

## **SOMMAIRE**

	<i>PAGES</i>
<b><u>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</u></b>	3 à 9
 <b><u>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u></b>	
ZONE UC	1 à 15
ZONE UL	1 à 10
ZONE UY	1 à 11
ZONE UYR	1 à 7
ZONE UYZ	1 à 11
 <b><u>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</u></b>	
ZONE 1AUA	1 à 13
ZONE 2AUA	1 à 4
ZONE 2AUY	1 à 4
 <b><u>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</u></b>	
ZONE A	1 à 11
 <b><u>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</u></b>	
ZONE N	1 à 8
ZONE NH	1 à 7
ZONE NK	1 à 7
ZONE NLA	1 à 6
ZONE NLB	1 à 5
ZONE NT	1 à 5

**TITRE VI - ANNEXES**

. ANNEXE : "CODE DE L'URBANISME"	1 à 11
. ANNEXE : "ESPACES BOISES"	12 à 14
. ANNEXE : "DEFINITIONS"	15 à 17
. ANNEXE : "STATIONNEMENT"	18 à 21

**TITRE I**

**DISPOSITIONS GENERALES**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

### **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de SAINT-THIBAULT.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire de la commune :

- 2.1- Les dispositions législatives et réglementaires des articles du Code de l'Urbanisme figurant à l'annexe "Code de l'Urbanisme"
- 2.2- Les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique figurant au document n°4 et reportées sur les plans n°2a et 2b.
- 2.3- Les articles du Code de l'Urbanisme :
  - . les secteurs sauvegardés (articles L.313.1 à L.313.3, L.313.5 à L.313.15)
  - . les périmètres de restauration immobilière (articles L.313.4 à L.313.15)
  - . les espaces naturels sensibles (articles L.142.1 à L.142.13)
  - . les zones d'aménagement différé (articles L.212.1 à L.213.18)
  - . les réserves foncières (articles L.221.1 et L.221.3)
  - . l'aménagement et la protection du littoral (articles L.146.1 et suivants)
- 2.4- Les articles relevant d'autres législations :
  - . les périmètres de résorption de l'habitat insalubre (Code de la Santé Publique)
  - . les périmètres de développement prioritaire (loi économie d'énergie)
  - . les périmètres d'action forestière (Code Rural)
  - . les périmètres miniers (Code Minier)
  - . les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières (Code Minier)

- 2.5 Les constructions d'habitations exposées au bruit des infrastructures de transports terrestres, telles qu'elles sont représentées sur le plan n°5, doivent présenter un isolement acoustique conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

- 1- Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- . UC
- . UL
- . UY
- . UYR
- . UYZ

- 2- Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

- . 1AUA
- . 2AUA
- . 2AUY

- 3- Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement sont :

- . A

- 4- Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement sont :

- . N
- . NK
- . NH
- . NLA
- . NLB
- . NT

### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Article L.123.1 du Code de l'Urbanisme

....

"Les règles et servitudes définies dans un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes".

....

Seules des adaptations mineures aux règles définies aux articles 3 à 13 du règlement de chaque zone peuvent être accordées.

Ces adaptations mineures seront instruites conformément à la réglementation en vigueur à la date de délivrance de l'autorisation d'occuper le sol.

## **ARTICLE 5 - DEFINITION DE CERTAINS TERMES EMPLOYES DANS LE REGLEMENT**

Certains termes ou certaines expressions employés par le présent règlement sont définis en annexe de celui-ci.

## **ARTICLE 6 - RAPPELS**

*Les articles du code de l'urbanisme auxquels les rappels ci-dessous font référence figurent dans la partie « annexe : code de l'urbanisme » du présent règlement.*

### **6-1. CHAMP D'APPLICATION DES AUTORISATIONS D'URBANISME**

#### **Rappel général**

Même en l'absence de formalité préalable à la réalisation d'un projet, les règles d'urbanisme doivent toujours être respectées. Ainsi, les constructions, aménagements, installations et travaux (à l'exception des constructions temporaires telles que définies à l'**article L.421-5 b**) doivent être conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords (**articles L.421-8 et L.421-6**).

#### **Champ d'application des autorisations**

Le code de l'urbanisme a regroupé les autorisations en trois permis et une déclaration préalable :

- le **permis de construire** auquel est assujettie par principe toute construction nouvelle (**R.421-1**), et certains travaux exécutés sur une construction existante (**articles R.421-14 à R.421-16**).
- le **permis d'aménager** qui regroupe les opérations de lotissement ayant pour effet, sur une période de moins de dix ans, de créer plus de deux lots, soit lorsqu'elles prévoient la réalisation de voies ou espaces communs, soit lorsqu'elles sont situées dans un site classé ou un secteur sauvegardé ; l'aménagement de terrain pour l'hébergement touristique ; la réalisation d'aires de loisirs ; ainsi que des aménagements divers (**articles R.421-19 à R.421-22**).
- le **permis de démolir** pour tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction (**articles R.421-26 à R.421-28**).

- la **déclaration préalable** pour certaines constructions nouvelles (*articles R.421-9 à R.421-12*) ainsi que pour certains travaux, installations et aménagements (*articles R.421-23 à R.421-25*).

### **Champ d'application spécifique à chaque procédure**

Le code de l'urbanisme opère une distinction entre :

- Les constructions nouvelles,
- Les travaux sur construction existante,
- Les travaux, installations ou aménagements affectant l'utilisation du sol,
- Les démolitions.

#### • **Constructions nouvelles**

Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un **permis de construire** à l'exception :

- de celles soumises à **déclaration préalable**. Le code de l'urbanisme en fixe la liste exhaustive (*articles R.421-9 à R.421-12*). Relèvent notamment du régime déclaratif la création d'une surface hors œuvre brute (SHOB) comprise entre 2 et 20 m<sup>2</sup>, la réalisation d'un mur de plus de 2 mètres de haut, d'une piscine découverte d'une superficie inférieure à 100 m<sup>2</sup> ou encore l'implantation d'habitations légères de loisirs d'une surface hors œuvre nette (SHON) supérieure à 35 m<sup>2</sup> ;
- des **constructions dispensées de toute formalité** en raison de leur nature (ouvrages d'infrastructures, canalisations, murs de soutènement), de leur caractère temporaire (constructions implantées pour une durée inférieure à 3 mois, pour la durée d'un chantier, ou pour une année en cas de relogement d'urgence ou de classes démontables dans les établissements scolaires), de leur faible importance (création d'une SHOB inférieure à 2 m<sup>2</sup>, habitations légères de loisirs d'une superficie inférieure à 35 m<sup>2</sup>, piscines de moins de 10 m<sup>2</sup>, murs d'une hauteur inférieure à 2 mètres...) ou encore pour des raisons de sécurité (par exemple celles couvertes par le secret de la défense nationale). Ces constructions sont énumérées de manière exhaustive par le code de l'urbanisme (*articles R.421-2 à R.421-8*).

#### • **Travaux sur constructions existantes**

Les travaux exécutés sur des constructions existantes sont **dispensés de toute formalité** à l'exception :

- des travaux soumis à **permis de construire** (création d'une SHOB supérieure à 20 m<sup>2</sup>, modification du volume d'un bâtiment avec percement ou agrandissement d'une ouverture sur l'extérieur...) – *articles R.421-14 à R.421-16*.
- des travaux et changements de destination soumis à **déclaration préalable** (*article R.421-17*).

Les changements de destination sont toutefois soumis à **permis de construire** lorsqu'ils s'accompagnent de la modification des structures porteuses ou de la façade du bâtiment (*article R.421-14*).

- **Travaux, installations ou aménagements affectant l'utilisation du sol**

Le même principe d'**absence de formalité** est posé pour les travaux, installations et aménagements qui ne portent pas sur des constructions existantes, à l'exception :

- de ceux qui sont soumis à **permis d'aménager** : les lotissements de plus de 2 lots à construire qui prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ou qui sont situés dans un site classé ou un secteur sauvegardé ; les remembrements réalisés par une A.F.U. libre prévoyant la réalisation de voies ou espaces communs ; la création, l'agrandissement et le réaménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs au-delà d'une certaine capacité d'accueil ; la modification substantielle sur ces terrains de la végétation ; l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés, d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux de plus de 2 hectares, d'un golf d'une superficie supérieure à 25 hectares... (*articles R 421-19 à R 421-22*).
- de ceux qui sont soumis à **déclaration préalable**, tels que les aires d'accueil des gens du voyage, les aires de stationnement contenant de 10 à 49 places ou encore les coupes et abattages d'arbres... (*articles R.421-23 à R.421-25*).

- **Démolitions**

Le code de l'urbanisme impose le **permis de démolir** pour les constructions situées dans les secteurs protégés par l'Etat (secteurs sauvegardés, monument historiques, ZPPAUP, sites inscrits ...) ou par le P.L.U. au titre des éléments de patrimoine ou de paysage à protéger ou à mettre en valeur. Le conseil municipal peut également décider de l'instaurer sur tout ou partie du territoire (*articles R 421-26 à R 421-29*).

## 6-2. DISPOSITIONS RELATIVES AUX RECONSTRUCTIONS ET RESTAURATIONS

### ✓ **Reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre**

Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le Plan Local d'Urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

### ✓ **Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs**

Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme, peut également être autorisée sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.



**14 ARTICLES POUR CHAQUE ZONE****SECTION 1**

<b>1</b>	<b>TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS</b>
<b>2</b>	<b>TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES</b>

**SECTION 2**

<b>3</b>	<b>ACCES ET VOIRIES</b>
<b>4</b>	<b>DESSERTE PAR LES RESEAUX</b>
<b>5</b>	<b>SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS</b>
<b>6</b>	<b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b>
<b>7</b>	<b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b>
<b>8</b>	<b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE</b>
<b>9</b>	<b>EMPRISE AU SOL</b>
<b>10</b>	<b>HAUTEUR MAXIMALE</b>
<b>11</b>	<b>ASPECT EXTERIEUR</b>
<b>12</b>	<b>STATIONNEMENT</b>
<b>13</b>	<b>ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS</b>

**SECTION 3**

<b>14</b>	<b>COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS</b>
-----------	--

**TITRE II**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**AUX ZONES URBAINES**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC**

### **CARACTERE DE LA ZONE UC**

La zone UC est une zone urbaine destinée principalement à accueillir de l'habitat individuel, groupé ou non. Elle peut accueillir également les commerces, services et activités non nuisantes.

Une partie de la zone est située dans la zone bleue délimitée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) annexé au Plan Local d'Urbanisme. Il est rappelé qu'en cas de disposition contraire entre le règlement du P.P.R.I et le règlement de P.L.U., c'est le règlement du P.P.R.I. qui s'impose.

Une partie de la zone est située en zone inondable correspondant aux débordements de cours d'eau, remontées de nappe phréatique, sources ou eaux de ruissellement... telle que délimitée sur le règlement graphique.

Une partie de la zone est exposée au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes.

Une partie de la zone est concernée par un périmètre de protection lié à un bâtiment d'élevage.

## **SECTION I**

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

#### **ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions dont la conception technique ne prend pas en compte les risques d'inondation ou d'affleurement de la nappe phréatique. Les sous-sols sont également interdits.
- Dans la zone bleue délimitée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), les constructions qui ne respectent pas les normes prescrites par le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation. Les sous-sols sont également interdits.
- Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles sont repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, les constructions qui ne respectent pas les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.

- L'édification des clôtures qui a pour conséquence de fermer les chemins recensés sur le règlement graphique.
- Les surfaces de vente supérieures à 500 mètres carrés de surface hors œuvre nette.
- Les entrepôts supérieurs à 500 mètres carrés de surface hors œuvre nette.
- Les dancings et boîtes de nuit.
- Les mobil-homes.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les mâts-supports d'antennes relais de radiotéléphonie mobile.
- Les activités qui engendrent des nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement et qui sont soumises à autorisation.
- Les parcs d'attractions.
- Les dépôts collectifs de véhicules à l'air libre.
- Les dépôts collectifs de caravanes à l'air libre de plus de 2 unités.
- Les dépôts de déchets de toute nature.
- Les étangs de plus de 300 m<sup>2</sup>.
- L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs.
- Ces interdictions ne s'appliquent pas :
  - . aux extensions des activités existantes.
  - . aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes, ainsi que de leurs annexes.

## **ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol ci-dessous doivent respecter les conditions suivantes :

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
- Le stationnement de deux caravanes au maximum, en dehors des terrains aménagés à cet effet, est autorisé à condition qu'il soit effectué sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

### **SECTION II**

#### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **ACCES**

- Aucun projet ne peut prendre accès directement sur la RD671.
- Le passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4,00 mètres.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle (s) de ces voies, qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.
- De plus, lorsqu'une voirie interne est créée, les lots d'une opération d'aménagement doivent prendre accès sur celle-ci sauf en cas d'impossibilité technique.
- Ces règles s'appliquent également :
  - . à chaque lot issu d'un lotissement ou d'un permis groupé.
- Ces règles ne s'appliquent pas :

- . aux aménagements et extensions des constructions existantes.
- . aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin.
- . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## VOIRIE

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.
- En cas de création de voie nouvelle, celle-ci doit avoir une emprise minimum de 10,00 mètres et permettre notamment aux services de secours et de lutte contre l'incendie un accès suffisant à toute construction. Toutefois, en cas de voie à sens unique, l'emprise de cette voie peut être réduite à 8,00 mètres.
- Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future.
- Lorsqu'elles sont autorisées, les voies nouvelles en impasse, dont la longueur doit être inférieure à 80,00 mètres, doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de ramassage des ordures, de tourner. Leur emprise ne peut être inférieure à 10,00 mètres. Toutefois, lorsqu'elles ne desservent pas plus de trois lots, leur emprise peut être réduite à 8,00 mètres.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de la voirie ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux aménagements et extensions des constructions existantes.
  - . aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin.
  - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **EAU POTABLE**

- Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.
- Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau.
- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eau suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ce réseau ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

### **ASSAINISSEMENT**

#### **Eaux usées**

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, le système d'assainissement individuel doit être réalisé conformément au schéma directeur d'assainissement.
- Les effluents d'origine non domestiques peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés.
- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'assainissement suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

#### **Eaux pluviales**

- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
- Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et infiltrées sur le terrain d'assise de la construction. Toutefois, cette règle ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique.
- Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative, soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

#### PROTECTION CONTRE L'INCENDIE

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer de moyens permettant d'assurer leur défense extérieure contre l'incendie, conformément à la réglementation en vigueur.

#### ELECTRICITE - TELEPHONE - RESEAUX CABLES

- Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.
- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

#### EXCEPTIONS

- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

- Pour être constructible, un terrain doit respecter les surfaces minimales suivantes :

	SURFACE MINIMUM A RESPECTER
Une seule construction à usage d'habitat ou d'activité par terrain	800 m <sup>2</sup>



Plusieurs constructions à usage d'habitat ou d'activité par terrain	800 m <sup>2</sup> pour chaque construction
---	---

- Ces règles s'appliquent également :
  - . à chaque lot issu d'un lotissement ou d'un permis groupé.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux aménagements et extensions des constructions existantes.
  - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- ◆ - Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées :
  - soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci d'au moins 4,00 mètres.
  - en retrait d'au moins 10,00 mètres de la limite du domaine ferroviaire.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci.
- Aux intersections des voies, quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 4,00 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance par rapport à l'alignement de la voie, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- Ces règles s'appliquent également :
  - . à chaque lot issu d'un lotissement ou d'un permis groupé.

- . le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.
- ◆ - De plus, les constructions ou installations doivent être implantées à au moins :
  - 75,00 mètres de l'axe de la RD671.
  - Cette règle s'applique :
    - . en dehors des espaces urbanisés.
  - Cette règle ne s'applique pas :
    - . aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
    - . aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.
    - . aux bâtiments d'exploitation agricole.
    - . aux réseaux d'intérêt public
    - . à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

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

- Les constructions doivent être implantées à au moins 4,00 mètres des limites séparatives.
- Toutefois, les constructions, dont la hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut n'excède pas 4,00 mètres (avec une tolérance de 2,00 mètres supplémentaires pour les pignons comportant une pointe ou une demi-croupe ainsi que pour les éléments reconnus indispensables telles que les cheminées ...), peuvent être implantées en limites séparatives.
- De plus, les constructions doivent être implantées à au moins 4,00 mètres des berges des cours d'eau, des plans d'eau, et des fossés.
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.

- Les constructions jouxtant des constructions situées sur le terrain voisin peuvent être de la même hauteur que ces dernières.
- Ces règles s'appliquent également :
  - . à chaque lot issu d'un lotissement ou d'un permis groupé.

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

- La distance séparant des constructions non contiguës ne peut être inférieure à 4,00 mètres.
- Si les deux façades qui se font face ne sont pas percées d'ouvertures, cette distance est réduite à 2,00 mètres.
- Ces règles s'appliquent également :
  - . à chaque lot issu d'un lotissement ou d'un permis groupé.
- Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :
  - . aux aménagements ou extensions d'une construction existante dans la mesure où l'implantation de ceux-ci ne conduit pas à réduire la distance existante entre constructions.
  - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 40% de la surface du terrain.
- Cette emprise est portée à 60% dans le cas de constructions à usage d'activités.
- En zone bleue du P.P.R.I., l'emprise au sol des constructions est limitée à 20 % de la surface du terrain.
- Ces règles s'appliquent également :
  - . à chaque lot issu d'un lotissement ou d'un permis groupé.

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

## **ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- Les constructions sont limitées à un rez-de-chaussée, plus un étage, plus un niveau de combles.
- La hauteur des constructions ne comportant pas d'étage, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), ne doit pas excéder 10,00 mètres.
- La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction ou de l'installation, est limitée à 20,00 mètres.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant.
  - . aux silos agricoles.

## **ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Toute architecture typique d'une autre région (exemple : mas provençal, chalet savoyard....) ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite.

Les créations architecturales contemporaines sont autorisées sous réserve de s'insérer dans le milieu environnant et d'utiliser des formes et matériaux s'inspirant de l'architecture régionale.

Les travaux d'aménagements et/ou d'extensions sur des constructions d'architecture traditionnelle champenoise doivent respecter les éléments caractéristiques de ladite architecture (toiture à basse goutte, lucarnes, auvents,

pan de bois, brique...) Pour les rénovations, l'aspect d'origine des murs sera recherché.

Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

◆ Forme :

- Les toitures doivent être à deux ou plusieurs pans et la pente des couvertures doit s'harmoniser avec celles du patrimoine traditionnel local.
- Toutefois, les toitures terrasses ou à une pente peuvent être autorisées, si elles accompagnent la forme architecturale de la construction et qu'elles contribuent à l'esthétique de la construction.
- Toute extension d'une construction doit s'intégrer à la composition existante.
- Les annexes des constructions doivent être de préférence comprises dans le volume de la construction ou lui être accolées ; dans ce cas, la toiture peut être à un seul pan dont la pente peut être différente de celle des toitures existantes.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages de stockage des céréales, des engrais et des fourrages.

◆ Aspect des matériaux et couleurs :

- Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.
- Toitures :
  - . Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques.
  - . Les tons des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions traditionnelles locales.
  - . Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local sont interdites (exemple : tuiles « canal », lauses ...).
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites.

- Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.

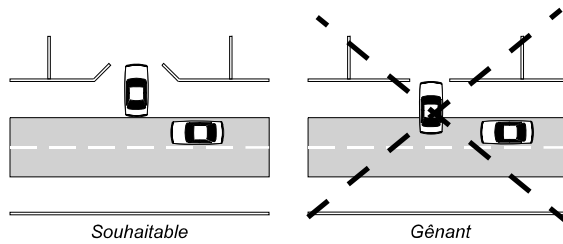
D'autres dispositions peuvent être autorisées, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

◆ Clôtures :

- En bordure des emprises publiques :

- . Les clôtures doivent être constituées :
  - soit de grilles, d'éléments en bois, en plastique ou de grillage reposant ou non sur un mur bahut, d'une hauteur maximum de 1,00 mètre.
  - soit de murs pleins comportant des éléments architecturaux permettant de rompre la monotonie de l'ouvrage (ex : niches, ouvertures, décrochements...). Ces murs doivent être couverts d'un couronnement (en tuiles ou autres matériaux).
- . Les clôtures en palplanche béton sont interdites.
- . Les brises-vues (tels que bambous, cannisses,...) sont interdits.
- . La hauteur des clôtures, autre que les murs pleins, ne peut excéder 2,00 mètres.
- . La hauteur des murs pleins est limitée à 1,80 mètre.
- . Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux piliers et portails.
- . La hauteur des clôtures peut être ramenée à 1,00 mètre dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
- . Les portails et autres systèmes de fermeture peuvent être implantés en retrait d'au moins 4,00 mètres de l'alignement de la voie, afin de ne pas gêner la circulation.

**Exemple**



- . Ces règles s'appliquent également à chaque lot issu d'un lotissement ou d'un permis groupé.

- Sur les limites séparatives :

- . Les clôtures pleines ou non, doivent avoir une hauteur maximum de 2,00 mètres.
- . Cette règle s'applique également à chaque lot issu d'un lotissement ou d'un permis groupé.

- Dans tous les cas :

- . En zone bleue du P.P.R.I. les clôtures doivent être ajourées ou grillagées. Les murs pleins et murs bahuts sont interdits.
- . Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé, sont interdits.
- . Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- . Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc.).
- . Lorsqu'elles sont implantées à moins de 4,00 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau, les clôtures doivent être démontables.
- . Ces règles s'appliquent également à chaque lot issu d'un lotissement ou d'un permis groupé.

◆ Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

**ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques (voir annexes au règlement).
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300,00 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

**ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Toute construction à usage d'habitat ou d'activité doit être accompagnée d'un ou plusieurs espaces verts, plantés d'arbres et d'arbustes correspondant à au moins 10 % de la superficie du terrain d'assiette.
- De surcroît, dans toute opération d'aménagement de plus de 5 constructions à usage d'habitation ou d'activité, 5 % au minimum de la surface du terrain d'assiette doivent être aménagés en espace verts communs plantés d'arbres et d'arbustes. Les 2/3 au moins de ces espaces verts communs doivent être réalisés d'un seul tenant et aménagés en aire de jeu ou de repos. Il conviendra de ne pas reléguer cet aménagement sur les délaissés inutilisables pour la construction mais au contraire d'en faire un élément déterminant de la composition urbaine.
- En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.
- Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.
- Un écran végétal à base d'essences champêtres locales doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.



- Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives. Toutefois, dans la zone bleue du P.P.R.I., telle que délimitée sur le règlement graphique, les haies vives devront limiter au maximum la gêne de l'écoulement en cas d'inondation.
- Ces règles s'appliquent également :
  - . à chaque lot issu d'un lotissement ou d'un permis groupé.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **SECTION III**

#### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

##### **ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Aucune limite de densité n'est fixée dans la présente zone.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL**

### **CARACTERE DE LA ZONE UL**

La zone UL est une zone urbaine destinée principalement aux activités de loisirs et de sports ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La totalité de la zone est située en zone inondable correspondant aux débordements de rivière, remontées de nappe phréatique, sources ou eaux de ruissellement... telle que délimitée sur le règlement graphique.

## **SECTION I**

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

#### **ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

- Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 du présent règlement.
- Les constructions ou occupations du sol dont la conception technique ne prend pas en compte les risques d'inondation ou d'affleurement de la nappe phréatique sont interdites. Les sous-sols sont également interdits.

#### **ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-dessous sous réserve qu'elles ne soient pas interdites à l'article 1 :

- Les constructions et occupations du sol liées à la pratique des sports ou des loisirs non motorisés.
- Les constructions d'habitation et leurs annexes nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'il ne s'agisse pas de mâts-supports d'antennes relais de radiotéléphonie mobile.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- Les travaux d'aménagement ou d'extension des constructions existantes.

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **ACCES**

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Le passage conduisant à une construction à usage d'habitation doit être en tout point au moins égal à 4,00 mètres.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle(s) de ces voies, qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.
- Ces règles s'appliquent également :
  - . à chaque lot issu d'un lotissement ou d'un permis groupé.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

##### **VOIRIE**

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

- En cas de création d'une desserte interne celle-ci doit correspondre à l'importance de l'opération et permettre notamment aux services de secours et de lutte contre l'incendie un accès suffisant à toute construction.
- Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de ramassage des ordures de tourner.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de la voirie ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **EAU POTABLE**

- Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.
- Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau.
- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eau suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées. En cas d'aménagement partiel, la conception de ce réseau ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur.

##### **ASSAINISSEMENT**

###### **Eaux usées**

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.
- En l'absence de réseau, le système d'assainissement individuel doit être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau public dès sa réalisation.

- En l'absence de réseau public d'assainissement, le système d'assainissement individuel doit être réalisé conformément au schéma directeur d'assainissement.
- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'assainissement suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

### Eaux pluviales

- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
- Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et infiltrées sur le terrain d'assise de la construction.
- Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative, soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

### PROTECTION CONTRE L'INCENDIE

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer de moyens permettant d'assurer leur défense extérieure contre l'incendie, conformément à la réglementation en vigueur.

### ELECTRICITE - TELEPHONE - RESEAUX CABLES

- Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.
- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

### EXCEPTIONS

- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux, et notamment aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

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

- Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées à au moins 5,00 mètres de l'alignement des voies.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci.
- Ces règles s'appliquent également :
  - . à chaque lot issu d'un lotissement ou d'un permis groupé.
  - . le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.

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

- Les constructions doivent être implantées à au moins 4,00 mètres des limites séparatives.
- En outre, les constructions doivent être implantées à au moins 10,00 mètres des berges des fossés, plans d'eau et cours d'eau.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.
- Ces règles s'appliquent également :
  - . à chaque lot issu d'un lotissement ou d'un permis groupé.

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

- La distance séparant des constructions non contiguës ne peut être inférieure à 4,00 mètres.
- Toutefois, si les deux façades qui se font face ne sont pas percées d'ouvertures, cette distance est réduite à 2,00 mètres.
- Ces règles s'appliquent également :
  - . à chaque lot issu d'un lotissement ou d'un permis groupé.
- Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :
  - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 20 % de la surface du terrain.
- Cette règle s'applique également :
  - . à chaque lot issu d'un lotissement ou d'un permis groupé.
- Cette règle d'implantation ne s'applique pas :
  - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- Les constructions d'habitation sont limitées à un rez-de-chaussée, plus un étage, plus un niveau de combles.
- La hauteur des constructions d'habitation ne comportant pas d'étage, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), ne doit pas excéder 10,00 mètres.
- La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction ou de l'installation, est limitée à 20,00 mètres.

- La hauteur maximale des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), ne doit pas excéder 12,00 mètres.

## **ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Toute architecture typique d'une autre région (exemple : mas provençal, chalet savoyard....) ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite.

### **Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :**

#### **◆ Forme :**

- Les constructions doivent s'intégrer dans l'environnement et le paysage.
- Les toitures terrasses ou à une pente peuvent être autorisées si elles accompagnent la forme architecturale de la construction et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.
- Toute extension d'une construction doit s'intégrer à la composition existante.
- Les annexes des constructions doivent être de préférence comprises dans le volume de la construction ou lui être accolées.

#### **◆ Matériaux et couleurs :**

- Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.
- Toitures :
  - . Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques.
  - . Les tons des couvertures doivent s'intégrer dans l'environnement.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.



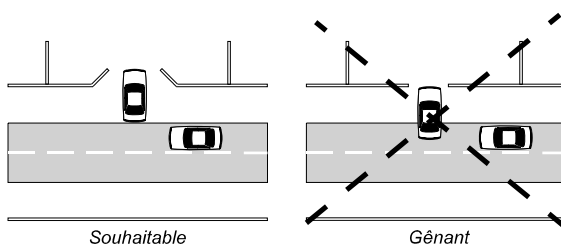
- Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites.
- Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.

D'autres dispositions peuvent être autorisées, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

◆ Clôtures :

- Les clôtures doivent être constituées :
  - . soit de panneaux de treillis soudés de couleur verte.
  - . soit de grilles ou de grillage.
- Les clôtures pleines sont interdites.
- Les brises-vues (tels que bambous, cannisses,...) sont interdits.
- La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2,00 mètres.
- Cette règle de hauteur ne s'applique pas aux piliers et portails.
- La hauteur des clôtures peut être ramenée à 1,00 mètre, y compris pour les haies, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
- Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc.).
- Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé, sont interdits.
- Les portails et autres systèmes de fermeture peuvent être implantés en retrait de l'alignement de la voie.

**Exemple**



- Lorsqu'elles sont implantées à moins de 4,00 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau, les clôtures doivent être démontables.
  - Ces règles s'appliquent également à chaque lot issu d'un lotissement ou d'un permis groupé.
- ◆ Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).

## **ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques (voir annexes du règlement).
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

## **ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Toute construction doit être accompagnée d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à sa bonne insertion dans le paysage.
- Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**SECTION III**

**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Aucune limite de densité n'est fixée dans la présente zone.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY**

### **CARACTERE DE LA ZONE UY**

La zone UY est une zone urbaine destinée principalement aux activités économiques.

Une partie de la zone est située dans la zone bleue délimitée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) annexé au Plan Local d'Urbanisme. Il est rappelé qu'en cas de disposition contraire entre le règlement du P.P.R.I et le règlement de P.L.U., c'est le règlement du P.P.R.I. qui s'impose.

Une partie de la zone est située en zone inondable correspondant aux débordements de cours d'eau, remontées de nappe phréatique, sources ou eaux de ruissellement... telle que délimitée sur le règlement graphique.

Une partie de la zone est exposée au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes.

## **SECTION I**

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

#### **ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

- Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 du présent règlement.
- Dans la zone bleue délimitée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), les constructions ou occupations du sol qui ne respectent pas les normes prescrites par le règlement de la zone bleue du Plan de Prévention des Risques d'Inondation sont interdites. Les sous-sols sont également interdits.
- Dans la zone inondable correspondant aux remontées de nappes phréatiques, sources, eaux de ruissellement,... telle qu'elle est délimitée sur le règlement graphique, les constructions dont la conception technique ne prend pas en compte les risques d'inondation

ou d'affleurement de la nappe phréatique sont interdites. Les sous-sols sont également interdits.

- Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles sont repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, les constructions d'habitations qui ne respectent pas les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur sont interdites.

## **ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-dessous sous réserve qu'elles ne soient pas interdites à l'article 1 :

- Les constructions et occupations du sol liées aux activités économiques, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel des zones voisines.
- Les constructions d'habitation et leurs annexes, à condition qu'elles soient nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées.
- Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration.
- Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à condition que leur rayon d'affichage ne soit pas supérieur à 2 000 mètres.
- L'aménagement, la transformation ou l'extension des constructions existantes, à condition que ces constructions n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel des zones voisines.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les mâts-supports d'antennes relais de radiotéléphonie mobile, à condition qu'ils ne soient pas implantés dans la zone artisanale des Marots prolongée.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.

- Les dépôts de matériaux, à condition qu'ils soient liés à une activité autorisée dans la zone et que leur surface soit inférieure à 100 mètres carrés.
- Les dépôts collectifs de caravanes et de voitures neuves ou d'occasion, à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale.
- Le stationnement d'une caravane au maximum, en dehors des terrains aménagés à cet effet, à condition qu'il soit effectué sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **ACCES**

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle(s) de ces voies, qui pourrait présenter une gêne pour la circulation, peut être interdit.
- De surcroît, dans toute opération d'aménagement, la voirie interne ne peut comprendre plus de 2 accès sur la voirie publique existante.
- De plus, les lots d'une opération d'aménagement devront prendre accès sur la voirie interne sauf en cas d'impossibilité technique.
- Ces règles s'appliquent également :
  - . à chaque lot issu d'un lotissement ou d'un permis groupé.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

##### **VOIRIE**

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

- Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future.
- Lorsqu'elles sont autorisées, les voies nouvelles en impasse, dont la longueur doit être inférieure à 80 mètres, doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de ramassage des ordures de tourner.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de la voirie ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **EAU POTABLE**

- Toute construction d'habitation ou établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.
- Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau.
- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eau suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.

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

##### **ASSAINISSEMENT**

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, le système d'assainissement individuel doit être réalisé conformément au schéma directeur d'assainissement.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, le système d'assainissement individuel doit être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau public dès sa réalisation.

- Les effluents d'origine non domestiques peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés.

#### Eaux pluviales

- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
- Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et infiltrées sur le terrain d'assise de la construction.
- Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.

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

#### PROTECTION CONTRE L'INCENDIE

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer de moyens permettant d'assurer leur défense extérieure contre l'incendie, conformément à la réglementation en vigueur.

#### ELECTRICITE - TELEPHONE - RESEAUX CABLES

- Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.
- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

#### EXCEPTIONS

- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

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

- Les constructions doivent être implantées à au moins 4,00 mètres de l'alignement des voies.



- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance par rapport à l'alignement de la voie, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci.
- Aux intersections des voies, quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 4,00 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

Ces règles s'appliquent également :

- . à chaque lot issu d'un lotissement ou d'un permis groupé.
- . le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.

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

- Les constructions doivent être implantées à au moins 4,00 mètres des limites séparatives.
- Cependant, les constructions peuvent être implantées en limite séparative moyennant des mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu, etc.).
- En outre, les constructions doivent être implantées à au moins 4,00 mètres des berges des cours d'eau, des plans d'eau et des fossés.
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.
- Les constructions jouxtant des constructions situées sur le terrain voisin peuvent être de la même hauteur que ces dernières.
- Ces règles s'appliquent également :

- . à chaque lot issu d'un lotissement ou d'un permis groupé.

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

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

#### **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

- Dans la zone bleue délimitée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), l'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la surface du terrain.
- Cette règle s'applique également :
  - . à chaque lot issu d'un lotissement ou d'un permis groupé.

#### **ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- Les constructions d'habitation sont limitées à un rez-de-chaussée, plus un étage, plus un niveau de combles.
- La hauteur des constructions d'habitation ne comportant pas d'étage, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), ne doit pas excéder 10,00 mètres.
- La hauteur maximale des constructions à usage de bureaux, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), est limitée à 12,00 mètres.
- La hauteur maximale des constructions hôtelières, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), est limitée à 18,00 mètres.
- La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction ou de l'installation, est limitée à 20,00 mètres.
- La hauteur maximale des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), est limitée à 15,00 mètres.

#### **ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Toute architecture typique d'une autre région (exemple : mas provençal, chalet savoyard....) ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite.

Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

◆ Forme :

- Toute construction, y compris les constructions d'habitation, doivent s'intégrer dans l'environnement.
- Dans la zone artisanale des Marots prolongée, les toitures doivent être à deux ou plusieurs pans.
- Toute extension d'une construction doit s'intégrer à la composition existante.

◆ Aspect des matériaux et couleurs :

- Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.
- Toitures :
  - . Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites.
- Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.

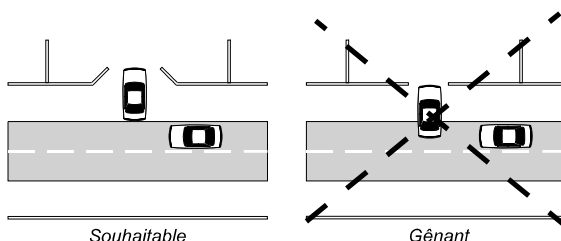
D'autres dispositions peuvent être autorisées, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

◆ Clôtures :

- En bordure des emprises publiques :

- . Les clôtures doivent être constituées de grilles, d'éléments en bois, en plastique ou de grillage, reposant ou non sur un mur bahut d'une hauteur maximum de 1,00 mètre.
- . La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 3,00 mètres.
- . Cette règle de hauteur ne s'applique pas aux piliers et portails.
- . La hauteur des clôtures peut être ramenée à 1,00 mètre dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
- . Les portails et autres systèmes de fermeture peuvent être implantés en retrait d'au moins 4,00 mètres de l'alignement de la voie, afin de ne pas gêner la circulation.

**Exemple**



- . Ces règles s'appliquent également à chaque lot issu d'un lotissement ou d'un permis groupé.

- Sur les limites séparatives :

- . Les clôtures pleines ou non doivent avoir une hauteur maximum de 3,00 mètres.
- . Cette règle s'applique également à chaque lot issu d'un lotissement ou d'un permis groupé.

- Dans tous les cas :

- . En zone bleue du P.P.R.I. les clôtures doivent être ajourées ou grillagées. Les murs pleins et murs bahuts sont interdits.
- . Les clôtures en palplanche béton sont interdites.
- . Les brises-vues (tels que bambous, cannisses,...) sont interdits.
- . Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé, sont interdits.
- . Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- . Lorsqu'elles sont implantées à moins de 4,00 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau, les clôtures doivent être démontables.
- . Ces règles s'appliquent également à chaque lot issu d'un lotissement ou d'un permis groupé.

◆ Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

**ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques (voir annexes au règlement).
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

**ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal représentant au moins 5 % de la superficie du terrain d'assiette.

- Toute opération d'aménagement doit comprendre au moins un espace vert commun planté d'arbres et d'arbustes correspondant à au moins 5% du terrain d'assiette de l'opération.
- En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.
- Les dépôts doivent être masqués par un écran végétal.
- Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives. Toutefois, dans la zone bleue du P.P.R.I., telle que délimitée sur le règlement graphique, les haies vives devront limiter au maximum la gêne de l'écoulement en cas d'inondation.
- En outre, dans la zone bleue délimitée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), les plantations (dont les opérations de reboisement) sont autorisées sous réserve de limiter au maximum la gêne de l'écoulement.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **SECTION III**

#### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

##### **ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

- Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UYR**

### **CARACTERE DE LA ZONE UYR**

La zone UYR est une zone urbaine destinée principalement aux activités économiques.

La totalité de la zone est située dans la zone rouge délimitée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) annexé au Plan Local d'Urbanisme. Il est rappelé qu'en cas de disposition contraire entre le règlement du P.P.R.I et le règlement de P.L.U., c'est le règlement du P.P.R.I. qui s'impose.

La totalité de la zone est exposée au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes.

## **SECTION I**

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

#### **ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

- Sont interdits tous constructions, remblais, travaux et installations de quelque nature qu'ils soient à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2.
- Sont également interdits :
  - . Les terrains de campings
  - . Le stationnement des caravanes
- Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles sont repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, les constructions d'habitations qui ne respectent pas les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur sont interdites.

## **ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Sont admises les occupations et utilisations du sol telles que définies dans le règlement de la zone rouge du P.P.R.I. joint en annexe du P.L.U., sous réserve qu'elles ne soient pas interdites à l'article 1.

### **SECTION II**

#### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **ACCES**

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle(s) de ces voies, qui pourrait présenter une gêne pour la circulation, peut être interdit.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **VOIRIE**

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **EAU POTABLE**

- Toute établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.
- Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau.



### ASSAINISSEMENT

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, le système d'assainissement individuel doit être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau public dès sa réalisation.
- Les effluents d'origine non domestiques peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés.

### Eaux pluviales

- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
- Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et infiltrées sur le terrain d'assise de la construction.
- Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.

### PROTECTION CONTRE L'INCENDIE

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer de moyens permettant d'assurer leur défense extérieure contre l'incendie, conformément à la réglementation en vigueur.

### ELECTRICITE - TELEPHONE - RESEAUX CABLES

- Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.
- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

### EXCEPTIONS

- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

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

- Les constructions doivent être implantées à au moins 4,00 mètres de l'alignement des voies.
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance par rapport à l'alignement de la voie, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci.

Ces règles s'appliquent également :

- . le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.

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

- Les constructions doivent être implantées à au moins 4,00 mètres des limites séparatives.
- Cependant, les constructions peuvent être implantées en limite séparative, moyennant des mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu, etc.).
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.

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

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

## **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 20% de la surface du terrain.
- Voir également le règlement du P.P.R.I. joint en annexe du P.L.U.

## **ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction ou de l'installation, est limitée à 20,00 mètres.
- La hauteur maximale des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), ne doit pas dépasser 15,00 mètres.

## **ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Toute architecture typique d'une autre région (exemple : mas provençal, chalet savoyard....) ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite.

Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

### **◆ Aspect des matériaux et couleurs :**

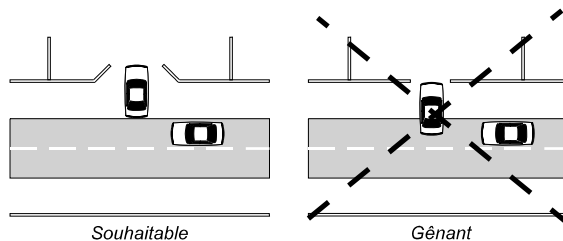
- Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.
- Toitures :
  - . Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites.
- Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.

D'autres dispositions peuvent être autorisées, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

◆ Clôtures :

- Les clôtures doivent être ajourées ou grillagées. Les murs pleins et murs bahuts sont interdits.
- Les brises-vues (tels que bambous, cannisses,...) sont interdits.
- La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 3,00 mètres.
- Cette règle de hauteur ne s'applique pas aux piliers et portails.
- Les portails et autres systèmes de fermeture peuvent être implantés en retrait d'au moins 4,00 mètres de l'alignement de la voie, afin de ne pas gêner la circulation.

*Exemple*



- Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé, sont interdits.

◆ Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

## **ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques (voir annexes au règlement).

- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.
- Voir également le règlement du P.P.R.I. joint en annexe du P.L.U.

### **ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal représentant au moins 5 % de la superficie du terrain.
- En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.
- Les dépôts doivent être masqués par un écran végétal.
- Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives. Toutefois, les haies vives devront limiter au maximum la gêne de l'écoulement en cas d'inondation.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Voir également le règlement du P.P.R.I. joint en annexe du P.L.U.

## **SECTION III**

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

- Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UYZ**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone UYZ est une zone urbaine délimitée sur la zone d'activités du Parc Sud Champagne. Elle est destinée à recevoir principalement des activités économiques et des activités liées à la formation.

La totalité de la zone est située en zone inondable correspondant aux remontées de nappe phréatique, sources ou eaux de ruissellement... telle que délimitée sur le règlement graphique.

Une partie de la zone est exposée au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes.

Une partie de la zone est concernée par un périmètre de protection lié à un risque technologique.

## **SECTION I**

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

#### **ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

- Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature, y compris les dépôts et stockages permanents de matériaux à l'air libre, à l'exception de celles visées à l'article 2 du présent règlement.
- Dans la zone inondable correspondant aux remontées de nappes phréatiques, sources, eaux de ruissellement,... telle qu'elle est délimitée sur le règlement graphique, les constructions dont la conception technique ne prend pas en compte les risques d'inondation ou d'affleurement de la nappe phréatique sont interdites. Les sous-sols sont également interdits.
- Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles sont repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, les constructions d'habitations qui ne respectent pas les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur sont interdites.

## **ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-dessous sous réserve qu'elles ne soient pas interdites à l'article 1 et qu'elles respectent les conditions suivantes :

- Les constructions et occupations du sol liées aux activités économiques et/ou de formation.
- Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, sous réserve que leur rayon d'enquête publique ne soit pas supérieur à 3 000 mètres.
- Les constructions d'habitation et leurs annexes si elles sont justifiées par la nature de l'activité principale d'un établissement, ou nécessaires à l'hébergement des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la direction, le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations autorisées.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les dépôts de déchets provisoires liés à une activité autorisée dans la zone, sous réserve que leur surface soit inférieure à 100,00 mètres carrés et qu'il ne s'agisse pas de dépôts d'épaves.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.

### **SECTION II**

#### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **ACCES**

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

- Aucun projet ne peut prendre accès sur l'autoroute A5, sur la bretelle d'accès à l'autoroute, ou sur la RD671.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle(s) de ces voies, qui pourrait présenter une gêne pour la circulation, peut être interdit.
- Ces règles s'appliquent également :
  - . à chaque lot issu d'un lotissement ou d'un permis groupé.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### VOIRIE

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.
- Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, destinées ou non à être incluses ultérieurement dans la voirie publique doivent présenter les caractéristiques suivantes :
  - largeur minimale de chaussée : 7 mètres
  - largeur minimale de plate-forme : 14 mètres
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de ramassage des ordures, de tourner.
- De surcroît, dans toute opération d'aménagement, en cas de création d'une desserte interne, celle-ci doit correspondre à l'importance de ladite opération et permettre notamment aux services de secours et de lutte contre l'incendie un accès suffisant à toute construction.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de la voirie ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### EAU POTABLE

- Toute construction d'habitation ou établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.



- Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau.
- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eau suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.

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

### ASSAINISSEMENT

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées dans le réseau public d'assainissement.
- Les effluents d'origine économique doivent subir un pré-traitement avant d'être rejetés.
- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'assainissement collectif suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ce réseau ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

### Eaux pluviales

- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
- Toute construction doit comporter un réseau d'eaux pluviales qui doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur. Ces eaux pluviales doivent être récupérées dans un puisard installé sur le domaine privé.
- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eaux pluviales public pour les parties communes.
- Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

### PROTECTION CONTRE L'INCENDIE

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer de moyens permettant d'assurer leur défense extérieure contre l'incendie, conformément à la réglementation en vigueur.

### ELECTRICITE - TELEPHONE - RESEAUX CABLES

- Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.
- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

### EXCEPTIONS

- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

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

- Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées à au moins :

### AUTOROUTE A5 :

- 15,00 mètres par rapport à la limite de l'emprise de l'autoroute A5 pour les constructions à usage autre qu'habitation, y compris pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 20,00 mètres par rapport à la limite de l'emprise de l'autoroute A5 pour les constructions à usage d'habitation.
- 10,00 mètres de la limite de l'emprise de la portion de voie comprise entre les guichets du péage et le giratoire pour les constructions à usage autre qu'habitation.

- 15,00 mètres de la limite de l'emprise de la portion de voie comprise entre les guichets du péage et le giratoire pour les constructions d'habitation.

RD671 :

- 10,00 mètres par rapport à la limite de l'emprise de la RD671 pour les constructions à usage autre qu'habitation.
- 15,00 mètres de la limite de l'emprise de la RD671 pour les constructions à usage d'habitation.

AUTRES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES :

- 12,00 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique de la voie.
- Le long de la voirie interne, la façade sur rue des constructions doit être parallèle à l'axe de la voirie.
- Lorsqu'elles ne sont pas implantées le long de l'autoroute A5, les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci.
- Aux intersections des voies, quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 10,00 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.
- Ces règles s'appliquent également :
  - . à chaque lot issu d'un lotissement ou d'un permis groupé.

**ARTICLE 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à leur demi-hauteur, mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse, cette distance ne pouvant être inférieure à 5,00 mètres (lorsque la construction comporte des éléments d'architecture traditionnelle -lucarnes, petites croupes, etc- l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte pour le calcul de cette hauteur).
- Cependant, les constructions dont la hauteur, mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse, n'excède pas 4,00 mètres (avec une tolérance de 2,00 mètres supplémentaires pour les pignons comportant une pointe ou une demi-croupe ainsi que pour les éléments reconnus

indispensables tels que les cheminées ...), peuvent être implantées en limite(s) séparative(s) si des mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu, etc...) sont prévues.

- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.
- Les constructions jouxtant des constructions situées sur le terrain voisin peuvent être de la même hauteur que ces dernières, moyennant des mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu, etc...).
- Ces règles s'appliquent également :
  - . à chaque lot issu d'un lotissement ou d'un permis groupé.

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

- Les constructions non contiguës doivent être éloignées l'une de l'autre d'une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée, cette distance ne pouvant être inférieure à 4,00 mètres.
- Toutefois, si les deux façades qui se font face ne sont pas percées d'ouvertures, cette distance est réduite à 4,00 mètres, quelle que soit la hauteur des constructions.
- Néanmoins, lorsqu'elles ne sont pas incorporées aux bâtiments industriels, les constructions à usage de bureaux ou d'équipements destinés au personnel doivent en être éloignées d'au moins 6,00 mètres.
- Ces règles s'appliquent également :
  - . à chaque lot issu d'un lotissement ou d'un permis groupé.
- Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :
  - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 60% de la surface du terrain, la surface au sol imperméabilisée étant limitée à 80%.
- Ces règles s'appliquent également :
  - . à chaque lot issu d'un lotissement ou d'un permis groupé.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- Les constructions d'habitation sont limitées à un rez-de-chaussée, plus un étage, plus un niveau de combles.
- La hauteur des constructions d'habitation ne comportant pas d'étage, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), ne doit pas excéder 10,00 mètres.
- La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction ou de l'installation, est limitée à 20,00 mètres.
- La hauteur de toutes les autres constructions (bureaux, hôtels, halls industriels,...), mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction, est limitée à 16,00 mètres. Cette hauteur limite ne prend pas en compte les éléments techniques (antennes, gaines, conduits, édicules,...), architecturaux (mâts, éléments décoratifs), ou publicitaires (enseignes, logos).

## **ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### ♦ Volumétrie

- La volumétrie générale des constructions doit être simple. La toiture des constructions doit être de préférence en terrasse ou à faible pente. Les acrotères doivent être horizontaux sur tout le périmètre des constructions. Toutefois, les constructions d'habitation et les

constructions liées à une activité de restauration ou d'hôtellerie peuvent présenter des toitures à deux ou plusieurs pans.

- Afin de limiter l'impression de volume, toutes les façades des constructions doivent comporter :
  - soit des contrastes entre des parties pleines et des parties vitrées,
  - soit des jeux de décrochement de volume.

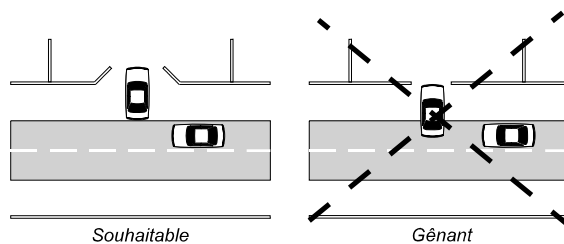
♦ Façades

- Les façades doivent être composées d'au moins deux matériaux, tels que le verre et/ou l'acier et/ou l'aluminium et/ou la brique, ou accessoirement le béton brut ou lasuré.
- Les grandes parois en parpaings enduits doivent être évitées.

♦ Clôtures

- Les clôtures doivent être constituées de panneaux de treillis soudés. Les portails doivent être métalliques.
- Les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 2,50 mètres.
- Sur chaque parcelle, l'ensemble des armoires de branchements doit être regroupé sur un muret technique.
- Les portails et autres systèmes de fermeture peuvent être implantés en retrait de l'alignement de la voie.

*Exemple*



- Ces règles s'appliquent également à chaque lot issu d'un lotissement ou d'un permis groupé.

♦ Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

sur leur aspect architectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).

## **ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques (voir annexes au règlement).
- Le stationnement est autorisé dans une bande située entre l'alignement de la voirie et le bâtiment.
- Si cette superficie est trop vaste, le surplus doit être traité en espace planté ou engazonné.
- Si pour des raisons techniques, rayon de braquage de poids lourd ou semi-remorque, la surface en façade sur rue s'avère insuffisante, le stationnement est autorisé dans les cours.

## **ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Dans une emprise de 15,00 mètres le long de l'autoroute A5, des plantations doivent être réalisées sous forme de balises de 10,00 mètres par 20,00 mètres, distantes les unes des autres d'environ 50,00 mètres, et doublées en fond de terrain privé par une ligne continue d'arbres de haut jet.
- Le long de la RD 671, une ligne continue de plantations de 5,00 mètres d'emprise doit être réalisée en fond de terrain privé sous forme d'arbres-tiges.
- Tous les espaces qui ne sont ni bâtis, ni revêtus (cour et stationnement) doivent être engazonnés.
- En limite séparative, et autour des cours et dépôts, des haies champêtres doivent être réalisées.
- Les aires de stationnement doivent disposer d'un aménagement végétal planté d'arbres à haute tige, à raison d'un arbre pour six places.
- Les voies de desserte doivent être plantées d'arbres d'alignement.
- Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives ou haies arbustives.
- Ces règles s'appliquent également :
  - . à chaque lot issu d'un lotissement ou d'un permis groupé.

### **SECTION III**

## **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

- Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.



**TITRE III**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**AUX ZONES A URBANISER**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUA**

### **CARACTERE DE LA ZONE 1AUA**

La zone 1AUA est une zone d'urbanisation future destinée à être urbanisée dans le cadre d'un schéma d'aménagement cohérent. Elle présente une vocation principale d'habitat mais elle peut également accueillir des activités économiques non nuisantes.

La réalisation des équipements nécessaires se fera avec la participation des constructeurs, déterminée selon les textes en vigueur.

La totalité de la zone est située en zone inondable correspondant aux débordements de cours d'eau, remontées de nappe phréatique, sources ou eaux de ruissellement... telle que délimitée sur le règlement graphique.

Une partie de la zone est concernée par un périmètre de protection lié à un bâtiment d'élevage.

## **SECTION I**

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

#### **ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions qui ne s'intègrent pas dans le schéma d'organisation défini dans les orientations d'aménagement.
- Les constructions dont la conception technique ne prend pas en compte les risques d'inondation ou d'affleurement de la nappe phréatique. Les sous-sols sont également interdits.
- Les constructions à usage agricole
- Les élevages d'animaux.
- Les silos.
- Les surfaces de vente supérieures à 500 mètres carrés de surface hors œuvre nette.
- Les entrepôts.

- Les dancings et boites de nuit.
- Les mobil-homes.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les mâts-supports d'antennes relais de radiotéléphonie mobile.
- Les activités qui engendrent des nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement et qui sont soumises à autorisation.
- Les parcs d'attractions.
- Les dépôts collectifs de véhicules à l'air libre.
- Les dépôts collectifs de caravanes à l'air libre.
- Les dépôts de déchets de toute nature.
- Les étangs de plus de 300 m<sup>2</sup>.
- L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs.

## **ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol ci-dessous doivent respecter les conditions suivantes :

- Les constructions ne sont autorisées qu'au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
- Le stationnement de deux caravanes au maximum, en dehors des terrains aménagés à cet effet, est autorisé, à condition qu'il soit effectué sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **ACCES**

- Le passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4,00 mètres.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle (s) de ces voies, qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.
- De plus, lorsqu'une voirie interne est créée, les lots d'une opération d'aménagement doivent prendre accès sur celle-ci sauf en cas d'impossibilité technique.
- Ces règles s'appliquent également :
  - . à chaque lot issu d'un lotissement ou d'un permis groupé.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin.
  - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

##### **VOIRIE**

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.
- En cas de création de voie nouvelle, celle-ci doit avoir une emprise minimum de 10,00 mètres et permettre notamment aux services de secours et de lutte contre l'incendie un accès suffisant à toute construction. Toutefois, en cas de voie à sens unique, l'emprise de cette voie peut être réduite à 8,00 mètres.
- Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future.
- Lorsqu'elles sont autorisées, les voies nouvelles en impasse, dont la longueur doit être inférieure à 80,00 mètres, doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de ramassage des ordures,

de tourner. Leur emprise ne peut être inférieure à 10,00 mètres. Toutefois, lorsqu'elles ne desservent pas plus de trois lots, leur emprise peut être réduite à 8,00 mètres.

- En cas d'aménagement partiel, la conception de la voirie ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin.
  - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **EAU POTABLE**

- Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.
- Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau.
- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eau suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ce réseau ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

### **ASSAINISSEMENT**

#### **Eaux usées**

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans le réseau public d'assainissement.
- Les effluents d'origine non domestiques peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés.

- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'assainissement suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

#### Eaux pluviales

- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
- Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et infiltrées sur le terrain d'assise de la construction.
- Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative, soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

#### PROTECTION CONTRE L'INCENDIE

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer de moyens permettant d'assurer leur défense extérieure contre l'incendie, conformément à la réglementation en vigueur.

#### ELECTRICITE - TELEPHONE - RESEAUX CABLES

- Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.
- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

#### EXCEPTIONS

- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

- Pour être constructible, un terrain doit respecter les surfaces minimales suivantes :

	SURFACE MINIMUM A RESPECTER
Une seule construction à usage d'habitat ou d'activité par terrain	800 m <sup>2</sup>
Plusieurs constructions à usage d'habitat ou d'activité par terrain	800 m <sup>2</sup> pour chaque construction

- Ces règles s'appliquent également :
  - . à chaque lot issu d'un lotissement ou d'un permis groupé.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci d'au moins 4,00 mètres.
- Aux intersections des voies, quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 4,00 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci.
- Ces règles s'appliquent également :
  - . à chaque lot issu d'un lotissement ou d'un permis groupé.
  - . le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.

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

- Les constructions doivent être implantées à au moins 4,00 mètres des limites séparatives.

- Toutefois, les constructions, dont la hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut n'excède pas 4,00 mètres (avec une tolérance de 2,00 mètres supplémentaires pour les pignons comportant une pointe ou une demi-croupe ainsi que pour les éléments reconnus indispensables telles que les cheminées ...), peuvent être implantées en limites séparatives.
- De plus, les constructions doivent être implantées à au moins 4,00 mètres des berges des cours d'eau, des plans d'eau, et des fossés.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.
- Les constructions jouxtant des constructions situées sur le terrain voisin peuvent être de la même hauteur que ces dernières.
- Ces règles s'appliquent également :
  - . à chaque lot issu d'un lotissement ou d'un permis groupé.

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

- La distance séparant des constructions non contiguës ne peut être inférieure à 4,00 mètres.
- Toutefois, si les deux façades qui se font face ne sont pas percées d'ouvertures, cette distance est réduite à 2,00 mètres.
- Ces règles s'appliquent également :
  - . à chaque lot issu d'un lotissement ou d'un permis groupé.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



## **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 40% de la surface du terrain.
- Cette emprise est portée à 60% dans le cas de constructions à usage d'activités.
- Ces règles s'appliquent également :
  - . à chaque lot issu d'un lotissement ou d'un permis groupé.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- Les constructions sont limitées à un rez-de-chaussée plus un étage, plus un niveau de combles.
- La hauteur des constructions ne comportant pas d'étage, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), ne doit pas excéder 10,00 mètres.
- La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction ou de l'installation, est limitée à 20,00 mètres.

## **ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Toute architecture typique d'une autre région (exemple : mas provençal, chalet savoyard....) ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite.

Les créations architecturales contemporaines sont autorisées sous réserve de s'insérer dans le milieu environnant et d'utiliser des formes et matériaux s'inspirant de l'architecture régionale.

Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

◆ Forme :

- Les toitures doivent être à deux ou plusieurs pans et la pente des couvertures doit s'harmoniser avec celles du patrimoine traditionnel local.
- Toutefois, les toitures terrasses ou à une pente peuvent être autorisées, si elles accompagnent la forme architecturale de la construction et qu'elles contribuent à l'esthétique de la construction.
- Toute extension d'une construction doit s'intégrer à la composition existante.
- Les annexes des constructions doivent être de préférence comprises dans le volume de la construction ou lui être accolées ; dans ce cas, la toiture peut être à un seul pan dont la pente peut être différente de celle des toitures existantes.

◆ Aspect des matériaux et couleurs :

- Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.
- Toitures :
  - . Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques.
  - . Les tons des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions traditionnelles locales.
  - . Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local sont interdites (exemple : tuiles « canal », lauses ...).
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites.
- Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.

D'autres dispositions peuvent être autorisées, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

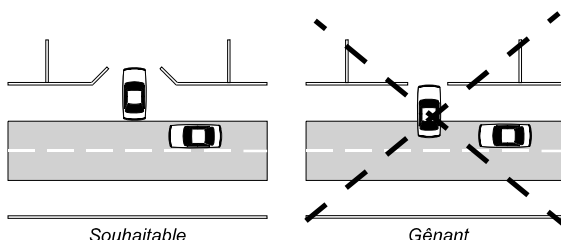
◆ Clôtures :

- En bordure des emprises publiques :

- . Les clôtures doivent être constituées :
  - soit de grilles, d'éléments en bois, en plastique ou de grillage reposant ou non sur un mur bahut, d'une hauteur maximum de 1,00 mètre.
  - soit de murs pleins comportant des éléments architecturaux permettant de rompre la monotonie de l'ouvrage (ex : niches, ouvertures, décrochements...). Ces murs doivent être couverts d'un couronnement (en tuiles ou autres matériaux).
  - soit de haies vives doublées ou non par un des éléments cités ci-dessus.
- . Les clôtures en palplanche béton sont interdites.
- . Les brises-vues (tels que bambous, cannisses,...) sont interdits.
- . La hauteur des clôtures, autre que les murs pleins, ne peut excéder 2,00 mètres.
- . La hauteur des murs pleins est limitée à 1,80 mètres.
- . Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux piliers et portails.
- . La hauteur des clôtures peut être ramenée à 1,00 mètre dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
- . Les portails doivent être sobres et s'harmoniser avec l'ensemble de la clôture.

- . Les portails et autres systèmes de fermeture peuvent être implantés en retrait d'au moins 4,00 mètres de l'alignement de la voie, afin de ne pas gêner la circulation.

**Exemple**



- . Ces règles s'appliquent également à chaque lot issu d'un lotissement ou d'un permis groupé.
- Sur les limites séparatives :
    - . Les clôtures pleines ou non, doivent avoir une hauteur maximum de 2,00 mètres.
    - . Cette règle s'applique également à chaque lot issu d'un lotissement ou d'un permis groupé.
  - Dans tous les cas :
    - . Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé, sont interdits.
    - . Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
    - . Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc.).
    - . Lorsqu'elles sont implantées à moins de 4,00 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau, les clôtures doivent être démontables.
    - . Ces règles s'appliquent également à chaque lot issu d'un lotissement ou d'un permis groupé.

◆ Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

**ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques (voir annexes au règlement).
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300,00 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

**ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Toute construction à usage d'habitat ou d'activité doit être accompagnée d'un ou plusieurs espaces verts, plantés d'arbres et d'arbustes correspondant à au moins 10 % de la superficie du terrain d'assiette.
- En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.
- Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.
- Un écran végétal à base d'essences champêtres locales doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.
- Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives.
- Les espaces verts communs doivent respecter les principes figurant dans les orientations d'aménagement.

- Ces règles s'appliquent également :
  - . à chaque lot issu d'un lotissement ou d'un permis groupé.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **SECTION III**

#### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Aucune limite de densité n'est fixée dans la présente zone.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUA**

### **CARACTERE DE LA ZONE 2AUA**

La zone 2AUA est une zone insuffisamment équipée, destinée dans l'avenir à accueillir principalement des constructions d'habitation.

L'urbanisation immédiate est interdite dans les conditions du présent règlement. L'ouverture à l'urbanisation nécessitera une modification ou révision du P.L.U.

La totalité de la zone est située en zone inondable correspondant aux débordements de cours d'eau, remontées de nappe phréatique, sources ou eaux de ruissellement... telle que délimitée sur le règlement graphique.

Une partie de la zone est concernée par un périmètre de protection lié à un bâtiment d'élevage.

## **SECTION I**

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

#### **ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

- Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 du présent règlement.
- Dans la zone inondable correspondant aux remontées de nappes phréatiques, sources, eaux de ruissellement,... telle qu'elle est délimitée sur le règlement graphique, les constructions dont la conception technique ne prend pas en compte les risques d'inondation ou d'affleurement de la nappe phréatique sont interdites. Les sous-sols sont également interdits.

#### **ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-dessous sous réserve qu'elles ne soient pas interdites à l'article 1 :

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

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **ACCES**

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle (s) de ces voies, qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

##### **VOIRIE**

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

#### **ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **EAU POTABLE**

- Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau.

##### **ASSAINISSEMENT**

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

##### **ELECTRICITE - TELEPHONE - RESEAUX CABLES**

- Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.
- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.



#### **ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

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

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci.
- Aux intersections des voies, quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 4,00 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.
- Ces règles s'appliquent également :
  - . le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.

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

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.

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

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

#### **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

#### **ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction ou de l'installation, est limitée à 20,00 mètres.

## **ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).
- Clôtures :
  - . Les clôtures doivent être constituées de grilles ou de grillage, doublés ou non de haies vives.
  - . Les brises-vues (tels que bambous, cannisses,...) sont interdits.
  - . Les portails doivent être sobres et s'harmoniser avec l'ensemble de la clôture.
  - . La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2,00 mètres.
  - . La hauteur des clôtures peut être ramenée à 1,00 mètre dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
  - . Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé, sont interdits.

## **ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives.

## **SECTION III**

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Aucune limite de densité n'est fixée dans la présente zone.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUY**

### **CARACTERE DE LA ZONE 2AUY**

La zone 2AUY est une zone insuffisamment équipée, destinée dans l'avenir à accueillir des activités économiques.

L'urbanisation immédiate est interdite dans les conditions du présent règlement. L'ouverture à l'urbanisation nécessitera une modification ou révision du P.L.U.

La totalité de la zone est située en zone inondable correspondant aux débordements de cours d'eau, remontées de nappe phréatique, sources ou eaux de ruissellement... telle que délimitée sur le règlement graphique.

Une partie de la zone est exposée au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes.

Une partie de la zone est concernée par un périmètre de protection lié à un risque technologique.

## **SECTION I**

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

#### **ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

- Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 du présent règlement.
- Dans la zone inondable correspondant aux remontées de nappes phréatiques, sources, eaux de ruissellement,... telle qu'elle est délimitée sur le règlement graphique, les constructions dont la conception technique ne prend pas en compte les risques d'inondation ou d'affleurement de la nappe phréatique sont interdites. Les sous-sols sont également interdits.

#### **ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-dessous sous réserve qu'elles ne soient pas interdites à l'article 1 :

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

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **ACCES**

- Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

##### **VOIRIE**

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

#### **ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **EAU POTABLE**

- Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau.

##### **ASSAINISSEMENT**

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

##### **ELECTRICITE - TELEPHONE - RESEAUX CABLES**

- Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.
- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

#### **ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

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

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci.
- Aux intersections des voies, quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 4,00 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.
- Ces règles s'appliquent également :
  - . le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.

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

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.

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

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

## **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

## **ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction ou de l'installation, est limitée à 20,00 mètres.

## **ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur

localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).

- Clôtures :
  - . Les clôtures doivent être constituées de grilles ou de grillage, doublés ou non de haies vives.
  - . Les brises-vues (tels que bambous, cannisses,...) sont interdits.
  - . Les portails doivent être sobres et s'harmoniser avec l'ensemble de la clôture.
  - . La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2,00 mètres.
  - . La hauteur des clôtures peut être ramenée à 1,00 mètre dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
  - . Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé, sont interdits.

## **ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives.

## **SECTION III**

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Aucune limite de densité n'est fixée dans la présente zone.

**TITRE IV**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**AUX ZONES AGRICOLES**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone A est une zone économiquement productive, à protéger en raison de la richesse de son sol favorable à l'agriculture.

Une partie de la zone est située dans la zone bleue délimitée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) annexé au Plan Local d'Urbanisme. Il est rappelé qu'en cas de disposition contraire entre le règlement du P.P.R.I. et le règlement de P.L.U., c'est le règlement du P.P.R.I. qui s'impose.

Une partie de la zone est située en zone inondable correspondant aux débordements de cours d'eau, remontées de nappe phréatique, sources ou eaux de ruissellement... telle que délimitée sur le plan de zonage.

Une partie de la zone est exposée aux bruits consécutifs au trafic des voies bruyantes repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes.

Une partie de la zone est classée en espace boisé à conserver ou à créer.

Une partie de la zone est concernée par un périmètre de protection lié à un bâtiment d'élevage.

Une partie de la zone est concernée par un périmètre de protection lié à un risque technologique.

## **SECTION I**

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

#### **ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

- Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature, y compris les occupations et utilisations du sol liées à l'accueil des gens du voyage, à l'exception de celles visées à l'article 2 du présent règlement.
- Dans la zone bleue délimitée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), les constructions ou occupations du sol qui ne respectent pas les normes prescrites par le règlement de la zone



bleue du Plan de Prévention des Risques d'Inondation sont interdites. Les sous-sols sont également interdits.

- Dans la zone inondable correspondant aux remontées de nappes phréatiques, sources, eaux de ruissellement,... telle qu'elle est délimitée sur le règlement graphique, les constructions dont la conception technique ne prend pas en compte les risques d'inondation ou d'affleurement de la nappe phréatique sont interdites. Les sous-sols sont également interdits.
- Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles sont repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, les constructions d'habitations qui ne respectent pas les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur sont interdites.
- Dans les espaces boisés classés, les défrichements, ainsi que toutes les occupations ou utilisations du sol susceptibles de compromettre l'état boisé et la vocation de l'espace sont interdits.
- L'édification des clôtures qui a pour conséquence de fermer les chemins recensés sur le règlement graphique est interdite.

## **ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-dessous sous réserve qu'elles ne soient pas interdites à l'article 1 :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **SECTION II**

#### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **ACCES**

- Aucun projet ne peut prendre accès sur l'autoroute A5, ni sur la RD671.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte

authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

- Le passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4,00 mètres.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle(s) de ces voies, qui pourrait présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux aménagements et extensions des constructions existantes.
  - . aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin.
  - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### VOIRIE

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.
- Cette règle ne s'applique pas :
  - . aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin.
  - . aux aménagements et extensions des constructions existantes.
  - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### EAU POTABLE

- Toute construction d'habitation ou établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.

#### ASSAINISSEMENT

##### Eaux usées

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

- Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.
- En l'absence de réseau, le système d'assainissement individuel doit être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau public dès sa réalisation.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, le système d'assainissement individuel doit être réalisé conformément au schéma directeur d'assainissement.
- Les effluents d'origine économique doivent subir un prétraitement les assimilant à des effluents domestiques avant d'être rejetés.

#### Eaux pluviales

- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
- Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et infiltrées sur le terrain d'assise de la construction.
- Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.

#### PROTECTION CONTRE L'INCENDIE

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer de moyens permettant d'assurer leur défense extérieure contre l'incendie, conformément à la réglementation en vigueur.

#### ELECTRICITE - TELEPHONE - RESEAUX CABLES

- Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.
- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

#### EXCEPTIONS

- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

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

- ◆ - Sauf indications contraires portées au plan, les constructions doivent être implantées à au moins :
  - 10,00 mètres de l'alignement des voies
  - 10,00 mètres des limites du domaine ferroviaire
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance par rapport à l'alignement de la voie, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci.
- Aux intersections des voies, quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 10,00 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.
- Ces règles s'appliquent également :
  - . le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.
- ◆ - De plus, les constructions et installations doivent être implantées à au moins :
  - 100,00 mètres de l'axe de l'autoroute A5,
  - 75,00 mètres de l'axe de la RD671, route classée à grande circulation.
- Ces règles s'appliquent :
  - . en dehors des espaces urbanisés.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.

- . aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.
- . aux bâtiments d'exploitation agricole.
- . aux réseaux d'intérêt public.
- . à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

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

- Les constructions doivent être implantées à au moins 8,00 mètres des limites séparatives.
- De plus, les constructions doivent être implantées à au moins 4,00 mètres des berges des cours d'eau, des plans d'eau et des fossés.
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.

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

- La distance entre deux constructions non contigües doit être d'au moins 4,00 mètres.
- Toutefois, si les deux façades qui se font face ne sont pas percées d'ouvertures, cette distance peut être réduite à 2,00 mètres.
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance entre constructions, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :
  - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

- En zone bleue du P.P.R.I., l'emprise au sol des constructions est limitée à 20 % de la surface du terrain.

## **ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- Les constructions à usage d'habitation sont limitées à un rez-de-chaussée, plus un étage, plus un niveau de combles.
- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne comportant pas d'étage, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), ne doit pas excéder 10,00 mètres.
- La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction ou de l'installation, est limitée à 20,00 mètres.
- La hauteur maximale des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), est limitée à 15,00 mètres.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux bâtiments de collecte, de stockage et de distribution agricole.
  - . aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant.

## **ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Toute architecture typique d'une autre région (exemple : mas provençal, chalet savoyard....) ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite.

Les travaux d'aménagements et/ou d'extensions sur des constructions d'architecture traditionnelle champenoise doivent respecter les éléments caractéristiques de ladite architecture (toiture à basse goutte, lucarnes, auvents,

pan de bois, brique...). Pour les rénovations, l'aspect d'origine des murs sera recherché.

Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

◆ Forme :

- Les toitures doivent être à deux ou plusieurs pans et la pente des couvertures doit s'intégrer dans l'environnement.
- Toute extension doit s'intégrer à la composition existante en adoptant les proportions concernant le bâti et la toiture.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages de stockage des céréales, des engrais et des fourrages.

◆ Aspect des matériaux et couleurs :

- Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.
- Toitures :
  - . Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques.
  - . Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local sont interdites (exemple : tuiles « canal », lauses ...).
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites.
- Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.

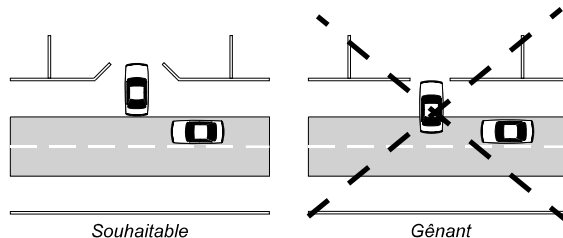
D'autres dispositions peuvent être autorisées, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

◆ Clôtures :

- Les clôtures doivent être constituées de grillage reposant ou non sur un mur-bahut de faible hauteur (1,00 mètre au maximum).
- Les clôtures pleines sont interdites.

- Les brises-vues (tels que bambous, cannisses,...) sont interdits.
- En zone bleue du P.P.R.I. les clôtures doivent être ajourées ou grillagées. Les murs pleins et murs bahuts sont interdits.
- Les portes d'entrée doivent s'intégrer dans l'environnement et s'harmoniser avec l'ensemble de la clôture.
- La hauteur totale des clôtures est limitée à 2,00 mètres. Toutefois, en cas de nécessité liée à la sécurité, une hauteur supérieure pourra être tolérée.
- Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux piliers et portails, ni aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc.).
- La hauteur des clôtures peut être ramenée à 1,00 mètre dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Les portails et autres systèmes de fermeture peuvent être implantés en retrait d'au moins 4,00 mètres de l'alignement de la voie, afin de ne pas gêner la circulation.

*Exemple*



- Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé, sont interdits.
- Lorsqu'elles sont implantées à moins de 4,00 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau, les clôtures doivent être démontables.

◆ Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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



## **ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques (voir annexes au règlement).

## **ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur bonne insertion dans le paysage.
- Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives. Toutefois, dans la zone bleue du P.P.R.I., telle que délimitée sur le règlement graphique, les haies vives devront limiter au maximum la gêne de l'écoulement en cas d'inondation.
- Les défrichements ainsi que toute occupation ou utilisation du sol susceptibles de compromettre l'état boisé, sont interdits dans les espaces boisés classés délimités sur le règlement graphique (Voir annexe espaces boisés classés en fin de règlement).
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **SECTION III**

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Aucune limite de densité n'est fixée dans la présente zone.

**TITRE V**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**AUX ZONES NATURELLES**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

### **CARACTERE DE LA ZONE N**

La zone N est une zone naturelle à protéger en raison de la qualité des milieux naturels et des paysages, ainsi qu'en raison de ses ressources en eau et de ses ressources forestières.

Une partie de la zone est située dans la zone rouge délimitée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) annexé au Plan Local d'Urbanisme. Il est rappelé qu'en cas de disposition contraire entre le règlement du P.P.R.I et le règlement de P.L.U., c'est le règlement du P.P.R.I. qui s'impose.

Une partie de la zone est située dans la zone bleue délimitée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) annexé au Plan Local d'Urbanisme. Il est rappelé qu'en cas de disposition contraire entre le règlement du P.P.R.I et le règlement de P.L.U., c'est le règlement du P.P.R.I. qui s'impose.

Une partie de la zone est située en zone inondable correspondant aux débordements de cours d'eau, remontées de nappe phréatique, sources ou eaux de ruissellement... telle que délimitée sur le règlement graphique.

Une partie de la zone est exposée aux bruits consécutifs au trafic des voies bruyantes repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes.

Une partie de la zone est concernée par un périmètre de protection lié à un risque technologique.

Une partie de la zone est classée en espace boisé à conserver ou à créer.

## **SECTION I**

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

#### **ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

- Les occupations et utilisations du sol de toute nature sont interdites à l'exception de celles visées à l'article 2 du présent règlement.

- Dans la zone rouge délimitée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), les constructions ou occupations du sol qui ne respectent pas les normes prescrites par le règlement de la zone rouge du Plan de Prévention des Risques d'Inondation sont interdites. Les sous-sols sont également interdits.
- Dans la zone bleue délimitée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), les constructions ou occupations du sol qui ne respectent pas les normes prescrites par le règlement de la zone bleue du Plan de Prévention des Risques d'Inondation sont interdites. Les sous-sols sont également interdits.
- Dans la zone inondable correspondant aux remontées de nappes phréatiques, sources, eaux de ruissellement,... telle qu'elle est délimitée sur le règlement graphique, les constructions dont la conception technique ne prend pas en compte les risques d'inondation ou d'affleurement de la nappe phréatique sont interdites. Les sous-sols sont également interdits.
- Dans les espaces boisés classés, les défrichements, ainsi que toutes les occupations ou utilisations du sol susceptibles de compromettre l'état boisé et la vocation de l'espace sont interdits.
- L'édification des clôtures qui a pour conséquence de fermer les chemins recensés sur le règlement graphique est interdite.

## **ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-dessous sous réserve qu'elles ne soient pas interdites à l'article 1 :

- Les abris de loisirs (chasse, pêche, randonnée,...) de moins de 20,00 mètres carrés d'emprise au sol, dans la limite d'un abri par terrain. Lorsqu'un terrain a une superficie supérieure à 1ha, un abri supplémentaire sera autorisé par tranche d'1ha.
- Les abris pour animaux de moins de 20,00 mètres carrés d'emprise au sol, s'ils sont situés à au moins 50,00 mètres des zones d'habitat.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **ACCES**

- Aucun projet ne peut prendre accès sur l'autoroute A5, ni sur la RD671.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle (s) de ces voies, qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

##### **VOIRIE**

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

#### **ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **EAU POTABLE**

- Non réglementée

##### **ASSAINISSEMENT**

###### **Eaux usées**

- Non réglementées.

###### **Eaux pluviales**

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

## **ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

- Non réglementée par le plan local d'urbanisme.

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

- ◆ - Sauf indication contraire portée au plan, les constructions et installations doivent être implantées à au moins :
  - 10,00 mètres de l'alignement des voies.
  - 10,00 mètres des limites du domaine ferroviaire.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci.
- Aux intersections des voies, quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 10,00 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.
- Ces règles s'appliquent également :
  - . le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.
- ◆ - De plus, les constructions et installations doivent être implantées à au moins :
  - 100,00 mètres de l'axe des autoroutes, routes express et déviations.
  - 75,00 mètres de l'axe des autres routes classées à grande circulation.
- Ces règles s'appliquent :
  - . en dehors des espaces urbanisés.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
  - . aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.
  - . aux bâtiments d'exploitation agricole.
  - . aux réseaux d'intérêt public.

- . à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

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

- Les constructions doivent être implantées à au moins :
  - 8,00 mètres des limites séparatives.
  - 4,00 mètres des plans d'eau et fossés.
  - 8,00 mètres des berges des cours d'eau.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.

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

- Non réglementée par le plan local d'urbanisme.

#### **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

- En zone rouge et bleue du P.P.R.I., l'emprise au sol des constructions est limitée à 20 % de la surface du terrain.

#### **ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction, est limitée à 5,00 mètres.
- La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction ou de l'installation, est limitée à 20,00 mètres.

#### **ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage.

Toute architecture typique d'une autre région (exemple : mas provençal, chalet savoyard....) ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite.

Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

◆ Forme :

- Les toitures doivent être à deux pans et la pente des couvertures doit s'intégrer dans l'environnement.

◆ Aspect des matériaux et couleurs :

- Les tons des murs et de toute menuiserie ou boiserie doivent s'intégrer dans l'environnement.
- Toitures :
  - . Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites.
  - . Les tons des couvertures doivent s'intégrer dans l'environnement.
  - . Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local sont interdites (exemple : tuile canal ...).
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc, sont interdites.
- Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.

D'autres dispositions peuvent être autorisées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

◆ Clôtures :

- Les clôtures doivent être constituées de grilles ou de grillages doublés ou non de haies vives. Les murs pleins et murs bahuts sont interdits.
- Les brises-vues (tels que bambous, cannisses,...) sont interdits.
- Les portes d'entrées doivent s'intégrer dans l'environnement et s'harmoniser avec la clôture.



- La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2,00 mètres.
- Cette règle de hauteur ne s'applique pas aux piliers et portails.
- La hauteur des clôtures peut être ramenée à 1,00 mètre, y compris pour les haies, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
- Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé, sont interdits.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition doivent être enduits.
- Lorsqu'elles sont implantées à moins de 4,00 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau, les clôtures doivent être démontables.

♦ Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).

## **ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives. Toutefois, dans les zones rouge et bleue du P.P.R.I., telles que délimitées sur le règlement graphique, les haies vives devront limiter au maximum la gêne de l'écoulement en cas d'inondation.
- Les défrichements ainsi que toute occupation ou utilisation du sol susceptibles de compromettre l'état boisé, sont interdits dans les espaces boisés classés délimités sur le règlement graphique (Voir annexe espaces boisés classés en fin de règlement).

- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **SECTION III**

#### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Aucune limite de densité n'est fixée dans la présente zone.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NH**

### **CARACTERE DE LA ZONE NH**

La zone NH est une zone naturelle comportant des constructions préexistantes.

La totalité de la zone est située en zone inondable correspondant aux débordements de cours d'eau, remontées de nappe phréatique, sources ou eaux de ruissellement... telle que délimitée sur le règlement graphique.

Une partie de la zone est exposée aux bruits consécutifs au trafic des voies bruyantes repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes.

### **SECTION I**

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

#### **ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

- Les occupations et utilisations du sol de toute nature sont interdites à l'exception de celles visées à l'article 2 du présent règlement.
- Dans la zone inondable correspondant aux remontées de nappes phréatiques, sources, eaux de ruissellement,... telle qu'elle est délimitée sur le règlement graphique, les constructions dont la conception technique ne prend pas en compte les risques d'inondation ou d'affleurement de la nappe phréatique sont interdites. Les sous-sols sont également interdits.
- Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles sont repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, les constructions d'habitations qui ne respectent pas les normes d'isolation acoustique définies par la réglementation en vigueur sont interdites.

#### **ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-dessous sous réserve qu'elles ne soient pas interdites à l'article 1 :

- Les aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes, ainsi que leurs annexes.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- Le stationnement de deux caravanes au maximum, s'il est effectué sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **ACCES**

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

##### **VOIRIE**

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

#### **ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **EAU POTABLE**

- L'alimentation en eau potable de toute construction doit être réalisée conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

##### **ASSAINISSEMENT**

###### **Eaux usées**

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, et notamment au schéma directeur d'assainissement.

###### **Eaux pluviales**

- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
- Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et infiltrées sur le terrain d'assise de la construction.

#### **ELECTRICITE - TELEPHONE - RESEAUX CABLES**

- Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.
- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

#### **EXCEPTIONS**

- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

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

- Sauf indications contraires portées au plan, les constructions doivent être implantées à au moins 10,00 mètres de l'alignement des voies
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci.
- Aux intersections des voies, quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 10,00 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.
- Ces règles s'appliquent également :
  - . le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.

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

- Les constructions doivent être implantées à au moins 8,00 mètres des limites séparatives.
- De plus, les constructions doivent être implantées à au moins 4,00 mètres des berges des cours d'eau, des plans d'eau et des fossés.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.

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

- La distance entre deux constructions non contigües doit être d'au moins 4,00 mètres.
- Toutefois, si les deux façades qui se font face ne sont pas percées d'ouvertures, cette distance peut être réduite à 2,00 mètres.
- Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :
  - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 10 % de la surface du terrain.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- Les constructions sont limitées à un rez-de-chaussée, plus un étage, plus un niveau de combles.
- La hauteur des constructions ne comportant pas d'étage, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), ne doit pas excéder 8,00 mètres.

- La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction ou de l'installation, est limitée à 20,00 mètres.

## **ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Toute architecture typique d'une autre région (exemple : mas provençal, chalet savoyard....) ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite.

Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

### ◆ Forme :

- Les toitures doivent être à deux ou plusieurs pans et la pente des couvertures doit s'intégrer dans l'environnement.
- Les annexes d'habitation doivent être de préférence comprises dans le volume de la construction ou lui être accolées ; dans ce cas, la toiture peut être à un seul pan dont la pente peut être différente de celle des toitures existantes.
- Toute extension d'une construction doit s'intégrer à la composition existante.

### ◆ Aspect des matériaux et couleurs :

- Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.
- Toitures :
  - . Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques.
  - . Les tons des couvertures doivent s'intégrer dans l'environnement.
  - . Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local sont interdites (exemple : tuiles « canal », lauses ...).
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.

- Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites.
- Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.

D'autres dispositions peuvent être autorisées, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

◆ Clôtures :

- Les clôtures doivent être constituées de grillages doublés ou non de haies vives.
- Les clôtures pleines sont interdites.
- Les brises-vues (tels que bambous, cannisses,...) sont interdits.
- Les portes d'entrée doivent s'intégrer dans l'environnement et s'harmoniser avec l'ensemble de la clôture.
- La hauteur totale des clôtures est limitée à 2,00 mètres.
- Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux piliers et portails.
- Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé, sont interdits.

◆ Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

## **ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation.



### **ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Toute construction doit être accompagnée d'un ou plusieurs espaces verts, plantés d'arbres et d'arbustes correspondant à au moins 10 % de la superficie du terrain d'assiette.
- Un écran végétal à base d'essences champêtres locales doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.
- Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **SECTION III**

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Aucune limite de densité n'est fixée dans la présente zone.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NK**

### **CARACTERE DE LA ZONE NK**

La zone NK est une zone naturelle à protéger en raison de ses ressources en eau et de la présence de captage(s) en eau potable.

La totalité de la zone est située en zone inondable correspondant aux débordements de rivière, remontées de nappe phréatique, sources ou eaux de ruissellement... telle que délimitée sur le règlement graphique.

Une partie de la zone est classée en espace boisé à conserver ou à créer.

## **SECTION I**

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

#### **ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

- Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 du présent règlement.
- Les constructions ou occupations du sol dont la conception technique ne prend pas en compte les risques d'inondation ou d'affleurement de la nappe phréatique sont interdites. Les sous-sols sont également interdits.
- Dans les espaces boisés classés, les défrichements, ainsi que toutes les occupations ou utilisations du sol susceptibles de compromettre l'état boisé ou la vocation de l'espace sont interdits.

#### **ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-dessous sous réserve qu'elles ne soient pas interdites à l'article 1 :

- Les constructions strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des points d'eau.

- Les extensions des constructions d'habitation existantes, à condition qu'elles soient inférieures à 20,00 mètres carrés d'emprise au sol.
- Les aménagements des constructions existantes.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
- Le stationnement d'une caravane au maximum, en dehors des terrains aménagés à cet effet, s'il est effectué sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **ACCES**

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle (s) de ces voies, qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

##### **VOIRIE**

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

## **ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **EAU POTABLE**

- Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau.

### **ASSAINISSEMENT**

#### **Eaux usées**

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, le système d'assainissement individuel doit être réalisé conformément au schéma directeur d'assainissement.

#### **Eaux pluviales**

- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
- Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et infiltrées sur le terrain d'assise de la construction.

### **ELECTRICITE - TELEPHONE - RESEAUX CABLES**

- Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.
- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

### **EXCEPTIONS**

- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

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

- Les constructions doivent être implantées à au moins 10,00 mètres de l'alignement des voies.
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance par rapport à l'alignement de la voie, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci.
- Aux intersections des voies, quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 10,00 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.
- Ces règles s'appliquent également :
  - . le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.

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

- Les constructions doivent être implantées à au moins 8,00 mètres des limites séparatives.
- De plus, les constructions doivent être implantées à au moins 4,00 mètres des berges des cours d'eau, des plans d'eau et des fossés.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.

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

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

## **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 5 % de la surface du terrain.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- Les constructions sont limitées à un rez-de-chaussée, plus un étage, plus un niveau de combles.
- La hauteur des constructions ne comportant pas d'étage, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), ne doit pas excéder 8,00 mètres.
- La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction ou de l'installation, est limitée à 20,00 mètres.

## **ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Toute architecture typique d'une autre région (exemple : mas provençal, chalet savoyard....) ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite.

Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

### ◆ Forme :

- Les constructions doivent s'intégrer dans l'environnement et le paysage à travers leur composition architecturale, leur volume et leurs proportions en termes de bâti et de toiture.
- Les toitures terrasses ou à une pente peuvent être autorisées si elles accompagnent la forme architecturale de la construction et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.

- Toute extension d'une construction doit s'intégrer à la composition existante.

◆ Aspect des matériaux et couleurs :

- Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.
- Toitures :
  - . Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques.
  - . Les tons des couvertures doivent s'intégrer dans l'environnement.
  - . Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local sont interdites (exemple : tuiles « canal », lauses ...).
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites.
- Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.

D'autres dispositions peuvent être autorisées, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

◆ Clôtures :

- Les clôtures doivent être constituées de grillages doublés ou non de haies vives.
- Les clôtures pleines sont interdites.
- Les brises-vues (tels que bambous, cannisses,...) sont interdits.
- Les portes d'entrée doivent s'intégrer dans l'environnement et s'harmoniser avec l'ensemble de la clôture.
- La hauteur totale des clôtures est limitée à 2,00 mètres. Cette règle de hauteur ne s'appliquent pas aux piliers et portails.

- Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé, sont interdits.
- ◆ Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).

## **ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation.

## **ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives.
- Les défrichements ainsi que toute occupation ou utilisation du sol susceptibles de compromettre l'état boisé, sont interdits dans les espaces boisés classés délimités sur le règlement graphique (Voir annexe espaces boisés classés en fin de règlement).
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **SECTION III**

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Aucune limite de densité n'est fixée dans la présente zone.



## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NLA**

### **CARACTERE DE LA ZONE NLA**

La zone NLA est une zone naturelle de loisirs à protéger en raison de la qualité des milieux naturels et des paysages. Elle peut accueillir des abris de loisirs en bois de moins de 20,00 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, ainsi que des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La totalité de la zone est située en zone inondable correspondant aux débordements de rivière, remontées de nappe phréatique, sources ou eaux de ruissellement... telle que délimitée sur le règlement graphique.

Une partie de la zone est exposée au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes.

## **SECTION I**

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

#### **ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

- Les occupations et utilisations du sol de toute nature sont interdites à l'exception de celles visées à l'article 2 du présent règlement.
- Les constructions ou occupations du sol dont la conception technique ne prend pas en compte les risques d'inondation ou d'affleurement de la nappe phréatique sont interdites. Les sous-sols sont également interdits.

#### **ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-dessous sous réserve qu'elles ne soient pas interdites à l'article 1 :

- Les abris de loisirs en bois de moins de 20,00 m<sup>2</sup> d'emprise au sol dans la limite d'un abri par terrain.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Les affouillements et exhaussements du sol liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **ACCES**

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Le passage conduisant à une construction doit être en tout point au moins égal à 4,00 mètres.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

##### **VOIRIE**

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **EAU POTABLE**

Non règlementée par le Plan Local d'Urbanisme.

##### **ASSAINISSEMENT**

##### **Eaux usées**

Non règlementées par le Plan Local d'Urbanisme.

Eaux pluviales

- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
- Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et infiltrées sur le terrain d'assise de la construction.

**ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

- Pour être constructibles, les terrains doivent avoir une superficie minimum de 600,00 mètres carrés.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- ♦ - Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées à au moins 5,00 mètres de l'alignement des voies.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci.
- Aux intersections des voies, quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 5,00 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.
- Ces règles s'appliquent également :
  - . le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.
- ♦ - De plus, les constructions et installations doivent être implantées à au moins :
  - 75,00 mètres de l'axe de la RD671.
- Cette règle s'applique :
  - . en dehors des espaces urbanisés.
- Cette règle ne s'applique pas :

- . aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- . aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.
- . aux réseaux d'intérêt public.
- . à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

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

- Les constructions doivent être implantées à au moins 4,00 mètres des limites séparatives.
- En outre, les constructions devront être implantées à au moins 10,00 mètres des berges des plans d'eau et cours d'eau.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.

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

- Les constructions non contiguës doivent être éloignées l'une de l'autre d'une distance au moins égale à 4,00 mètres.
- Cette règle d'implantation ne s'applique pas :
  - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

- Non règlementée par le Plan Local d'Urbanisme.

#### **ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale des abris de loisir, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), ne doit pas excéder 3,50 mètres.
- La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au

sommet de la construction ou de l'installation, est limitée à 20,00 mètres.

## **ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Toute architecture typique d'une autre région ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite.

Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

◆ Forme :

- Les constructions doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans l'environnement.
- Les toitures doivent s'intégrer dans l'environnement.

◆ Matériaux et couleurs :

- Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.
- Toitures : . Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites.  
                  . Les tons des couvertures doivent s'intégrer dans l'environnement.
- Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites.

◆ Clôtures :

- . Les clôtures doivent être constituées de grilles ou de grillage, doublés ou non de haies vives.
- . Les clôtures pleines sont interdites.
- . Les brises-vues (tels que bambous, cannisses,...) sont interdits.
- . La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2,00 mètres.
- . La hauteur des clôtures peut être ramenée à 1,00 mètre, y compris pour les haies, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.

- . Les portes d'entrées doivent s'intégrer dans l'environnement et s'harmoniser avec la clôture.
- . Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé, sont interdits.
- . Lorsqu'elles sont implantées à moins de 4,00 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau, les clôtures doivent être démontables.

◆ Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

**ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

**ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- 5 % minimum de la superficie du terrain d'assiette doivent être boisés.
- Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**SECTION III**

**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Aucune limite de densité n'est fixée dans la présente zone.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NLB**

### **CARACTERE DE LA ZONE NLB**

La zone NLB est une zone naturelle, caractérisée par la présence de plans d'eau, à protéger en raison de la qualité des milieux et des paysages.

La totalité de la zone est située en zone inondable correspondant aux débordements de rivière, remontées de nappe phréatique, sources ou eaux de ruissellement... telle que délimitée sur le règlement graphique.

Une partie de la zone est exposée au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes.

Une partie de la zone est classée en espace boisé à conserver ou à créer.

## **SECTION I**

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

#### **ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

- Les occupations et utilisations du sol de toute nature sont interdites à l'exception de celles visées à l'article 2 du présent règlement.
- Les constructions ou occupations du sol dont la conception technique ne prend pas en compte les risques d'inondation ou d'affleurement de la nappe phréatique sont interdites. Les sous-sols sont également interdits.
- Dans les espaces boisés classés, les défrichements, ainsi que toutes les occupations ou utilisations du sol susceptibles de compromettre l'état boisé et la vocation de l'espace sont interdits.

## **ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-dessous sous réserve qu'elles ne soient pas interdites à l'article 1 :

- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

### **SECTION II**

#### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### ACCES

- Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

##### VOIRIE

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

#### **ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### EAU POTABLE

- Non règlementée par le Plan Local d'Urbanisme.

##### ASSAINISSEMENT

###### Eaux usées

- Non règlementées par le Plan Local d'Urbanisme.

###### Eaux pluviales

- Non règlementées par le Plan Local d'Urbanisme.



## **ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

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

- ♦ - Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci.
- Aux intersections des voies, quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 4,00 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.
- Ces règles s'appliquent également :
  - . le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.
- ♦ - De plus, les installations doivent être implantées à au moins :
  - 75,00 mètres de l'axe de la RD671.
- Cette règle s'applique :
  - . en dehors des espaces urbanisés.
- Cette règle ne s'applique pas :
  - . aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
  - . aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.
  - . aux réseaux d'intérêt public.
  - . à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

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

- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.

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

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

## **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

- Non règlementée par le Plan Local d'Urbanisme.

## **ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de l'installation, est limitée à 20,00 mètres.

## **ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).
- Clôtures :
  - . Les clôtures doivent être constituées de grilles ou de grillage, doublés ou non de haies vives.
  - . Les clôtures pleines sont interdites.
  - . Les brises-vues (tels que bambous, cannisses,...) sont interdits.
  - . Les portes d'entrées doivent s'intégrer dans l'environnement et s'harmoniser avec la clôture.
  - . La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2,00 mètres.
  - . La hauteur des clôtures peut être ramenée à 1,00 mètre, y compris pour les haies, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
  - . Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé, sont interdits.

- . Lorsqu'elles sont implantées à moins de 4,00 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau, les clôtures doivent être démontables.

## **ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives.
- Les défrichements, ainsi que toute occupation ou utilisation du sol susceptibles de compromettre l'état boisé ou la vocation de l'espace, sont interdits dans les espaces boisés classés délimités sur le règlement graphique (Voir annexe espaces boisés classés en fin de règlement).

## **SECTION III**

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Aucune limite de densité n'est fixée dans la présente zone.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NT**

### **CARACTERE DE LA ZONE NT**

La zone NT est une zone naturelle de loisirs, réservée principalement au camp de naturistes, à protéger en raison de la qualité des milieux naturels et des paysages, ainsi qu'en raison de ses ressources en eau.

La totalité de la zone est située dans la zone rouge délimitée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) annexé au Plan Local d'Urbanisme. Il est rappelé qu'en cas de disposition contraire entre le règlement du P.P.R.I. et le règlement de P.L.U., c'est le règlement du P.P.R.I. qui s'impose.

### **SECTION I**

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

##### **ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

- Sont interdits tous constructions, remblais, travaux et installations de quelque nature qu'ils soient à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2.

##### **ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Sont admises les occupations et utilisations du sol telles que définies dans le règlement de la zone rouge du P.P.R.I. joint en annexe du P.L.U.

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **ACCES**

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

##### **VOIRIE**

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.
- Cette règle ne s'applique pas :
  - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **ASSAINISSEMENT**

###### **Eaux usées**

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, et notamment au schéma directeur d'assainissement.

###### **Eaux pluviales**

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

#### **ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

- Non réglementée par le plan local d'urbanisme.

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

- Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées à au moins 5,00 mètres de l'alignement des voies

publiques ou privées ouvertes à la circulation publique ou susceptibles de l'être.

- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci.

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

- Les constructions doivent être implantées à au moins :
  - 4,00 mètres des limites séparatives.
  - 8,00 mètres des berges des cours d'eau et fossés.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.

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

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

#### **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 20% de la surface du terrain.
- Voir également le règlement du P.P.R.I. joint en annexe du P.L.U.

#### **ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction, est limitée à 5,00 mètres.
- La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction ou de l'installation, est limitée à 20,00 mètres.

#### **ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage.

Toute architecture typique d'une autre région (exemple : mas provençal, chalet savoyard....) ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite.

Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

◆ Forme :

- Les toitures doivent être à deux pans et la pente des couvertures doit s'intégrer dans l'environnement.

◆ Aspect des matériaux et couleurs :

- Les tons des murs et de toute menuiserie ou boiserie doivent s'intégrer dans l'environnement.
- Toitures :
  - . Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites.
  - . Les tons des couvertures doivent s'intégrer dans l'environnement.
  - . Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local sont interdites (exemple : tuile canal ...).
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites.
- Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.

D'autres dispositions peuvent être autorisées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

◆ Clôtures :

- Les clôtures doivent être ajourées ou grillagées. Les murs pleins et murs bahuts sont interdits.
- Les portes d'entrées doivent s'intégrer dans l'environnement et s'harmoniser avec la clôture.

- La hauteur totale des clôtures, y compris celle des haies, ne peut excéder 2,00 mètres.
- Cette règle ne s'applique pas aux piliers et portails.
- Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé, sont interdits.
- Lorsqu'elles sont implantées à moins de 4,00 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau, les clôtures doivent être démontables.

◆ Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

**ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Voir également le règlement du P.P.R.I. joint en annexe du P.L.U.

**ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives. Toutefois, les haies vives devront limiter au maximum la gêne de l'écoulement en cas d'inondation.
- Voir également le règlement du P.P.R.I. joint en annexe du P.L.U.

**SECTION III**

**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Aucune limite de densité n'est fixée dans la présente zone.



**TITRE VI**

**ANNEXES**

## **ANNEXE "CODE DE L'URBANISME"**

### **Dispositions législatives et réglementaires** **demeurant applicables sur le territoire de la commune**

-----

#### **Article L.111-7**

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus par les articles L.111-9 et L.111-10 du présent titre, ainsi que par les articles L.123-6 (dernier alinéa), L.311-2 et L.313-2 (alinéa 2) du présent code et par l'article L.331-6 du code de l'environnement.

#### **Article L.111-8**

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans.

Lorsqu'une décision de sursis a été prise en application des articles visés à l'article L.111-7, l'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial.

Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans.

A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

#### **Article L.123-6 (extrait)**

.....

A compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L.111-8, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

.....

#### **Art. L. 421-8**

A l'exception des constructions mentionnées au b de l'article L. 421-5, les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du présent code doivent être conformes aux dispositions mentionnées à l'article L. 421-6.

**Art. L. 421-5**

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, par dérogation aux dispositions des articles L. 421-1 à L. 421-4, sont dispensés de toute formalité au titre du présent code en raison :

- a) De leur très faible importance ;
- b) De la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel ils sont destinés ;
- c) Du fait qu'ils nécessitent le secret pour des raisons de sûreté ;
- d) Du fait que leur contrôle est exclusivement assuré par une autre autorisation ou une autre législation.

**Art. L. 421-6**

Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

**Article R.111-2**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

**Article R.111-4**

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

**Article R.111.15.**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies à l'article L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

**Article R.111.21**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**Extrait du code de l'urbanisme :**

**TITRE II - DISPOSITIONS COMMUNES AUX DIVERSES AUTORISATIONS ET AUX DECLARATIONS PREALABLES**

**CHAPITRE PREMIER - CHAMP D'APPLICATION**

*(D. n° 2007-18, 5 janv. 2007, art. 9)*

**SECTION I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES**

**Sous-section 1 - Constructions nouvelles soumises a permis de construire**

**Art. R\*. 421-1.**

Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception :

- a) Des constructions mentionnées aux articles R\*\*. 421-2 à R. 421-8 qui sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme ;
- b) Des constructions mentionnées aux articles R\*. 421-9 à R. 421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

**Art. R\*. 421-2.**

Sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un site classé :

- a) Les constructions nouvelles dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à douze mètres et qui n'ont pas pour effet de créer de surface de plancher ou qui ont pour effet de créer une surface hors oeuvre brute inférieure ou égale à deux mètres carrés ;
- b) Les habitations légères de loisirs implantées dans un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs autorisé et dont la surface hors oeuvre nette est inférieure ou égale à trente-cinq mètres carrés ;
- c) Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres ;
- d) Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à dix mètres carrés ;
- e) Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à un mètre quatre-vingt ;
- f) Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R\*\*. 421-12 ;
- g) Les clôtures, en dehors des cas prévus à l'article R\*\*. 421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ;
- h) Le mobilier urbain
- i) Les caveaux et monuments funéraires situés dans l'enceinte d'un cimetière.

**Art. R\*. 421-3.**

Sont dispensés de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité :

- a) Les murs de soutènement ;

b) Tous ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime ou fluviale tels que les voies, ponts, infrastructures portuaires ou aéroportuaires.

**Art. R\*. 421-4.**

Sont également dispensés de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature, les canalisations, lignes ou câbles, lorsqu'ils sont souterrains.

**Art. R\*. 421-5.**

Sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel elles sont destinées, les constructions implantées pour une durée n'excédant pas trois mois.

Toutefois, cette durée est portée à :

- a) Un an en ce qui concerne les constructions nécessaires au relogement d'urgence des personnes victimes d'un sinistre ou d'une catastrophe naturelle ou technologique ; Une année scolaire en ce qui concerne les classes démontables installées dans les établissements scolaires ou universitaires pour pallier les insuffisances temporaires de capacités d'accueil ; La durée du chantier, en ce qui concerne les constructions temporaires directement nécessaires à la conduite des travaux ainsi que les installations liées à la commercialisation d'un bâtiment en cours de construction et pour une durée d'un an en ce qui concerne les constructions nécessaires au maintien des activités économiques ou des équipements existants, lorsqu'elles sont implantées à moins de trois cents mètres du chantier ; La durée d'une manifestation culturelle, commerciale, touristique ou sportive, dans la limite d'un an, en ce qui concerne les constructions ou installations temporaires directement liées à cette manifestation. A l'issue de cette durée, le constructeur est tenu de remettre les lieux dans leur état initial. **Art. R\*. 421-6.**

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité et dans les sites classés, la durée d'un an mentionné au d de l'article R. 421-5 est limitée à trois mois.

**Art. R\*. 421-7.**

Dans les sites classés, les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité et dans des périmètres justifiant une protection particulière et délimités par une délibération motivée du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, la durée de trois mois mentionnée au premier alinéa de l'article R. 421-5 est limitée à quinze jours et la durée d'un an mentionnée au c du même article est limitée à trois mois

**Art. R\*. 421-8.**

Sont dispensés de toute formalité au titre du présent code, en raison du fait qu'ils nécessitent le secret pour des motifs de sécurité :

- a) Les constructions couvertes par le secret de la défense nationale ; Les constructions situées à l'intérieur des arsenaux de la marine, des aérodromes militaires et des grands camps figurant sur une liste fixée par arrêté conjoint du ministre chargé de l'urbanisme et du ministre de la défense ; Les dispositifs techniques nécessaires aux systèmes de radiocommunication numérique de la police et de la gendarmerie nationales ; Les constructions situées à l'intérieur de l'enceinte des établissements pénitentiaires.

**Sous-section 3 - Constructions nouvelles soumises à déclaration préalable**

**Art. R\*. 421-9.**

En dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité et des sites classés, les constructions nouvelles suivantes doivent être précédées d'une déclaration préalable, à l'exception des cas mentionnés à la sous-section 2 ci-dessus :

- a) Les constructions ayant pour effet de créer une surface hors oeuvre brute supérieure à deux mètres carrés et inférieure ou égale à vingt mètres carrés ; Les habitations légères de loisirs implantées dans les conditions définies à l'article R\*. 111-32, dont la surface hors oeuvre nette est supérieure à trente-cinq mètres carrés ; Les constructions, autres que les éoliennes, dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure à douze mètres et qui n'ont pas pour effet de créer de surface hors oeuvre brute ou qui ont pour effet de créer une surface hors oeuvre brute inférieure ou égale à deux mètres carrés ; Les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension est inférieure à soixante-trois mille volts ; Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure ou égale à deux mètres ; Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts ; Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est comprise entre un mètre quatre-vingts et quatre mètres, et dont la surface au sol n'excède pas deux mille mètres carrés sur une même unité foncière.

#### **Art. R\*. 421-10.-**

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les ouvrages d'infrastructure prévus au b de l'article R\*\*. 421-3 doivent également être précédés d'une déclaration préalable.

#### **Art. R\*. 421-11.**

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, dans un site classé, dans les réserves naturelles, dans les espaces ayant vocation à être classés dans le coeur d'un futur parc national dont la création a été prise en considération en application de l'article R. 331-4 du code de l'environnement et à l'intérieur du coeur des parcs nationaux délimités en application de l'article L. 331-2 du même code, les constructions nouvelles suivantes doivent être précédées d'une déclaration préalable :

- a) Les constructions n'ayant pas pour effet de créer une surface hors oeuvre brute ou ayant pour effet de créer une surface hors oeuvre brute inférieure ou égale à vingt mètres carrés, quelle que soit leur hauteur ;
- b) Les murs, quelle que soit leur hauteur.

#### **Art. R\*. 421-12.**

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article R\*. 123-1 ;

- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

## **SECTION II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TRAVAUX EXÉCUTÉS SUR DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET AUX CHANGEMENTS DE DESTINATION DE CES CONSTRUCTIONS**

### **Art. R\*. 421-13.**

Les travaux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- a) Des travaux mentionnés aux articles R\*. 421-14 à R. 421-16, qui sont soumis à permis de construire ;
- b) Des travaux mentionnés à l'article R. 421-17, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les travaux réalisés sur les constructions mentionnées à l'article R\*. 421-8 ainsi que les travaux relatifs à la reconstruction d'établissements pénitentiaires après mutinerie sont également dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, même s'ils entrent dans le champ des prévisions des a et b du présent article.

Les changements de destination de ces constructions sont soumis à permis de construire dans les cas prévus à l'article R\*. 421-14 et à déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R. 421-17.

### **Sous-section 1 - Travaux soumis à permis de construire**

#### **Art. R\*. 421-14.**

Sont soumis à permis de construire les travaux suivants, exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires :

- a) Les travaux ayant pour effet la création d'une surface hors oeuvre brute supérieure à vingt mètres carrés ;
- b) Les travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination entre les différentes destinations définies à l'article R\*. 123-9 ;
- c) Les travaux ayant pour effet de modifier le volume du bâtiment et de percer ou d'agrandir une ouverture sur un mur extérieur ;
- d) Les travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière au sens de l'article L. 313-4.

Pour l'application du b du présent article, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal.

#### **Art. R\*. 421-15.**

Dans les secteurs sauvegardés dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur est approuvé, sont en outre soumis à permis de construire, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires :

- a) Les travaux exécutés à l'intérieur des immeubles ou parties d'immeubles visés au III de l'article L. 313-1, lorsqu'ils ont pour objet ou pour effet de modifier la structure du bâtiment ou la répartition des volumes existants ;
- b) Les travaux qui portent sur un élément que le plan de sauvegarde et de mise en valeur a identifié, en application du 7<sup>o</sup> de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.

**Art. R\*. 421-16.**

Tous les travaux portant sur un immeuble ou une partie d'immeuble inscrit au titre des monuments historiques sont soumis à permis de construire, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires et des travaux répondant aux conditions prévues à l'article R\*. 421-8

**Sous-section 2 - Travaux et changements de destination soumis à déclaration préalable**

**Art. R\*. 421-17.**

Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R\*. 421-14 à R. 421-16 les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants :

- a) Les travaux de ravalement et les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant ;
- b) Les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R\*. 123-9, pour l'application du présent alinéa, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal ;
- c) Dans les secteurs sauvegardés dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur n'est pas approuvé ou dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur a été mis en révision, les travaux effectués à l'intérieur des immeubles ;
- d) Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7<sup>o</sup> de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- e) Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- f) Les travaux ayant pour effet la création d'une surface hors oeuvre brute supérieure à deux mètres carrés et inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;
- g) Les travaux ayant pour effet de transformer plus de dix mètres carrés de surface hors oeuvre brute en surface hors oeuvre nette.

**SECTION III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS AFFECTANT L'UTILISATION DU SOL**

**Art. R\*. 421-18.**

Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :



- a) De ceux, mentionnés aux articles R\*\*. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;
- b) De ceux, mentionnés aux articles R\*. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

### **Sous-section 1 - Travaux, installations et aménagements soumis à permis d'aménager**

#### **Art. R\*. 421-19.**

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

- a) Les lotissements, qui ont pour effet, sur une période de moins de dix ans, de créer plus de deux lots à construire :
  - lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
  - ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ;
- b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
- c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;
- d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1<sup>o</sup> de l'article R\*. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;
- e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;
- f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;
- g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares ;
- j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

#### **Art. R\*. 421-20.**

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

- les aménagements mentionnés aux *h*, *i* et *j* de l'article R\*\*. 421-19, quelle que soit leur importance ;

- les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- la création d'un espace public.

**Art. R\*. 421-21.**

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, la création d'une voie ou les travaux ayant pour effet de modifier les caractéristiques d'une voie existante doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager.

**Art. R\*. 421-22.**

Dans les espaces remarquables ou milieux du littoral qui sont identifiés dans un document d'urbanisme comme devant être préservés en application de l'article L. 146-6, les aménagements mentionnés aux *a, b, c* et *d* de l'article R\*. 146-2 doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager.

**Sous-section 2 - Travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable**

**Art. R\*. 421-23**

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

- a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au *a* de l'article R\*\*. 421-19 ;
- b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre I<sup>er</sup> du code rural et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;
- c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R\*\*. 421-19 ;
- d) L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au *j* ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non ;
- e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- g) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;
- h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7<sup>o</sup> de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

- j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;
- k) Les aires d'accueil des gens du voyage.

**Art. R\*. 421-24.-**

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les travaux, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, ayant pour effet de modifier l'aménagement des abords d'un bâtiment existant doivent être précédés d'une déclaration préalable.

**Art. R\*. 421-25.**

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles, l'installation de mobilier urbain ou d'œuvres d'art, les modifications des voies ou espaces publics et les plantations qui sont effectuées sur ces voies ou espaces, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires et des travaux imposés par les réglementations applicables en matière de sécurité, doivent également être précédées d'une déclaration préalable.

**SECTION IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DÉMOLITIONS**

**Art. R\*. 421-26.**

Les démolitions mentionnées aux articles R\*. 421-27 et R. 421-28 sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R\*. 421-29.

**Art. R\*. 421-27.**

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir.

**Art. R\*. 421-28.**

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- a) Située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;
- b) Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;
- c) Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- d) Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- e) Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7<sup>o</sup> de l'article L. 123-1, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

**Art. R\*. 421-29.**

Sont dispensées de permis de démolir :

- a) Les démolitions couvertes par le secret de la défense nationale ;
- b) Les démolitions effectuées en application du code de la construction et de l'habitation sur un bâtiment menaçant ruine ou en application du code de la santé publique sur un immeuble insalubre ;
- c) Les démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive ;
- d) Les démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement en exécution de plans d'alignement approuvés en application du chapitre I<sup>er</sup> du titre IV du livre I<sup>er</sup> du code de la voirie routière ;
- e) Les démolitions de lignes électriques et de canalisations.

## **ANNEXE "ESPACES BOISES"**

### **ARTICLE L.130.1 DU CODE DE L'URBANISME**

(Loi n° 93-24 du 08.01.93, Loi n° 76-1285 du 31.12.76, Loi n°83-8 du 07.01.83, Loi n°83-663 du 22.07.83 et Loi n°2000-1208 du 13.12.00)

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code Forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes ou l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration prévue par l'article L 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions des livres I du Code Forestier,
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé, conformément à l'article L 222-6 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L 222-6 du même code,
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral après avis du centre régional de la propriété forestière.

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

- a) - Dans les communes où un Plan Local d'Urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L.421.2.1 à L.421.2.8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82.213 du 2 mars 1982

modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L.421-2-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L.421-9 sont alors applicables,

b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat.

### **ARRETE PREFECTORAL N° 78.3260 DU 10 JUILLET 1978**

Sont dispensées de l'autorisation préalable prévue par l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme, les coupes entrant dans une des catégories ainsi définies :

#### **CATEGORIE 1 :**

Coupes d'amélioration des peuplements de feuillus et de résineux traités en futaie régulière effectuées à une rotation de 5 ans ou plus et prélevant au maximum le tiers du volume sur pied.

#### **CATEGORIE 2 :**

Coupes rases de peupliers sous réserve d'une reconstitution de l'état boisé dans un délai de 3 ans et qu'aucune coupe rase contiguë ne soit pratiquée dans ce délai dans la même propriété.

#### **CATEGORIE 3 :**

Coupes de régénération des peuplements résineux sous réserve de reconstitution de l'état boisé dans un délai de 3 ans et qu'aucune coupe contiguë ne soit pratiquée dans ce délai dans la même propriété.

#### **CATEGORIE 4 :**

Coupes rases de taillis simples parvenus à maturité respectant l'ensouchement et permettant la production de rejets dans les meilleures conditions ainsi que les coupes préparant une conversion du taillis en taillis sous futaie ou futaie feuillue.

#### **CATEGORIE 5 :**

Coupes de taillis sous futaie prélevant moins de 50 % du volume des réserves existant avant la coupe, et à condition que la dernière coupe sur la surface parcourue remonte à plus de 24 ans ainsi que les coupes préparatoires à la conversion du taillis sous futaie en futaie feuillue.

#### **CATEGORIE 6 :**

Coupes de jardinage cultural en futaie résineuse.

#### **CATEGORIE 7 :**

Coupes sanitaires justifiées par l'état des arbres.

**CES DISPOSITIONS S'APPLIQUENT SOUS RESERVE :**

- I que les surfaces parcourues par ces coupes en un an soient inférieures ou égales aux surfaces maximales ci-après :
- |                     |                  |
|---------------------|------------------|
| - Catégorie 1       | sans limitation  |
| - Catégorie 2       | 5 ha             |
| - Catégorie 3       | 5 ha             |
| - Catégorie 4       | 10 ha            |
| - Catégorie 5       | 10 ha            |
| - Catégories 6 et 7 | sans limitation. |
- 2 que ces parcelles à exploiter ne soient pas situées sur :
- . une zone urbaine ou d'urbanisation future délimitée par un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou approuvé,
  - . une zone d'aménagement concerté faisant l'objet d'un plan d'aménagement de zone approuvé (P.A.Z.),
  - . les sites et paysages sur lesquels des mesures de protection peuvent être prises en application de l'article R.142.2 du Code de l'Urbanisme.



## **ANNEXE "DEFINITIONS"**

### **I - PROPRIETE**

#### **Terrain**

Unité foncière composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales contiguës appartenant au même propriétaire.

#### **Limite séparative**

Ligne qui sépare deux unités foncières contiguës.

### **II - MODES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL**

#### **Opération d'aménagement**

Lotissement, permis groupé, Association Foncière Urbaine (A.F.U.), Zone d'Aménagement Concerté (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.

#### **Permis de construire « valant division » ou « groupé »**

Travaux qui visent à réaliser, sur le même terrain, au moins deux bâtiments dont le terrain d'assiette fera l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement du projet.

Cette opération consiste généralement à réaliser un groupe de maisons individuelles d'habitation vendues en l'état futur d'achèvement. Elle se distingue du lotissement car la division se réalise après la délivrance du permis de construire. Au contraire, le lotissement d'un terrain consiste à l'aménager pour le diviser en plusieurs lots qui seront vendus comme terrains à bâtir.

#### **Lotissement**

Il s'agit d'une opération d'aménagement ayant pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partages ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.

Les lotissements ayant pour effet de créer, sur une période de moins de 10 ans, plus de deux lots à construire, dès lors, soit qu'ils prévoient la réalisation de voies ou d'espaces communs, soit qu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé, sont soumis à permis d'aménager.

Tous les autres lotissements nécessitent le dépôt d'une déclaration préalable.

#### **Construction à usage d'habitat individuel**

Construction comportant un seul logement.

#### **Construction à usage d'habitat collectif**

Construction comportant au moins deux logements.



### III- **COEFFICIENTS**

#### Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Rapport entre la surface hors œuvre nette de plancher définie à l'article R.112.2 du Code de l'Urbanisme susceptible d'être édifiée sur le terrain et la superficie dudit terrain.

#### Emprise au sol

Il s'agit de la projection verticale des parties non enterrées de la construction sur une surface horizontale. Le coefficient d'emprise au sol exprime le rapport entre la surface bâtie au sol et la surface du terrain.

### IV - **VOIRIE**

#### Limite de la voie

- a) Présence d'un plan d'alignement approuvé :
  - Limite d'emprise de la rue ou du chemin définie par le plan d'alignement.
- b) En l'absence de plan d'alignement :
  - Limite de l'emprise de la rue ou du chemin existant ou de leur limite fixée par un emplacement réservé.

#### Largeur d'une voie

Largeur de l'emprise d'une voie.

### V - **DIVERS**

#### Acrotère

Elément d'une façade, situé au-dessus de la limite externe de la toiture ou de la terrasse, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire-voie.

#### Croupe

Petit versant réunissant à leurs extrémités les longs pans de certains toits allongés.

#### Petite croupe ou demi-croupe

Croupe qui ne descend pas aussi bas que les longs pans en d'autres termes, c'est un pignon coupé.

#### Changement de destination

Il n'y a changement de destination qu'entre les différentes catégories fixées à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme relatif au règlement de P.L.U. : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt.

Les changements de destination relèvent de la déclaration préalable sauf s'ils entraînent des modifications de l'aspect extérieur du bâtiment, en touchant à la façade, ou s'ils s'accompagnent de modifications des structures porteuses ; ils sont alors soumis à permis de construire.

Constructions publiques ou d'intérêt collectif :

Elles sont destinées à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratifs, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif.

Façade de terrain

La façade du terrain est la limite du terrain qui fait face à la voie.

Façade de construction

La façade d'une construction est le côté de la construction qui fait face à la voie.

Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :Exemples d'installations :

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

Limites séparatives

Les limites séparatives sont les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du ou des terrains limitrophes.

Hauteur

Pour le calcul de la hauteur en mètres, le point bas est constitué par le sol naturel c'est-à-dire le sol existant avant tout terrassement ou exhaussement.

Constructions annexes

Constructions de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale et lui étant ou non accolée, tels que garages, abris de jardin...

## **ANNEXE "NORMES DE STATIONNEMENT"**

Pour le calcul des surfaces de stationnement définies ci-après, une place équivaut à 25 mètres carrés y compris les accès.

Dans le cas où le calcul du nombre de places de stationnement à prévoir aboutit à un nombre non entier, il convient d'arrondir ce nombre au chiffre entier supérieur.

### **1 - POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION COLLECTIVE**

Une place de stationnement par tranche de 60 mètres carrés de surface hors œuvre nette de construction avec au minimum une place et demi par logement.

Toutefois, pour les programmes de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat, une seule place de stationnement par logement est imposée.

Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement à prévoir devra tenir compte des places qui doivent être réservées aux personnes handicapées, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

### **2 - POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION INDIVIDUELLE**

Deux places de stationnement par logement à aménager sur la propriété.

Toutefois, pour les programmes de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat, une seule place de stationnement par logement est imposée.

### **3 - POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAU (Y COMPRIS LES BATIMENTS PUBLICS)**

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre de l'immeuble.

Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement à prévoir devra tenir compte des besoins des membres du personnel (en plus des visiteurs).

#### **4 - POUR LES ETABLISSEMENTS INDUSTRIELS ET ARTISANAUX**

##### **4.1 – HORS PARC D'ACTIVITES SUD CHAMPAGNE**

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de la surface hors œuvre nette de la construction.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires et à deux roues.

Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement à prévoir devra tenir compte de la nature de l'activité.

Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement à prévoir devra tenir compte des besoins des membres du personnel (en plus des visiteurs).

En outre, les espaces de livraisons devront être conçus de manière à ne pas gêner la circulation et le stationnement.

##### **4.2 – A L'INTERIEUR DU PARC D'ACTIVITES SUD CHAMPAGNE**

Une place de stationnement sera prévue pour chaque salarié de l'entreprise. Il sera également réalisé, pour les visiteurs, un nombre de places représentant un pourcentage du total des places destinées aux salariés, tel que défini ci-dessous :

- entreprise de 1 à 50 salariés : 15%
- entreprise de 50 à 150 salariés : 10%
- entreprise de plus de 150 salariés : 5%

#### **5 - POUR LES ETABLISSEMENTS HOSPITALIERS, LES CLINIQUES, LES FOYERS DES PERSONNES AGEES, LES MAISONS DE RETRAITE, LES ETABLISSEMENTS POUR PERSONNES AGEES DEPENDANTES**

Une place de stationnement pour 2 lits, à laquelle s'ajoute une place de stationnement par membre du personnel.

## 6 - **POUR LES ETABLISSEMENTS COMMERCIAUX**

### ➤ Hôtels et restaurants

Une place de stationnement par chambre

Une place de stationnement pour 10 mètres carrés de salle de restaurant.

Ces espaces peuvent toutefois être diminués dans le cas où des aires aménagées seraient prévues pour le stationnement des taxis et autocars.

Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement à prévoir devra tenir compte des besoins des membres du personnel (en plus des visiteurs).

En outre, les espaces de livraisons devront être conçus de manière à ne pas gêner la circulation et le stationnement.

### ➤ Autres commerces

Il est demandé au minimum :

- pour les établissements commerciaux de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette de l'établissement.

- pour les établissements commerciaux de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente, une surface affectée au stationnement au moins égale à 100 % de la surface hors œuvre nette de l'établissement.

Ces surfaces affectées au stationnement pourront être augmentées ou diminuées en fonction de la nature de l'activité.

Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement à prévoir devra tenir compte des besoins des membres du personnel (en plus des visiteurs).

En outre, les espaces de livraisons devront être conçus de manière à ne pas gêner la circulation et le stationnement.

## 7 - **SALLES POUR LES SPECTACLES ET REUNIONS**

Des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement à prévoir devra tenir compte des besoins des membres du personnel (en plus des visiteurs).

## **8 - POUR LES ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT**

### **Etablissements du premier et deuxième degré**

Deux places de stationnement par classe.

Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement à prévoir devra tenir compte des besoins des membres du personnel (en plus des visiteurs).

### **Etablissements d'enseignement supérieur et établissement d'enseignement pour adultes.**

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins.

Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement à prévoir devra tenir compte des besoins des membres du personnel (en plus des visiteurs).

## **9 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX 2 ROUES**

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions à usage d'habitation individuelle, devra prévoir un local ou un espace réservé au stationnement des deux roues. Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins.



La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.