Article 2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- a. Le long de la RD 26 :
 - les habitations devront respecter un recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la chaussée ;
 - les autres constructions devront respecter un recul de 20 mètres par rapport à l'axe de la chaussée.
- b. Le long de la RD 980 les constructions devront respecter un recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la chaussée.
- c. Le long des autres voies, les constructions devront respecter un recul de 10 mètres par rapport à l'axe de la chaussée.

Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux dispositions précédentes.

Article 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

Article 2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article 2.1.4. Implantations des constructions en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaines et paysagère attendus

- a. Tout style de construction étranger à l'environnement local champenois (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, maison bretonne, etc.) ou éléments de constructions étrangers (colonnes, etc.) sont interdits.

Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux dispositions précédentes sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti.

ARTICLE 2.2. VOLUMETRIE

Article 2.2.1. Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 2.2.2. Hauteur des constructions

- a. La hauteur des habitations ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage par rapport au sol naturel. Dans le cas de toiture-terrasse, la hauteur maximale est fixée à 8,5 mètres à l'acrotère.
- b. La hauteur des constructions des exploitations agricoles et forestières ne pourra excéder 12 mètres au faîtage par rapport au sol naturel.
- c. Des adaptations de hauteur peuvent être autorisées pour raisons fonctionnelles ou techniques sous réserve de ne pas nuire aux paysages environnants.

Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux dispositions précédentes.

Article 2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

Non réglementé.

ARTICLE 2.3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 2.3.1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

Non réglementé.

Article 2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades

- a. Pour toutes les constructions :
 - L'emploi sans enduit ou habillage des matériaux destinés à être recouverts, (exemple : carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, etc.) est interdit.
 - La couleur des constructions en bardage métallique devra respecter le nuancier de référence mis en annexe du présent règlement.
- b. Pour les habitations :
 - La couleur des fonds de façade enduits devra respecter le nuancier de référence mis en annexe du présent règlement.
 - La couleur des menuiseries et accessoires devra respecter le nuancier de référence mis en annexe du présent règlement.

Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux dispositions précédentes sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti.

Article 2.3.3. Caractéristiques architecturales des toitures

- a. Les couvertures des constructions auront une couleur terre cuite ou terre cuite flammée, rouge brun ou aspect similaire, ou gris ardoise et aspect similaire. Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux dispositions précédentes sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti.

Article 2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures

- a. Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades.

- b. L'emploi sans enduit ou habillage des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, etc. est interdit.
- c. La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 2,20 mètres.

Article 2.3.5. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé.

Article 2.3.6. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 2.3.7. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion

- a. Dans les zones de ruissellement potentiellement inondable, identifiées aux documents graphiques et représentées dans la légende afférente par une couleur bleu clair en hachure, les dalles de rez-de-chaussée devront être surélevées d'un minimum de 60 centimètres par rapport au terrain naturel. Les sous-sols y seront interdits.

ARTICLE 2.4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article 2.4.1. Coefficient de biotope

Non réglementé.

Article 2.4.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- a. Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestières doivent faire l'objet d'une intégration paysagère.
- b. Les espaces non bâtis – à l'exception des aires de stationnement et d'évolution – doivent être aménagés en espaces verts et être soigneusement entretenus.
- c. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- d. Hors agglomération, les plantations d'arbres devront être situées à un minimum de 7 mètres du bord de la chaussée des Routes Départementales.

Article 2.4.3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

- a. Dans ces corridors identifiés et à proximité, tout aménagement ou construction devra garantir le maintien de ces corridors, ou à défaut le recréer. Il pourra être demandé au pétitionnaire une création d'éléments végétaux assurant la continuité des corridors.

Article 2.4.4. Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Non réglementé.

Article 2.4.5. Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé.

Article 2.4.6. Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

- a. Aux corridors écologiques, identifiées aux documents graphiques et représentés dans la légende afférente par une bande hachurée et flèche orange, les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la faune.
- b. Dans les zones de ruissellement potentiellement inondable, identifiées aux documents graphiques et représentées dans la légende afférente par une couleur bleu clair en hachure, les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

ARTICLE 2.5. STATIONNEMENT

Article 2.5.1. Obligation de réalisation d'aires de stationnement

- a. Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Article 2.5.2. Minoration des obligations de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

Article 2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans des secteurs délimités

Non réglementé.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3.1.1. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- a. Les terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements doivent être desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par un passage aménagé sur fonds voisin.
- b. L'accès à ces voies doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- c. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à la voie qui présenterait le moins de gêne sera privilégié.
- d. Les accès directs sur les Routes Départementales sont soumis à autorisation du gestionnaire de la voirie.

Article 3.1.2. Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

- a. Les terrains susceptibles de recevoir des constructions devront satisfaire au passage par les services publics de collecte des déchets ou, à défaut prévoir un point de collecte collectif accessible aux engins de collecte sur le parcourt existant.

Article 3.1.3. Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver

- a. Les voies de circulation à conserver sont identifiées aux documents graphiques et représentés dans la légende afférente par des pointillés orange. Ces voies doivent être maintenues.
- b. Seuls des aménagements ponctuels destinés à favoriser les circulations douces y sont autorisés.
- c. Ces voies ne pourront constituer un accès carrossable pour une unité foncière enclavée.

ARTICLE 3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article 3.2.1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

- a. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par un branchement sur un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.
- b. Tout réseau sur terrain privé devra être enterré selon les normes en vigueur, sauf impossibilité technique.

Article 3.2.2. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

- a. Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée par un branchement sur un réseau public de distribution d'énergie présentant des caractéristiques suffisantes.
- b. Tout réseau sur terrain privé devra être enterré selon les normes en vigueur, sauf impossibilité technique.

Article 3.2.3. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'assainissement

- a. Le branchement sur un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dès lors qu'il est existant.
- b. En l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire en vigueur. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès que celui-ci sera réalisé.
- c. L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Article 3.2.4. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- a. Les aménagements réalisés sur l'ensemble du terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, sans stagnation, dans le réseau collecteur.
- b. L'évacuation des eaux pluviales se fera par infiltration sur la parcelle.
- c. Le rejet au réseau collecteur sera admis en cas d'impossibilité technique.

Article 3.2.5. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- a. Tout projet de constructions, travaux ou aménagement, devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).
- b. Tout réseau sur terrain privé devra être enterré selon les normes en vigueur, sauf impossibilité technique.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES (N)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

L'ensemble des **Dispositions Générales** du **TITRE I** du présent règlement s'applique concomitamment aux dispositions de la **zone N**.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

ARTICLE 1.1. INTERDICTION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES

- a. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- b. Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- c. Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs.
- d. Les exploitations agricoles et forestières.
- e. Les habitations.
- f. Les commerces et activités de service.
- g. Les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires.
- h. Les aires de jeux et de sports permettant de manière permanente la pratique de sports motorisés.
- i. Une bande de 5 mètres à partir du haut de berge est inconstructible de part et d'autre du Ru de la Froide Fontaine.

ARTICLE 1.2. LIMITATIONS D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES

- a. Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

ARTICLE 1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

Article 1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

Non réglementé.

Article 1.3.2. Majoration de volume constructible en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé.

Article 1.3.3. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Non réglementé.

Article 1.3.4. Diversité commerciale

Non réglementé.

Article 1.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions à usage d'habitation

Non réglementé.

Article 1.3.6. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux

Non réglementé.

Article 1.3.7. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires

Non réglementé.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 2.1. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

Article 2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

Article 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

Article 2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article 2.1.4. Implantations des constructions en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaines et paysagère attendus

Non réglementé.

ARTICLE 2.2. VOLUMETRIE

Article 2.2.1. Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 2.2.2. Hauteur des constructions

Non réglementé.

Article 2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

Non réglementé.

ARTICLE 2.3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 2.3.1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

Non réglementé.

Article 2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades

Non réglementé.

Article 2.3.3. Caractéristiques architecturales des toitures

Non réglementé.

Article 2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures

Non réglementé.

Article 2.3.5. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé.

Article 2.3.6. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 2.3.7. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion

Non réglementé.

ARTICLE 2.4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article 2.4.1. Coefficient de biotope

Non réglementé.

Article 2.4.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- a. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- b. Cette zone comprend des Espaces Boisés Classés à conserver.
- c. Hors agglomération, les plantations d'arbres devront être situées à un minimum de 7 mètres du bord de la chaussée des Routes Départementales.

Article 2.4.3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

- a. Dans ces corridors identifiés et à proximité, tout aménagement ou construction devra garantir le maintien de ces corridors, ou à défaut le recréer. Il pourra être demandé au pétitionnaire une création d'éléments végétaux assurant la continuité des corridors.
- b. Les berges du Ru de la Froide Fontaine seront végétalisées avec des espèces locales adaptées (viorne aubier ou lantane, aubépine, églantier, prunelier, fusain d'Europe, Saule [*Salix purpurea*, *Salix viminalis*...]). Les espèces exotiques envahissantes (renouée du Japon, arbre aux papillons, balsamine de l'Himalaya, érable negundo, berce du Caucase...) ou non adaptées (peuplier, résineux, saule pleureur) seront interdites.

Article 2.4.4. Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Non réglementé.

Article 2.4.5. Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé.

Article 2.4.6. Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

- a. Aux corridors écologiques, identifiées aux documents graphiques et représentés dans la légende afférente par une bande hachurée et flèche orange, les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la faune.
- b. Dans les zones de ruissellement potentiellement inondable, identifiées aux documents graphiques et représentées dans la légende afférente par une couleur bleu clair en hachure, les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

ARTICLE 2.5. STATIONNEMENT**Article 2.5.1. Obligation de réalisation d'aires de stationnement**

- a. Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Article 2.5.2. Minoration des obligations de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

Article 2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans des secteurs délimités

Non réglementé.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX
ARTICLE 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**Article 3.1.1. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

- a. Les terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements doivent être desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par un passage aménagé sur fonds voisin.
- b. L'accès à ces voies doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

- c. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à la voie qui présenterait le moins de gêne sera privilégié.
- d. Les accès directs sur les Routes Départementales sont soumis à autorisation du gestionnaire de la voirie.

Article 3.1.2. Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

- a. Les terrains susceptibles de recevoir des constructions devront satisfaire au passage par les services publics de collecte des déchets ou, à défaut prévoir un point de collecte collectif accessible aux engins de collecte sur le parcourt existant.

Article 3.1.3. Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver

- a. Les voies de circulation à conserver sont identifiées aux documents graphiques et représentés dans la légende afférente par des pointillés orange. Ces voies doivent être maintenues.
- b. Seuls des aménagements ponctuels destinés à favoriser les circulations douces y sont autorisés.
- c. Ces voies ne pourront constituer un accès carrossable pour une unité foncière enclavée.

ARTICLE 3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article 3.2.1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

- a. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par un branchement sur un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.
- b. Tout réseau sur terrain privé devra être enterré selon les normes en vigueur, sauf impossibilité technique.

Article 3.2.2. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

- a. Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée par un branchement sur un réseau public de distribution d'énergie présentant des caractéristiques suffisantes.
- b. Tout réseau sur terrain privé devra être enterré selon les normes en vigueur, sauf impossibilité technique.

Article 3.2.3. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'assainissement

- a. Le branchement sur un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dès lors qu'il est existant.
- b. En l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire en vigueur. Ces dispositifs

devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès que celui-ci sera réalisé.

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

Article 3.2.4. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- a. Les aménagements réalisés sur l'ensemble du terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, sans stagnation, dans le réseau collecteur.
- b. L'évacuation des eaux pluviales se fera par infiltration sur la parcelle.
- c. Le rejet au réseau collecteur sera admis en cas d'impossibilité technique.

Article 3.2.5. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- a. Tout projet de constructions, travaux ou aménagement, devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).
- b. Tout réseau sur terrain privé devra être enterré selon les normes en vigueur, sauf impossibilité technique.

TITRE VI : ANNEXE « DÉFINITIONS »

ACROTERE

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Tous travaux de remblai ou de déblai dont la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 m.

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite entre ce qui est ou qui sera l'emprise d'une voie et le fond privé riverain. L'alignement sur voie publique est délivré par l'autorité de qui relève la voie publique (en particulier le Maire pour la voirie communale) sur demande adressée par le propriétaire de son ayant-droit.

ACTIVITÉ AGRICOLE

Toute activité non réglementée par le Code de l'Urbanisme utilisant le sol comme moyen de production.

Le Code Rural dans son article L.311-1 définit cette activité de la manière suivante « *Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation...* ».

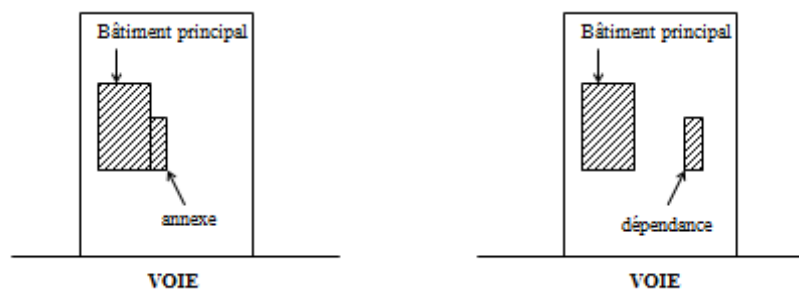
ACTIVITÉ FORESTIÈRE

Activité non réglementée par le Code de l'Urbanisme utilisant la forêt ou les bois comme moyens de production.

ANNEXES ET DEPENDANCES

L'annexe est l'ensemble des constructions rattachées fonctionnellement à la construction principale (garage, abris, locaux techniques des piscines, etc.).

La dépendance est une construction séparée du bâtiment principal : remises, abris de jardins, garages, granges, etc.



ARBRE DE HAUTE TIGE

Arbre ayant une taille moyenne de 7 mètres à l'âge adulte.

ARBRE DE MOYENNE TIGE

Arbre ayant une taille moyenne de 3-4 mètres à l'âge adulte.

BÂTIMENT PRINCIPAL

Bâtiment destiné à l'habitation ou à une activité commerciale, artisanale ou industrielle et qui, par son volume ou sa hauteur, concourt à l'aspect de la rue ou du paysage environnant.

DIFFERENTES DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

L'article R.151-27 du code de l'urbanisme différencie 5 destinations de constructions et l'article R.151-28 différencie 20 sous-destinations :

➤ **Exploitation agricole et forestière** :

- **Exploitation agricole** : se référer aux définitions de « l'activité agricole » et de « l'activité forestière ».
- **Exploitation forestière** : se référer aux définitions de « l'activité agricole » et de « l'activité forestière ».

➤ **Habitation** :

- **Logement** : comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service.
- **Hébergement** : inclut les chambres d'hôtes et les logements mis à disposition occasionnellement en cas d'absence de durée limitée de leurs occupants en titre.

➤ **Commerce et activités de service** :

- **Artisanat et commerce de détail** : cette destination regroupe l'ensemble des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

- **Restauration** : cette division comprend les activités consistant à fournir des repas complets ou des boissons pour consommation immédiate, qu'il s'agisse de restaurants traditionnels, de self-services ou d'établissements proposant des plats à emporter, établissements permanents ou temporaires, avec ou sans places assises. Le critère décisif d'appartenance à cette division est le fait que les plats soient destinés à une consommation immédiate et non le type d'établissement qui les propose.
- **Commerce de gros** : Le commerce de gros consiste à acheter, entreposer et vendre des marchandises généralement à des détaillants, des utilisateurs professionnels (industriels ou commerciaux) ou des collectivités, voire à d'autres grossistes ou intermédiaires, et ce quelles que soient les quantités vendues. Les intermédiaires du commerce de gros mettent, quant à eux, en rapport les acheteurs et les vendeurs (ou bien exécutent des opérations commerciales pour le compte d'un tiers), sans être eux-mêmes propriétaires des marchandises (il s'agit des commissionnaires, courtiers, agents commerciaux, représentants non-salariés, etc.). Les centrales d'achats, autres intermédiaires du commerce, peuvent, quant à elles, être propriétaires des marchandises, qu'elles cèdent alors à leurs adhérents et à leurs affiliés pour une marge de commerce très faible.
Presque tous les biens peuvent donner lieu à un commerce de gros mais seuls certains d'entre eux sont commercialisés au détail (commerce de détail).
- **Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** :
- **Hébergement hôtelier et touristique** : cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergements classés, ou ayant vocation à l'être, de type hôtels et résidences de tourisme, définis par l'arrêté du 14 février 1986 ou du texte qui s'y substituera. Un immeuble relève de la destination « hébergement hôtelier » lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement, il comporte le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil, etc.).
- **Cinéma** : Professionnels exerçant des métiers à qualification technique, spécifiques de la production des spectacles vivants et audiovisuels, mais pouvant mettre en œuvre également des compétences relevant d'autres secteurs. D'une manière générale, les activités exercées se rapportent directement à la préparation et à l'élaboration de ces spectacles, ainsi qu'à la surveillance technique de leur bon déroulement.

➤ **Equipement d'intérêt collectif et services publics** :

- Ce sont des équipements publics ou privés qui assurent une fonction de service aux habitants, en particulier dans les domaines administratif, sportif, culturel, médical, social, scolaire et préscolaire, ... (ils recouvrent par exemple les maisons de retraite, les crèches, ...).

- Un équipement collectif est une installation assurant un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif.

➤ **Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :**

- **Industrie** : cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.
- **Entrepôt** : cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous les locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale, et de façon plus générale tous les locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.
- **Bureau** : cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées principalement des fonctions telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement, professions libérales ainsi que tous locaux ne relevant pas des autres destinations citées dans la présente rubrique. C'est principalement la notation d'accessibilité à la clientèle qui distingue la destination de « bureau » de la destination « commerce ».
- **Centre de congrès et d'exposition** : cette sous classe comprend :
 - l'organisation, la promotion et/ou la gestion d'évènements, tels que des salons et foires commerciales, des congrès, des conférences et des réunions, incluant ou non la gestion et la mise à disposition du personnel pour exploiter les installations où ces évènements ont lieu
 - l'organisation de brocantes
 - l'organisation de salons à destination des particuliers

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

EMPLACEMENTS RESERVES

L'emplacement réservé est destiné à accueillir des équipements d'intérêt public (voirie, ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure, installations d'intérêt général, espaces verts, logement social). Toute construction ou occupation du sol non compatible avec leur destination future y est interdite.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. La mesure de l'emprise au sol est donc totalement différente de celle de la

surface de plancher. En effet, les étages et combles qui ne forment pas de débord ainsi que les sous-sols ne sont pas pris en compte dans l'emprise au sol.

Tout élément d'un bâtiment ou toute construction créant un volume qu'il est possible de projeter au sol forme logiquement de l'emprise au sol.

A ce titre, nous trouvons donc :

- la surface au sol du rez-de-chaussée d'une construction ;
- les surfaces non closes au RDC mais dont la projection au sol est possible : porche ou terrasse surélevés ou couverts par un toit soutenu par des poteaux. La surélévation doit être suffisante (terrasse sur pilotis par exemple ou porche accessible avec plusieurs marches d'escalier) et sur fondations importantes.
- les débords de toit portés par des poteaux (les simples débords de toit traditionnels sur le pourtour d'une maison ne sont pas comptés dans l'emprise au sol) ;
- les rampes d'accès extérieures ;
- les bassins de piscine (couverte ou non, intérieure ou extérieure) ou de rétention d'eau ;
- un abri à voiture ouvert mais couvert par une toiture supportée par des poteaux ou des murs. Bien-sûr, un garage fermé indépendant de la maison fait partie de l'emprise au sol.
- un abri à jardin, un atelier indépendant, etc. qu'il soit clos et couvert ou similaire à l'abri à voitures ci-dessus ;
- un abri à poubelles dans le même cas que l'abri à voiture ;
- un balcon ou une terrasse en étage en surplomb du RDC ;
- tous les volumes en porte-à-faux au-dessus du RDC (un étage décalé, par exemple).

EQUIPEMENT PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF / GENERAL

L'ensemble des ouvrages de superstructure destinés à un usage collectif, réalisés par une personne publique ou par une personne privée dans le but de servir un intérêt général.

ESPACES BOISES CLASSES

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

EXTENSION

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

Constructions à usage non professionnel démontables ou transportables et constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière.

HAUTEUR DE FACADE

Différence d'altitude entre tout point du terrain naturel ou de la chaussée et le point le plus haut de la façade de la construction, au droit du polygone d'implantation

HAUTEUR TOTALE (OU MAXIMALE)

La hauteur totale d'un immeuble est la différence d'altitude mesurée, au droit du polygone d'implantation, entre tout point du terrain naturel et le point le plus haut de l'immeuble (cheminées et ouvrages techniques exclus).

INSTALLATIONS TECHNIQUES

Toute installation nécessaire à un service public et d'intérêt collectif, exemples d'installations techniques :

- poteaux,
- pylônes,
- station hertzienne,
- ouvrages techniques divers,
- relais,
- postes de sectionnement, de coupure, de détente et de livraison,
- postes transformation,
- château d'eau,
- station épuration,
- etc.

LIMITE DE LA VOIE

En présence d'un plan d'alignement approuvé :

Limite d'emprise de la rue ou du chemin définie par le plan d'alignement.

En l'absence de plan d'alignement :

Limite de l'emprise de la rue ou du chemin existant, séparation entre domaine public et privé ou entre deux domaines privés différents, ou de leur limite fixée par un emplacement réservé.

LIMITES SEPARATIVES

La limite séparative est constituée par les lignes communes du terrain d'assiette du projet et un autre terrain ne constituant pas une emprise publique ou une voie. On peut distinguer deux catégories : les limites latérales à une voie ou une emprise publique et les limites de fond de terrain.

LOTISSEMENT

C'est la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière, en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la propriété.

N'est pas considérée comme lotissement la division résultant d'un partage successoral lorsque le nombre de terrains issus de la propriété concernée n'excède pas quatre.

La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

MARGE DE RECULEMENT

La marge de recul est un retrait par rapport à l'alignement et se substitue audit alignement pour l'application des règles d'implantation par rapport aux voies.

OPERATION D'AMENAGEMENT

Lotissement - groupe d'habitations A.F.U - Z.A.C.

Opération qui, au travers d'un permis de construire groupé, d'un lotissement, ou d'une quelconque autre procédure, vise à l'aménagement d'un terrain et qui comporte plusieurs constructions devant être édifiées selon un schéma d'ensemble.

PLEINE TERRE

Terre qui n'est pas située sur des constructions (dalle, toit, etc.)

PROSPECT

Distance d'implantation du bâtiment par rapport à la voie ou aux limites séparatives. Le prospect peut être fixe (ex. $L = 4\text{ m}$), ou être relatif à la hauteur du bâtiment (ex. $L = H$, $L = H/2$), ou cumuler les deux règles d'urbanisme.

SECTEUR

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valables pour toute la zone, certaines règles particulières.

SINISTRE

Evènement fortuit pouvant entraîner des pertes matérielles ou humaines et des dégradations de biens plus ou moins importantes.

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.

TERRAIN NATUREL

Le terrain naturel est l'état du sol avant tous travaux d'aménagement.

Le niveau du terrain naturel est déterminé par le relevé topographique du géomètre.

D'une manière générale, le terrain naturel est défini par la cote de la limite latérale de la voie ouverte à la circulation publique desservant la plus proche, ou de la cote du terrain avant travaux dans le cas de terrain en pente.

TOITURE TERRASSE

Une toiture terrasse est le dernier plancher d'un bâtiment qui sert à la constitution du toit. La pente est inférieure à 15 % (au-dessus, c'est une toiture inclinée). La toiture terrasse est protégée par une étanchéité composée essentiellement d'un isolant et d'un complexe d'étanchéité simple ou multicouche.

UNITE FONCIERE

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

VOIE ET EMPRISE PUBLIQUE

L'emprise d'une voie correspond à l'ensemble composé par : la chaussée, les accotements ou trottoirs éventuels, les fossés ou caniveaux et les talus nécessaires.

L'emprise d'une voie désigne en général la surface du terrain appartenant à la collectivité publique et affectée à la voie ainsi qu'à ses dépendances.

L'emprise d'une voie dans son état futur, c'est-à-dire prévu dans un document d'urbanisme, est la surface de terrain que la collectivité publique peut être amenée à acquérir dans les conditions légales (par rétrocession, acquisition amiable, procédure de cession gratuite, expropriation) pour l'affecter à cette voie, ainsi qu'à ses dépendances.

Le terme d'emprise publique désigne toutes les surfaces publiques ou à usage public : les espaces publics d'une manière générale (places, jardins, squares, etc.), certains cours d'eau, y compris les propriétés de la ville à usage public, etc.

VOIE PRIVEE

Voie n'ayant fait l'objet ni d'une acquisition ni d'une réalisation par une collectivité, et dont la mise en œuvre est assurée dans le cadre d'une opération d'aménagement privée (lotissement, permis groupé, ensemble collectif, etc.).

ZONAGE

Le territoire de la commune est découpé en 4 grandes zones (U, AU, A, N). A chaque grande zone est attribuée une vocation des sols particulière soumis aux mêmes règles, exprimées par un sigle (ex. : Ua, etc.). Des conditions particulières de règles à l'intérieur d'une zone peuvent être édictée, à ce moment-là on parlera de secteur (ex. : Nh, etc.).

ZONE

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles (ex. : Ua, AUx, etc.). Les limites de zones ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires. Une zone peut comprendre plusieurs secteurs.

TITRE VII : ANNEXE NUANCIER DE REFERENCE

COULEURS DES FONDS DE FACADES ENDUITS ¹ *(Extrapolation sous réserve d'échantillons)*

 095 80 20 beige topaze* W 012**	 095 90 10 beige pyramide* W 015**	 095 90 20 blanc avron* W 212**	 095 80 20 beige silt* W 203**	 085 80 10 beige quartz* W 224**
 090 90 20 blanc pralognan* W 017 ou 041**	 090 90 05 beige jurassique* W 009 ou 207**	 085 80 20 beige viornetin* W 215**	 075 80 20 beige silice* W 005 ou 010**	 080 90 10 beige ile de France* W 226 ou 252**

Source : PNR de la Montagne de Reims

¹ Dénomination des couleurs : les Codes à 7 chiffres (exemple : 260 70 10) font référence au nuancier RAL Design, référence universelle qui donne pour chaque couleur sa « tonalité », sa « luminosité » et sa « saturation ». En parallèle, une équivalence seigneurie chromatic * (marque commerciale de peinture) ou une équivalence weber ** (marque commerciale d'enduit) est également donnée pour faciliter la recherche.

COULEURS DES MENUISERIES ET ACCESSOIRES ²

(Extrapolation sous réserve d'échantillons)

				
020 30 30 rouge bayonne* - RAL 8012	020 30 48 rouge margaux* - RAL 3004	030 40 60 rouge cote* - RAL 3013	060 60 30 beige brun* - RAL 1011	040 60 10 beige crimée*
				
120 80 10 vert chevreuille*	150 70 10 vert avocat*	150 60 20 vert cevennes*	100 60 20 vert kaki*	150 40 30 vert buisson* - RAL 6002
				
240 80 10 bleu poyang*	260 70 10 bleu taupo*	250 60 15 bleu tangany*	250 50 15 bleu rapa*	290 30 30 bleu fidji* - RAL 5001
				
000 75 00 gris ouessant*	280 50 05 gris paon*	blanc cassé - RAL 9001	100 80 10 vert laurier*	250 90 05 bleu evoran*

Source : PNR de la Montagne de Reims

² Dénomination des couleurs : les Codes à 7 chiffres (exemple : 260 70 10) font référence au nuancier RAL Design, référence universelle qui donne pour chaque couleur sa « tonalité », sa « luminosité » et sa « saturation ». En parallèle, une équivalence seigneurie chromatic * (marque commerciale de peinture) ou une équivalence weber ** (marque commerciale d'enduit) est également donnée pour faciliter la recherche.

COULEURS DU BARDAGE METALLIQUE ³

(Extrapolation sous réserve d'échantillons)



Source : PNR de la Montagne de Reims

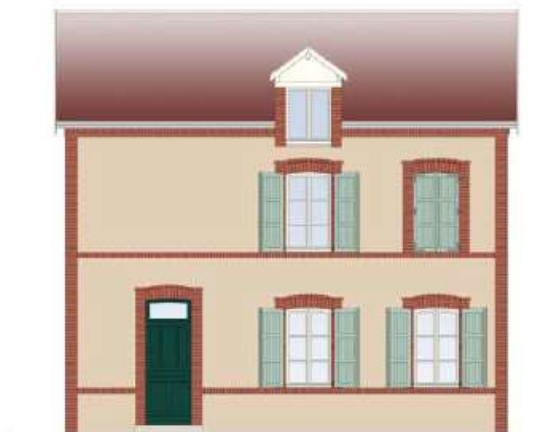
³ Dénomination des couleurs : les Codes à 7 chiffres (exemple : 260 70 10) font référence au nuancier RAL Design, référence universelle qui donne pour chaque couleur sa « tonalité », sa « luminosité » et sa « saturation ». En parallèle, une équivalence seigneurie chromatic * (marque commerciale de peinture) ou une équivalence weber ** (marque commerciale d'enduit) est également donnée pour faciliter la recherche.

EXEMPLE D'ACCORD DE COULEURS

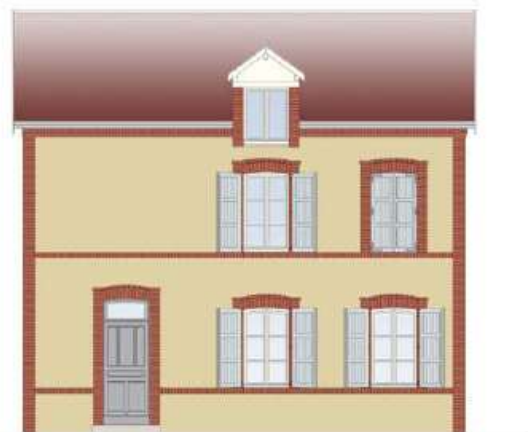
Pour personnaliser sa construction, chacun peut s'inspirer des principes suivants d'accord entre les couleurs de fonds de façades et de menuiseries :

CONTRASTE CHAUD / FROID

Pour faire ressortir le fond de façade, choisir une teinte de menuiserie complémentaire. Pour atténuer le fond de façade, on fera l'inverse.



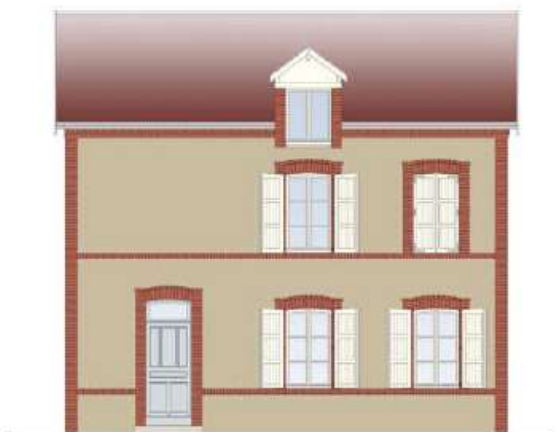
Le vert fait ressortir le fond rosé (teinte beige Ile-de-France).



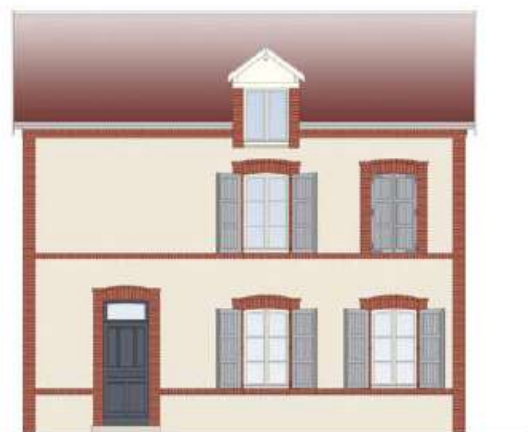
Le gris intensifie la chaleur du fond ocre (teinte beige jurassique).

CONTRASTE CLAIR / FONCÉ

Des menuiseries foncées font paraître le fond de façade plus clair et inversement.



Le blanc renforce le fond de façade foncé (teinte beige quartz).



Le gris renforce le fond de façade clair (teinte blanc pralognan).

Source : PNR de la Montagne de Reims

Source : PNR de la Montagne de Reims

Source : PNR de la Montagne de Reims

Camaïeu

Pour créer une unité dans la composition, choisir les fonds de façade et menuiseries dans un ensemble de nuances d'une même famille de couleur.



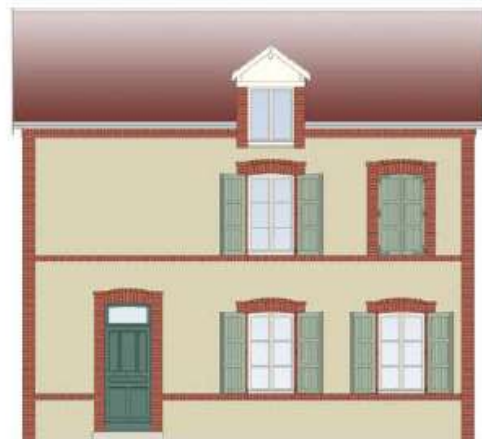
Camaïeu de tons chauds rouges
(façade rosée teinte beige silice).



Harmonie de gris
(façade neutre teinte beige pyramide).



Harmonie de bleus
(façade ocrée teinte blan pralognan).



Camaïeu de tons froids verts
(façade neutre teinte beige silt).

Source : PNR de la Montagne de Reims