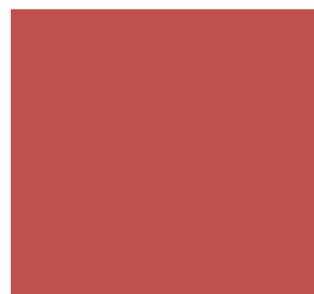


COMMUNE DE JONCHERY-SUR-VESE

# PLAN LOCAL D'URBANISME



Vu pour être annexé à la délibération  
du .....

Approuvant l'élaboration  
du Plan Local d'Urbanisme

Pour la Présidente,  
Pierre GEORGIN

Vice-Président

**Document D1**

**Règlement d'urbanisme**



**AGENCE** RÉGION DE  
**D'URBANISME** REIMS  
Développement & Prospective

# SOMMAIRE GÉNÉRAL

**TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES ..... p.3**

**TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....p.11**

- Zone UC..... p. 13

- Zone UD..... p. 23

- Zone UE ..... p. 35

- Zone UXa..... p. 41

- Zone UXc ..... p. 51

**TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .p.59**

- Zone 1AUa ..... p. 61

**TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES,  
NATURELLES ET FORESTIERES .....p.71**

- Zone A ..... p. 73

- Zone N..... p. 81

**ANNEXES .....p.89**

- Nuancier ..... p. 91

- Lexique et définitions..... p. 97



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

## ***Article 1. Champ d'application territorial du règlement***

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **JONCHERY-SUR-VESLE**.

## ***Article 2. Champ d'application matériel du règlement***

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

## Article 3. Division du territoire en zones

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

- Plusieurs catégories de zone urbaine, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre II du règlement :

- Zone UC      **Zone urbaine correspondant au centre ancien du village**

- Zone UD      **Zone urbaine correspondant à une urbanisation plus récente du village, comprend 3 secteurs disposant de certaines règles spécifiques :**

. secteur UDa

. secteur UDb

. . secteur UDD

- Zone UE      **Zone urbaine destinée aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, comprend 1 secteur disposant de règles spécifiques :**

. secteur UEi concerné par l'aléa inondation en référence à l'Atlas des Zones Inondables de la vallée de la Vesle (source : DDT51/SSPRNTR/PRNT, juillet 2014)

- Zone UXa      **Zone urbaine à vocation industrielle, artisanale, de commerces et de services, comprend 1 secteur disposant de règles spécifiques :**

. secteur UXai concerné par l'aléa inondation en référence à l'Atlas des Zones Inondables de la vallée de la Vesle (source : DDT51/SSPRNTR/PRNT, juillet 2014)

- Zone UXc      **Zone urbaine à vocation de commerces et activités de service.**

- Deux catégories de zone à urbaniser, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre III du règlement :

- Zone 1AUa      **Zone à urbaniser à court terme à destination générale d'habitation.**

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

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

- La zone A proprement dite correspondant à la zone agricole constructible, comprend un secteur :

. secteur Av correspondant à la zone agricole viticole (aire de production AOC Champagne).

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

- Zone N      **Zone naturelle à protéger en raison :**

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

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

. soit de leur caractère d'espaces naturels ;

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

. soit de la nécessité de prévenir les risques.

La zone N proprement dite correspondant à la zone naturelle inconstructible, comprend deux secteurs :

- . secteur Ne correspondant à un secteur d'équipements publics communaux et/ou intercommunaux ;
- . secteur Nei correspondant à un secteur d'équipements publics communaux et/ou intercommunaux, soumis à l'aléa inondation de la Vesle.

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

## **Article 4. Adaptations mineures (Article L152-3 du Code de l'Urbanisme)**

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

## **Article 5 : Orientations d'Aménagement et de Programmation**

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

Les orientations d'aménagement et de programmation ont pour objet de préciser les choix de la commune en matière d'aménagement, d'habitat, de transports et de déplacements. Elles prennent la forme d'OAP de secteurs délimitées aux documents graphiques du règlement (art R151-10) : le **secteur UDa, la zone 1AUa et la zone N** sont concernés.

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

## **Article 6 : Application de l'article R151-21 alinéa 3**

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

## **Article 7. Composition du règlement littéral**

### **Rappel du code de l'urbanisme**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1° Exploitation agricole et forestière ;
- 2° Habitation ;

# TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

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

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

# TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## **Structure du Règlement littéral**

### **Section 1 : Destination des constructions et usages des sols**

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

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

Article 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

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

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

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

*Article 1.3.4. Diversité commerciale*

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

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

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

### **Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Article 2.1. Implantation des constructions

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

*Article 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

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

Article 2.2. Volumétrie

*Article 2.2.1. Emprise au sol maximale des constructions*

*Article 2.2.2. Hauteur maximale des constructions*

*Article 2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions*

Article 2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

*Article 2.3.1. Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte*

*Article 2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades, toitures et des clôtures*

*Article 2.3.3. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier*

*Article 2.3.4. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales*

*Article 2.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions répondant à des critères de performances énergétiques et environnementales renforcées*

*Article 2.3.6. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour la prise en compte de risques d'inondation et de submersion*

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

*2.4.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables*

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

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

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

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

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

## Article 2.5. Stationnement

*2.5.1. Type et principales caractéristiques des aires de stationnement*

*2.5.2. Mutualisation des aires de stationnement pour les véhicules motorisés*

*2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés*

## **Section 3 : Équipement et réseaux**

### 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

*3.1.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privée et conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets*

*3.1.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public*

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

### 3.2. Desserte par les réseaux

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

*Article 3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement*

*Article 3.2.3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité*

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

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

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

## **Rappel du Code de l'Urbanisme : Article R151-18**

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

### **Division en zones et en secteurs :**

**Cinq catégories de zones urbaines ont été retenues au Plan Local d'Urbanisme de la commune de JONCHERY-SUR-VESLE :**

- Zone UC      Zone urbaine correspondant au centre ancien du village

- Zone UD      Zone urbaine correspondant à une urbanisation plus récente du village, comprend 3 secteurs disposant de certaines règles spécifiques :

. secteur UDa

. secteur UDb

. . secteur UDD

- Zone UE      Zone urbaine destinée aux équipements d'intérêt collectif et services publics, comprend 1 secteur disposant de règles spécifiques :

. secteur UEi concerné par l'aléa inondation en référence à l'Atlas des Zones Inondables de la vallée de la Vesle (source : DDT51/SSPRNTR/PRNT, juillet 2014)

- Zone UXa      Zone urbaine à vocation industrielle, artisanale, de commerces et de services, comprend 1 secteur disposant de règles spécifiques :

. secteur UXai concerné par l'aléa inondation en référence à l'Atlas des Zones Inondables de la vallée de la Vesle (source : DDT51/SSPRNTR/PRNT, juillet 2014)

- Zone UXc      Zone urbaine à vocation de commerces et activités de service

**La zone UD fait l'objet d'orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles.**

**TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

**ZONE UC : centre ancien du village****SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS****ARTICLE UC 1.1. INTERDICTION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES**

1. Sont interdites les constructions ayant la destination ou la sous-destination suivante :

- Les constructions à usage d'exploitation forestière ;
- Les entrepôts.

2. Sont interdits les usages, affectations des sols et les types d'activités suivantes :

- Les carrières ;
- La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping ;
- L'installation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs et la pratique de camping ;
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés ;
- Les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques ;
- Tous travaux et aménagements, y compris remblaiement, altérant le fonctionnement hydraulique et/ou écologique des cours d'eau et des fossés d'écoulement ;
- L'implantation des constructions neuves et l'extension des constructions existantes à moins de 5 m des abords des fossés et cours d'eau à préserver au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et identifiés au document graphique du règlement ;
- Les éoliennes destinées à l'autoconsommation et/ou à la vente d'électricité.

**ARTICLE UC 1.2. LIMITATION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES**

1. Seule la création d'installations classées soumises à déclaration est autorisée, à condition qu'elles ne présentent ni danger, ni inconvénient, pour le voisinage des maisons d'habitation.

2. Les aménagements d'installations classées existantes sont autorisés lorsqu'ils ont pour effet la diminution des nuisances causées par ces établissements.

3. Les commerces et les activités de service, les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, sont autorisées, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tel qu'en matière d'incendie, d'explosion...) ou les nuisances (émanations, fumée, bruit, poussière...) susceptibles d'être produits.

4. Dans les secteurs identifiés sous forme de « Trame Jardin » sur les documents graphiques du règlement d'urbanisme, sont seules autorisées l'extension des constructions existantes, la construction d'annexes et de dépendances notamment liées à l'habitat (garage, abris de jardin, piscine...).

5. Pour les constructions à usage d'exploitation agricole, sont seules autorisées l'extension des constructions existantes.

6. Conformément à l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 réglementant le bruit aux abords du tracé des routes nationales, certaines constructions notamment celles destinées à l'habitat, autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 250m comptée de part et d'autre de la route à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche de la R.N.31, sont autorisées sous condition de respecter les normes prescrites d'isolement acoustique.

### **ARTICLE UC 1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

---

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

#### UC 1.3.4. Diversité commerciale

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE UC 2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

---

#### **UC 2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Les constructions doivent être implantées à l'alignement, à moins qu'il n'existe auparavant un mur de clôture d'une hauteur d'au moins 2m. Auquel cas cette distance n'est pas fixée.
2. Les dispositions ci-avant de l'article UC 2.1.1. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
3. Un recul supérieur pourra également être imposé et déterminé au niveau des carrefours, quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

#### **UC 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. Les constructions doivent être réalisées :
  - soit d'une limite latérale à l'autre,
  - soit sur une des limites latérales, la distance à l'autre étant d'au moins 3m,
  - soit à une distance d'au moins 3m des limites séparatives.
2. Les dispositions ci-avant de l'article UC 2.1.2. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics si nécessaires.

#### **UC 2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

1. La distance entre deux constructions non contiguës doit être d'un minimum de 6m.
2. Cette distance peut être ramenée à 2m minimum pour les constructions n'excédant pas 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 2,50m de hauteur au faîtage par rapport au terrain naturel.
3. Les dispositions ci-avant de l'article UC 2.1.3. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### **ARTICLE UC 2.2. VOLUMETRIE**

---

#### **UC 2.2.1. Emprise au sol maximale des constructions**

Secteurs de « Trame Jardin » : voir aussi à l'article UC 2.4.3.

#### UC 2.2.2. Hauteur maximale des constructions

1. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade.
2. La hauteur des constructions ne peut excéder 11m au faitage par rapport au terrain naturel.

#### UC 2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

Non réglementé.

### ARTICLE UC 2.3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### UC 2.3.1. Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte

##### 1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas aux dispositions citées à l'article UC 2.1.1. Dans ce cas, elles doivent respecter une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.

##### 2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas aux dispositions citées à l'article UC 2.1.2. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.

##### 3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas aux dispositions citées à l'article UC 2.1.3. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant les constructions existantes.

##### 4. L'implantation de constructions dite en deuxième rang ou plus, est admise :

- si l'implantation des nouvelles constructions tient compte de l'environnement bâti et végétal,
- si l'ensoleillement des constructions environnantes est respecté.

##### 5. Hauteur maximale des constructions :

5.1. Lorsque la construction future est mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée à l'article UC 2.2.2., le dépassement de celle-ci peut être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante.

5.2. Dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes dépassant la hauteur fixée à l'article UC 2.2.2., il est possible d'agrandir et/ou de reconstruire à une hauteur n'excédant pas la hauteur de la construction existante.

### UC 2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures

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

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional étranger à la région, sont interdites.

2. Les dispositions ci-après de l'article UC 2.3.2. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti et paysager.

3. Les matériaux destinés à être recouverts doivent être enduits.

4. Constructions existantes :

Les travaux réalisés sur une construction existante doivent respecter les spécificités architecturales (rythme et proportion des ouvertures, aspect des matériaux, éléments de modénature...) qui constituent son intérêt esthétique et qui participent à la qualité patrimoniale de l'ensemble urbain au sein duquel il s'insère. La reconstruction même partielle, la restauration, l'aménagement ou l'extension (vérandas...) d'une construction ancienne traditionnelle doivent respecter les volumes, les couleurs, les dispositions et proportions des ouvertures ainsi que les décors, les éléments de modénatures (bandeaux, corniches...) et l'ordonnancement des ouvertures de la construction originelle.

5. Les pentes des couvertures, la teinte des matériaux des toitures doivent s'harmoniser et s'intégrer avec ceux qui prédominent actuellement dans leur environnement existant.

6. La couleur des constructions neuves ou existantes devra respecter la palette de couleur du nuancier annexé au présent règlement, suivant trois types de constructions et spécifique aux façades et aux menuiseries.

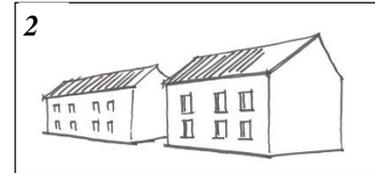
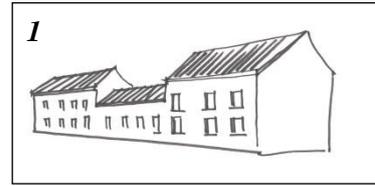
Les travaux de réhabilitation ou d'extension des constructions existantes devront respecter la palette spécifique au type de construction assimilé.

La couleur des éléments composant les clôtures devra s'harmoniser avec l'aspect de la construction principale.

La couleur des devantures des commerces et activités de service devra respecter la palette des portes et ferronneries, du nuancier annexé au présent règlement.

7. Si les nouvelles constructions comportent une façade excédant 15m de long :

- soit la hauteur devra être en décroché d'au moins un niveau, comme par exemple : une partie comportant un rez-de-chaussée plus un étage plus un comble non aménageable, et une partie comportant un rez-de-chaussée plus un comble aménageable, ou encore : une partie comportant un rez-de-chaussée plus un comble aménageable, et une partie comportant seulement un rez-de-chaussée (voir illustration 1 ci-contre) ;
- soit la construction sera réalisée en deux parties distinctes (voir illustration 2 ci-contre).



8. Clôtures :

8.1. Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public doivent être constituées :

- soit d'un mur plein, enduit ou peint, d'une hauteur maximum de 2m surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, d'une hauteur totale de 4 mètres maximum ;
- soit d'un muret d'une hauteur minimum de 0,60m et maximum de 1,40m surmonté d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximum de 2m.

8.2. Les clôtures en limites séparatives n'excèdent pas 2,50m de hauteur.

8.3. Toutefois, les clôtures en limite du domaine public ne satisfaisant pas aux règles ci-dessus doivent être remises en état et/ou prolongées aux mêmes caractéristiques qu'aux clôtures existantes. Pour celles en limites séparatives, elles peuvent être remises en état et/ou prolongées aux mêmes caractéristiques qu'aux clôtures existantes.

9. Toitures :

9.1. Les matériaux ont une teinte se rapprochant de l'ardoise ou des tuiles de terre cuite locale.

9.2. Dans le cas de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante, le même aspect de couverture sera recherché afin de présenter un ensemble harmonieux.

9.3. Les toits de chaume, les couvertures de tuiles « canal » ou d'un aspect similaire sont interdits.

9.4. La pose de panneaux solaires sera réalisée sur la base d'une forme simple, rectangulaire, implantés au plus près de l'égout de toiture, encastrés à fleur du matériau de couverture, dans le respect des dispositions au 1. de l'article UC 2.3.2.

#### UC 2.3.3. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé.

#### UC 2.3.4. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

#### UC 2.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions répondant à des critères de performances énergétiques et environnementales renforcées

Non réglementé.

UC 2.3.6. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour la prise en compte de risques d'inondation et de submersion

Non réglementé.

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

---

UC 2.4.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

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

1. Les dispositions ci-après de l'article UC 2.4.2. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti et paysager.
2. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
3. En cas de plantations nouvelles sur les berges ou dans les milieux humides, elles doivent être composées d'espèces adaptées à l'écosystème naturel environnant. Les espèces à planter à proximité des cours d'eau doivent être choisies parmi des espèces adaptées aux berges. Les espèces végétales invasives sont interdites.

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

1. Dans les secteurs identifiés sous forme de « Trame Jardin » sur les documents graphiques du règlement d'urbanisme, l'emprise au sol des constructions neuves ainsi que l'extension des constructions existantes est limitée à 50 m<sup>2</sup>, cumulée par unité foncière.
2. Voir aussi à l'article UC 1.2 – 4.

UC 2.4.4. Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Cours d'eau et fossés :

Les éléments de paysage identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme doivent être préservés. Tous travaux menés ne devront pas avoir pour effet leur suppression ou leur altération significative, et devront respecter leur emprise et tracé naturels ou d'origine, les mieux adaptés au maintien ou à l'amélioration du fonctionnement de l'hydrosystème.

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

1. Les installations de récupération des eaux pluviales devront être conformes à la réglementation en vigueur (pour une eau non destinée à la consommation humaine).

2. Voir aussi à l'article UC 3.2.4.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE UC 2.5. STATIONNEMENT**

---

### UC 2.5.1. Type et principales caractéristiques des aires de stationnement

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

### UC 2.5.2. Mutualisation des aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

### UC 2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

## **SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **ARTICLE UC 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

---

UC 3.1.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

1. Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité, de collecte des déchets, et la largeur de leur bande de roulement doit être de 6m minimum pour les voies à double sens de circulation et de 5 m minimum pour les voies à sens unique.

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

3. Toutes les constructions nouvelles, mis à part les logements individuels, doivent comporter des espaces de stockage et de maintenance des conteneurs de déchets, correctement accessibles et convenablement dimensionnés pour répondre aux besoins de la construction.

Les terrains susceptibles de recevoir des constructions devront satisfaire au passage par les services publics de collecte des déchets.

#### UC 3.1.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Les accès devront avoir une largeur minimale de 8m.

2. L'implantation de constructions dite en deuxième rang ou plus, est admise si la sécurité des usagers des voies publiques ou privées environnantes est assurée.

3. En cas de division parcellaire, la parcelle, issue de cette division et située à l'arrière de la parcelle en front de rue de desserte (en deuxième rang ou plus), devra comporter un accès indépendant de la première. Cet accès aura une largeur minimale de 8 m et sera implanté à 3m minimum de la construction existante sur la parcelle initiale en front de rue.

#### UC 3.1.3. Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver :

Non réglementé.

### **ARTICLE UC 3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

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

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### UC 3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être, sauf impossibilité technique, raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées conformément à la réglementation en vigueur.

#### UC 3.2.3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

Sauf en cas d'impossibilité technique (passage de fibre optique...), la création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfouis.

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

Toute construction ou installation doit être raccordée soit à un dispositif d'infiltration des eaux pluviales suffisamment dimensionné et implanté en partie privative, soit en cas d'impossibilité d'infiltration (contrainte technique ou géologique avérée : sous-sol argileux...), à des dispositifs de rétention avant rejet au réseau pluvial public s'il existe. Toutefois, dans le cas d'une implantation de construction à l'alignement, le rejet des eaux de toiture provenant du pan orienté vers la limite de la voie ou de l'emprise publique correspondant à l'alignement, est autorisé dans le réseau pluvial public s'il existe.

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

Sauf en cas d'impossibilité technique (passage de fibre optique...), la création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfouis.

Tout projet de constructions, travaux ou aménagement, devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).

Lors de tous travaux, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication numérique (fibre optique ou autre) doivent être prévues. Les opérations d'aménagement devront prévoir les infrastructures (fourreaux de réserve, chambres...), pour assurer des réseaux de communication numérique jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordables au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation. Les nouvelles constructions, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordables aux réseaux de communication numérique lorsqu'ils existent. L'installation doit être conçue de manière à permettre un raccordement futur lorsque les réseaux de communication numérique seront réalisés.

**ZONE UD : zone urbaine plus récente du village****SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS****ARTICLE UD 1.1. INTERDICTION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES**

---

1. Sont interdites les constructions ayant la destination ou la sous-destination suivante :

- Les constructions à usage d'exploitation forestière ;
- Les entrepôts.

2. Sont interdits les usages, affectations des sols et les types d'activités suivantes :

- Les carrières ;
- La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping ;
- L'installation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs et la pratique de camping ;
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés ;
- Les constructions à usage d'habitation, ou appelées à recevoir du public dans les périmètres d'isolement générés identifiés sur les documents graphiques du règlement d'urbanisme et générés par une installation classée pour la protection de l'environnement ;
- Les constructions nouvelles dans un rayon de 35m à compter de l'emprise de la nécropole britannique ;
- Les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques ;
- Tous travaux et aménagements, y compris remblaiement, altérant le fonctionnement hydraulique et/ou écologique des cours d'eau et des fossés d'écoulement ;
- L'implantation des constructions neuves et l'extension des constructions existantes à moins de 5 m des abords des fossés et cours d'eau à préserver au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et identifiés au document graphique du règlement ;
- Les éoliennes destinées à l'autoconsommation et/ou à la vente d'électricité.

**ARTICLE UD 1.2. LIMITATION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES**

---

1. Seule la création d'installations classées soumises à déclaration est autorisée, à condition qu'elles ne présentent ni danger, ni inconvénient, pour le voisinage des maisons d'habitation.

2. Les aménagements d'installations classées existantes sont autorisés lorsqu'ils ont pour effet la diminution des nuisances causées par ces établissements.

3. Les commerces et les activités de service, les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, sont autorisées, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

le caractère résidentiel de la zone et dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tel qu'en matière d'incendie, d'explosion...) ou les nuisances (émanations, fumée, bruit, poussière...) susceptibles d'être produits.

4. Dans les secteurs identifiés sous forme de « Trame Jardin » sur les documents graphiques du règlement d'urbanisme, sont seules autorisées l'extension des constructions existantes, la construction d'annexes et de dépendances notamment liées à l'habitat (garage, abris de jardin, piscine...).

5. Au sein du secteur de renouvellement urbain identifié sur les documents graphiques du règlement d'urbanisme et faisant l'objet de dispositions particulières contenues dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle d'aménagement, seuls sont autorisés les constructions neuves destinées à l'habitat ainsi que l'adaptation, la réfection des constructions existantes destinées à l'activité ainsi que leur changement de destination à vocation d'habitat.

6. Pour les constructions à usage d'exploitation agricole, sont seules autorisées l'extension des constructions existantes.

7. Conformément à l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 réglementant le bruit aux abords du tracé des routes nationales, certaines constructions notamment celles destinées à l'habitat, autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 250m comptée de part et d'autre de la route à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche de la R.N.31, sont autorisées sous condition de respecter les normes prescrites d'isolement acoustique.

### **ARTICLE UD 1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

---

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

#### UD 1.3.4. Diversité commerciale

Non réglementé.

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE UD 2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

---

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

1. Dans les secteurs UDa, UDb :

Une marge de recul de 4m au moins sera respectée à partir de l'alignement.

2. Dans le secteur UDD :

Les constructions peuvent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit à 5m au moins de l'alignement.

3. Les dispositions ci-avant de l'article UD 2.1.1. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

4. Un recul supérieur pourra également être imposé et déterminé au niveau des carrefours, quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

#### UD 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Dans les secteurs UDa, UDb :

1.1. Les constructions peuvent être autorisées :

- sur une des deux limites séparatives menant à la voie de desserte,
- et/ou en limite séparative de fond de parcelle,
- et/ou de manière à ce que la distance en tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de sa hauteur, avec un minimum de 3m.

1.2. Toutefois, pour les terrains situés en angle de rue (ou angle d'espaces publics), les constructions peuvent être autorisées :

- sur l'une des limites séparatives,
- et/ou de manière à ce que la distance en tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de sa hauteur, avec un minimum de 3m,
- soit en ordre continu d'une limite séparative à l'autre.

2. Dans le secteur UDd :

Les constructions peuvent être autorisées :

- soit sur une des limites séparatives, la distance à l'autre étant au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, avec un minimum de 3m,
- soit de manière à ce que la distance en tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de sa hauteur, avec un minimum de 3m.

Toutefois, les constructions ne peuvent être implantées à moins de 3 m de la limite séparative mitoyenne avec l'Espace Boisé Classé tel que mentionné aux documents graphiques du règlement d'urbanisme.

3. Les dispositions ci-avant de l'article UD 2.1.2. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics si nécessaires.

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

1. La distance entre deux constructions non contiguës doit être d'un minimum de 8m.
2. Cette distance peut être ramenée à 2m minimum pour les constructions n'excédant pas 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 2,50m de hauteur au faîtage par rapport au terrain naturel.
3. Les dispositions ci-avant de l'article UD 2.1.3. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### **ARTICLE UD 2.2. VOLUMETRIE**

---

#### UD 2.2.1. Emprise au sol maximale des constructions

1. Dans les secteurs UDa, UDb :

- 1.1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% du terrain.
- 1.2. Toutefois, des emprises différentes peuvent être autorisées dans le cas de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent alors respecter au plus l'emprise au sol des constructions.
- 1.3. Le dépassement de l'emprise au sol fixée ci-avant au 1. de l'article UD 2.2.1 est autorisé dans le cas d'agrandissement de construction existante, extension dont l'emprise au sol ne doit pas excéder 20m<sup>2</sup> cumulé, une fois après la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

2. Dans le secteur UDd :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la surface du terrain.

3. Voir aussi à l'article UD 2.4.3.

4. Les dispositions ci-avant de l'article UD 2.2.1. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### UD 2.2.2. Hauteur maximale des constructions

1. Dans les secteurs UDa, UDb :

La hauteur des constructions ne peut excéder 11m au faîtage par rapport au terrain naturel.  
Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade existante.

2. Dans le secteur UDD :

La hauteur des constructions ne peut excéder 10m au faîtage par rapport au terrain naturel. Toutefois, pour les lots accueillant de l'habitat et situés en bordure Sud-Est (parallèle à la rue de Sachs) cette hauteur est ramenée à 6m et ces constructions ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable soit, un rez-de-chaussée et un comble non aménageable.

3. Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions nouvelles ne doivent pas comporter, sur sous-sol aménageable ou non, plus de deux niveaux habitables soit :

- un rez-de-chaussée et un comble aménageable,
- un rez-de-chaussée, un étage et un comble non aménageable.

### UD 2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

Non réglementé.

## **ARTICLE UD 2.3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### UD 2.3.1. Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Dans les secteurs UDa, UDb :

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas aux dispositions citées à l'article UD 2.1.1. Dans ce cas, elles doivent respecter une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

2.1. Dans les secteurs UDa, UDb :

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas aux dispositions citées à l'article UD 2.1.2. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.

3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas aux dispositions citées à l'article UD 2.1.3. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant les constructions existantes.

4. L'implantation de constructions dite en deuxième rang ou plus, est admise :

- si l'implantation des nouvelles constructions tient compte de l'environnement bâti et végétal,

- si l'ensoleillement des constructions environnantes est respecté.

5. Hauteur maximale des constructions dans les secteurs UDa, UDb :

5.1. Lorsque la construction future est mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée à l'article UD 2.2.2., le dépassement de celle-ci peut être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante.

5.2. Dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes dépassant la hauteur fixée à l'article UD 2.2.2., il est possible d'agrandir et/ou de reconstruire à une hauteur n'excédant pas la hauteur de la construction existante.

5.3 Dans le cas de réfection de toiture, il est possible de dépasser la hauteur fixée à l'article UD 2.2.2., mais sans créer de surface de plancher habitable supplémentaire.

#### UD 2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures

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

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional étranger à la région, sont interdites.

2. Les dispositions ci-après de l'article UD 2.3.2. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti et paysager.

3. Les matériaux destinés à être recouverts doivent être enduits.

4. Constructions existantes :

Les travaux réalisés sur une construction existante doivent respecter les spécificités architecturales (rythme et proportion des ouvertures, aspect des matériaux, éléments de modénature...) qui constituent son intérêt esthétique et qui participent à la qualité patrimoniale de l'ensemble urbain au sein duquel il s'insère. La reconstruction même partielle, la restauration, l'aménagement ou l'extension (vérandas...) d'une construction ancienne traditionnelle doivent respecter les volumes, les couleurs, les dispositions et proportions des ouvertures ainsi que les décors, les éléments de modénatures (bandeaux, corniches...) et l'ordonnancement des ouvertures de la construction originelle.

5. Les pentes des couvertures, la teinte des matériaux des toitures doivent s'harmoniser et s'intégrer avec ceux qui prédominent actuellement dans leur environnement existant.

6. La couleur des constructions neuves ou existantes devra respecter la palette de couleur du nuancier annexé au présent règlement, suivant trois types de constructions et spécifique aux façades et aux menuiseries.

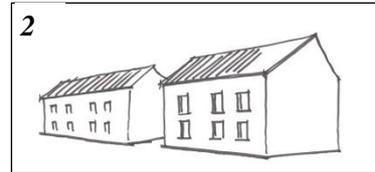
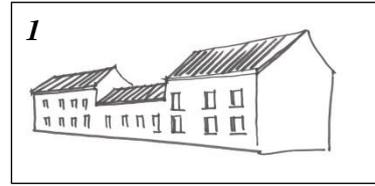
Les travaux de réhabilitation ou d'extension des constructions existantes devront respecter la palette spécifique au type de construction assimilé.

La couleur des éléments composant les clôtures devra s'harmoniser avec l'aspect de la construction principale.

La couleur des devantures des commerces et activités de service devra respecter la palette des portes et ferronneries, du nuancier annexé au présent règlement.

7. Si les nouvelles constructions comportent une façade excédant 15m de long :

- soit la hauteur devra être en décroché d'au moins un niveau, comme par exemple : une partie comportant un rez-de-chaussée plus un étage plus un comble non aménageable, et une partie comportant un rez-de-chaussée plus un comble aménageable, ou encore : une partie comportant un rez-de-chaussée plus un comble aménageable, et une partie comportant seulement un rez-de-chaussée (voir illustration 1 ci-contre) ;
- soit la construction sera réalisée en deux parties distinctes (voir illustration 2 ci-contre).



8. Clôtures :

8.1. Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public doivent être constituées :

- soit d'un muret d'une hauteur minimum de 0,60m sans excéder 0,80m surmonté ou non d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximum de 2m,
- soit d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximum de 2m,
- soit d'une haie vive, d'une hauteur maximum de 2m.

8.2. Les clôtures en limites séparatives n'excèdent pas 2,50m de hauteur.

8.3. Toutefois, les clôtures existantes en limite du domaine public ou en limites séparatives ne satisfaisant pas aux règles respectives ci-dessus peuvent être remises en état ou prolongées aux mêmes caractéristiques qu'aux clôtures existantes.

9. Toitures :

9.1. Les matériaux ont une teinte se rapprochant de l'ardoise ou des tuiles de terre cuite locale.

9.2. Dans le cas de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante, le même aspect de couverture sera recherché afin de présenter un ensemble harmonieux.

9.3. Les toits de chaume, les couvertures de tuiles « canal » ou d'un aspect similaire sont interdits.

9.4. La pose de panneaux solaires sera réalisée sur la base d'une forme simple, rectangulaire, implantés au plus près de l'égout de toiture, encastrés à fleur du matériau de couverture.

#### UD 2.3.3. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé.

#### UD 2.3.4. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

#### UD 2.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions répondant à des critères de performances énergétiques et environnementales renforcées

Non réglementé.

UD 2.3.6. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour la prise en compte de risques d'inondation et de submersion

Non réglementé.

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

---

UD 2.4.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

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

1. Dans l'ensemble de la zone :

1.1. Les dispositions ci-après de l'article UD 2.4.2. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti et paysager.

1.2. Cette zone comprend des Espaces Boisés Classés à conserver.

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

1.4. Les aires de stationnement doivent comporter des plantations.

1.5. Il est planté au minimum 1 arbre à tige par tranche de 200m<sup>2</sup> de terrain libre de toute construction.

1.6. En cas de plantations nouvelles sur les berges ou dans les milieux humides, elles doivent être composées d'espèces adaptées à l'écosystème naturel environnant. Les espèces à planter à proximité des cours d'eau doivent être choisies parmi des espèces adaptées aux berges. Les espèces végétales invasives sont interdites.

2. Dans les secteurs UDa, UDb :

2.1. Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

2.2. Dans le cas d'une opération d'aménagement conduisant à la création de plus de 5 lots à bâtir ou de constructions de plus de 5 logements, un dixième de la superficie de l'opération doit être planté en espace vert commun.

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

1. Dans les secteurs identifiés sous forme de « Trame Jardin » sur les documents graphiques du règlement d'urbanisme, l'emprise au sol des constructions neuves ainsi que l'extension des constructions existantes est limitée à 50 m<sup>2</sup>, cumulée par unité foncière.

2. Voir aussi à l'article UD 1.2. – 4.

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

Cours d'eau et fossés :

Les éléments de paysage identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme doivent être préservés. Tous travaux menés ne devront pas avoir pour effet leur suppression ou leur altération significative, et devront respecter leur emprise et tracé naturels ou d'origine, les mieux adaptés au maintien ou à l'amélioration du fonctionnement de l'hydrosystème.

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

1. Les installations de récupération des eaux pluviales devront être conformes à la réglementation en vigueur (pour une eau non destinée à la consommation humaine).

2. Voir aussi à l'article UD 3.2.4.

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

Non réglementé.

### **ARTICLE UD 2.5. STATIONNEMENT**

---

#### UD 2.5.1. Type et principales caractéristiques des aires de stationnement

1. Dans l'ensemble de la zone :

1.1. Le stationnement des véhicules motorisés et des vélos correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en-dehors des voies publiques.

1.2. Les besoins à prendre en compte pour les véhicules motorisés sont :

- Habitat : 2 places par logement, sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État pour qui le seuil est fixé à une,
- Bureaux : 1 place par employé,
- Hébergement : 1 place par chambre,
- Restaurant : 1 place pour 4 clients,
- Commerce : 40 % de la surface de plancher.

1.3. Pour les constructions d'immeubles d'habitation et de bureaux, le nombre de place de stationnement pour les vélos sera a minima :

- d'une place par logement,
- d'une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher pour les bureaux.

1.4. Pour les autres destinations de constructions, le nombre de places à aménager pour les véhicules motorisés et les vélos est déterminé en fonction de la nature de l'installation et du public accueilli.

1.5. Les dispositions ci-avant de l'article UD 2.5.1. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

2. Dans les secteurs UDa, UDb :

Dans le cas d'une opération d'aménagement conduisant à la création de plus de 5 logements, il est prévu 1 place ouverte au public par logement.

#### UD 2.5.2. Mutualisation des aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

UD 2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

**SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX****ARTICLE UD 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

---

UD 3.1.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

1. Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité et de collecte des déchets, et la largeur de leur bande de roulement doit être de 6 m minimum pour les voies à double sens de circulation et de 5 m minimum pour les voies à sens unique.
2. Lorsqu'une de ces voies nouvelles est en impasse, elle doit comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour.
3. Dans les secteurs UDa, UDb :  
Dans le cas de plan d'ensemble, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée doit être réservée. L'emprise correspondante peut faire l'objet d'une occupation temporaire.
4. Toutes les constructions nouvelles, mis à part les logements individuels, doivent comporter des espaces de stockage et de maintenance des conteneurs de déchets, correctement accessibles et convenablement dimensionnés pour répondre aux besoins de la construction.  
Les terrains susceptibles de recevoir des constructions devront satisfaire au passage par les services publics de collecte des déchets

UD 3.1.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

1. Dans l'ensemble de la zone :
  - 1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Les accès devront avoir une largeur minimale de 8m.
  - 1.2. L'implantation de constructions dite en deuxième rang ou plus, est admise si la sécurité des usagers des voies publiques ou privées environnantes est assurée.
  - 1.3. En cas de division parcellaire, la parcelle, issue de cette division et située à l'arrière de la parcelle en front de rue de desserte (en deuxième rang ou plus), devra comporter un accès indépendant de la première. Cet accès aura une largeur minimale de 8 m et sera implanté à 3m minimum de la construction existante sur la parcelle initiale en front de rue.
2. Dans le secteur UDD :

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les accès cités au 1. de l'article UD 3.1.2. ci-dessus peuvent être ramenés à au moins 4m pour, au maximum, 10% des lots à bâtir.

### UD 3.1.3. Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver :

Non réglementé.

## **ARTICLE UD 3.2. DESERTE PAR LES RESEAUX**

---

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

Dans l'ensemble de la zone :

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Pour le terrain enclavé situé à l'extrême Sud du secteur UDa de "La Fontaine au Diable", son raccordement doit s'effectuer allée Jean Moulin.

### UD 3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

1. Dans les secteurs UDa et UDd :

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être, sauf impossibilité technique, raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées conformément à la réglementation en vigueur. Pour le terrain enclavé situé à l'extrême Sud du secteur UDa de "La Fontaine au Diable", son raccordement doit s'effectuer allée Jean Moulin.

2. Dans le secteur UDb :

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être, sauf impossibilité technique, raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées conformément à la réglementation en vigueur. En l'absence d'un tel réseau, les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

### UD 3.2.3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

Sauf en cas d'impossibilité technique (passage de fibre optique...), la création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfouis.

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

Toute construction ou installation doit être raccordée soit à un dispositif d'infiltration des eaux pluviales suffisamment dimensionné et implanté en partie privative, soit en cas d'impossibilité d'infiltration (contrainte technique ou géologique avérée : sous-sol argileux...), à des dispositifs de rétention avant rejet au réseau pluvial public s'il existe. Toutefois, dans le cas d'une implantation de construction à l'alignement, le rejet des eaux de toiture provenant du pan orienté vers la limite de la voie ou de l'emprise publique correspondant à l'alignement, est autorisé dans le réseau pluvial public s'il existe.

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

Sauf en cas d'impossibilité technique (passage de fibre optique...), la création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfouis.

Tout projet de constructions, travaux ou aménagement, devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).

Lors de tous travaux, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication numérique (fibre optique ou autre) doivent être prévues. Les opérations d'aménagement devront prévoir les infrastructures (fourreaux de réserve, chambres...), pour assurer des réseaux de communication numérique jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordables au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation. Les nouvelles constructions, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordables aux réseaux de communication numérique lorsqu'ils existent. L'installation doit être conçue de manière à permettre un raccordement futur lorsque les réseaux de communication numérique seront réalisés.

**ZONE UE : zone urbaine destinée aux équipements d'intérêt collectif et services publics****SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS****ARTICLE UE 1.1. INTERDICTION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES**

---

1. Sont interdites les constructions ayant la destination ou la sous-destination suivante :

- Exploitation agricole et forestière,
- Habitation,
- Commerce et activités de services,
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- Salles d'art et de spectacles,
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

2. Sont interdits les usages, affectations des sols et les types d'activités suivantes :

- Les carrières ;
- La création ou la mise à disposition d'un terrain de camping ;
- L'installation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs et la pratique de camping ;
- La création d'un parc résidentiel de loisirs ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés ;
- Les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques ;
- Tous travaux et aménagements, y compris remblaiement, altérant le fonctionnement hydraulique et/ou écologique des cours d'eau et des fossés d'écoulement.

**ARTICLE UE 1.2. LIMITATION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES**

---

1. En secteur UEi, les constructions et installations sont autorisées sous condition de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation à proximité d'autres installations, conformément aux dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

2. Conformément à l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 réglementant le bruit aux abords du tracé des routes nationales, certaines constructions notamment celles destinées à l'habitat, autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 250m comptée de part et d'autre de la route à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche de la R.N.31, sont autorisées sous condition de respecter les normes prescrites d'isolement acoustique.

**ARTICLE UE 1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

---

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

UE 1.3.4. Diversité commerciale

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

**SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****ARTICLE UE 2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

---

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

Non réglementé.

UE 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

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

Non réglementé.

**ARTICLE UE 2.2. VOLUMETRIE**

---

UE 2.2.1. Emprise au sol maximale des constructions

Non réglementé.

UE 2.2.2. Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

UE 2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

Non réglementé.

**ARTICLE UE 2.3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

UE 2.3.1. Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte

Non réglementé.

UE 2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures

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

UE 2.3.3. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé.

UE 2.3.4. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

UE 2.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions répondant à des critères de performances énergétiques et environnementales renforcées

Non réglementé.

UE 2.3.6. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour la prise en compte de risques d'inondation et de submersion

Non réglementé.

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

---

UE 2.4.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

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

Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics doivent faire l'objet d'une bonne insertion dans l'environnement bâti et paysager.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

#### **ARTICLE UE 2.5. STATIONNEMENT**

---

UE 2.5.1. Type et principales caractéristiques des aires de stationnement

Non réglementé.

UE 2.5.2. Mutualisation des aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

UE 2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

## **SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **ARTICLE UE 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

---

UE 3.1.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Non réglementé.

UE 3.1.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé.

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

Non réglementé.

### **ARTICLE UE 3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

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

Non réglementé.

UE 3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Non réglementé.

UE 3.2.3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

Non réglementé.

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

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Non réglementé.

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

Non réglementé.

**ZONE UXa : zone urbaine à vocation industrielle, artisanale, de commerces et de services****SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS****ARTICLE UXa 1.1. INTERDICTION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES**

---

1. Sont interdites les constructions ayant la destination ou la sous-destination suivante :
  - Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière.
  
2. Sont interdits les usages, affectations des sols et les types d'activités suivantes :
  - Les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat ;
  - Les carrières ;
  - La création ou la mise à disposition d'un terrain de camping ;
  - L'installation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs et la pratique de camping ;
  - La création d'un parc résidentiel de loisirs ;
  - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs ;
  - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés ;
  - Tous travaux et aménagements, y compris remblaiement, altérant le fonctionnement hydraulique et/ou écologique des cours d'eau et des fossés d'écoulement.

**ARTICLE UXa 1.2. LIMITATION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES**

---

1. Les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux. De plus, elles doivent être édifiées simultanément ou après la construction à usage d'activités.
  
2. Les installations classées engendrant de nouveaux périmètres d'isolement sont autorisées sous condition que ceux-ci ne touchent pas les zones urbaines et/ou à urbaniser à vocation d'habitat.
  
3. Les installations radioélectrique ou radiotéléphonique sont autorisées sous condition que leur hauteur soit limitée à 12m par rapport au terrain naturel.
  
4. En secteur UXai, les constructions et installations sont autorisées sous condition de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation à proximité d'autres installations, conformément aux dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.
  
5. Conformément à l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 réglementant le bruit aux abords du tracé des routes nationales, certaines constructions notamment celles destinées à l'habitat, autorisées dans

cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 250m comptée de part et d'autre de la route à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche de la R.N.31, sont autorisées sous condition de respecter les normes prescrites d'isolement acoustique.

### **ARTICLE UXa 1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

---

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

#### UXa 1.3.4. Diversité commerciale

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE UXa 2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

---

#### **UXa 2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Toute construction doit être implantée à une distance des limites d'emprise des voies publiques ou privées communes, au moins égale à la moitié de sa hauteur, et jamais inférieure à 4m. Cette distance est portée à 8m par rapport à l'emprise de l'ancienne « route nationale ».
2. Les dispositions ci-avant de l'article UXa 2.1.1. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
3. Un recul supérieur pourra également être imposé et déterminé au niveau des carrefours, quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

#### **UXa 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5m. Toutefois, les constructions en limites séparatives peuvent être autorisées, sous réserve de protections particulières en matière d'incendie.
2. Les dispositions ci-avant de l'article UXa 2.1.2. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### **UXa 2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

1. La distance entre deux constructions non contiguës doit être d'un minimum de 4m. Cette distance peut être ramenée à 2m pour les locaux n'excédant pas 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 3m de hauteur au faîtage par rapport au terrain naturel.
2. Les dispositions ci-avant de l'article UXa 2.1.3. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### **ARTICLE UXa 2.2. VOLUMETRIE**

---

#### **UXa 2.2.1. Emprise au sol maximale des constructions**

1. Lorsqu'il y a création d'habitation dans le cadre de construction neuve ou de changement de destination des constructions existantes, l'emprise au sol de l'habitation ne doit pas excéder 70% de l'emprise au sol des bâtiments d'activités.  
L'emprise au sol des constructions d'habitation est limitée à 100 m<sup>2</sup> maximum.

Pour les habitations existantes dont l'emprise au sol dépasse celle fixée ci-avant de l'article UXa 2.2.1., elles peuvent être reconstruites, après destruction ou démolition, avec une emprise au sol n'excédant pas celle de la construction initiale.

2. Les dispositions ci-avant de l'article UXa 2.2.1. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### UXa 2.2.2. Hauteur maximale des constructions

1. La hauteur des bâtiments d'activités n'excède pas 10m à l'égout du toit par rapport au sol naturel hormis les éléments techniques qui leur sont nécessaires.

2. Pour les constructions à usage d'habitation, leur hauteur n'excède pas 7m à l'égout du toit et 10m au faîtage par rapport au terrain naturel.

3. Les dispositions ci-avant de l'article UXa 2.2.2. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics hormis pour les installations radioélectrique ou radiotéléphonique qui elles sont limitées à 12m par rapport au terrain naturel.

#### UXa 2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

Non réglementé.

### **ARTICLE UXa 2.3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

#### UXa 2.3.1. Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'extension et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas aux dispositions citées à l'article UXa 2.1.1. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite d'emprise du domaine public.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'extension et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas aux dispositions citées à l'article UXa 2.1.2. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite d'emprise.

3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'extension et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas aux dispositions citées à l'article UXa 2.1.3. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant les constructions existantes.

#### 4. Hauteur maximale des constructions :

Constructions à usage d'habitation existantes et constructions existantes autres qu'à usage d'activités : Dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de construction existante dépassant la hauteur fixée à l'article UXa 2.2.2., il est possible d'agrandir et/ou de reconstruire à une hauteur n'excédant pas la hauteur de la construction existante.

#### UXa 2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures

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

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional étranger à la région, sont interdites.

2. Les dispositions ci-après de l'article UXa 2.3.2. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti et paysager.

3. Les matériaux destinés à être recouverts doivent être enduits.

4. Les pentes des couvertures, la teinte des matériaux des façades, des toitures et des clôtures doivent s'harmoniser et s'intégrer avec ceux qui prédominent actuellement dans leur environnement existant.

#### UXa 2.3.3. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé.

#### UXa 2.3.4. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

#### UXa 2.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions répondant à des critères de performances énergétiques et environnementales renforcés

Non réglementé.

#### UXa 2.3.6. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour la prise en compte de risques d'inondation et de submersion

Non réglementé.

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

---

#### UXa 2.4.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

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

1. Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
2. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement doivent être créées.
3. Les aires de stationnement doivent comporter des plantations.
4. En cas de plantations nouvelles sur les berges ou dans les milieux humides, elles doivent être composées d'espèces adaptées à l'écosystème naturel environnant. Les espèces à planter à proximité des cours d'eau doivent être choisies parmi des espèces adaptées aux berges. Les espèces végétales invasives sont interdites.
5. Les dispositions ci-avant de l'article UXa 2.4.2. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti et paysager.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

1. Les installations de récupération des eaux pluviales devront être conformes à la réglementation en vigueur (pour une eau non destinée à la consommation humaine).
2. Voir aussi à l'article UXa 3.2.4.

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

Non réglementé.

**ARTICLE UXa 2.5. STATIONNEMENT**

---

UXa 2.5.1. Type et principales caractéristiques des aires de stationnement

1. Pour les constructions à vocation d'activités, il doit être aménagé sur le terrain des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que des véhicules du personnel en dehors des voies de circulation. En ce qui concerne le personnel, notamment pour les constructions destinées aux bureaux, il doit être aménagé au moins une aire comprenant deux places de stationnement pour trois emplois.

Pour les constructions d'habitation, il doit être aménagé au moins deux places de stationnement par logement, réalisées en-dehors des voies publiques ou privées.

2. Pour les constructions d'immeubles d'habitation et d'activités, le nombre de place de stationnement pour les vélos sera a minima :

- d'une place par logement,

- bâtiments d'activités : le stationnement des vélos devra correspondre aux besoins des constructions et installations.

3. Les dispositions ci-avant de l'article UXa 2.5.1. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### UXa 2.5.2. Mutualisation des aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

#### UXa 2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

## **SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **ARTICLE UXa 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

---

#### UXa 3.1.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

1. Les voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, doivent avoir des caractéristiques compatibles avec les besoins prévisibles de desserte de la zone.

2. Toutes les constructions nouvelles, mis à part les logements individuels, doivent comporter des espaces de stockage et de maintenance des conteneurs de déchets, correctement accessibles et convenablement dimensionnés pour répondre aux besoins de la construction.

Les terrains susceptibles de recevoir des constructions devront satisfaire au passage par les services publics de collecte des déchets.

### UXa 3.1.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Les terrains doivent disposer d'un accès privatif adapté à la circulation des véhicules automobiles Poids Lourds, d'une largeur de 4m sur la voie publique ou privée commune.

### UXa 3.1.3. Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver :

Non réglementé.

## **ARTICLE UXa 3.2. DESERTE PAR LES RESEAUX**

---

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

1. Pour les installations industrielles, le raccordement au réseau d'eau public est obligatoire.
2. Pour les constructions à usage d'habitation, le branchement sur le réseau d'eau public est obligatoire.

### UXa 3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

1. Eaux résiduaires industrielles : les installations industrielles ne doivent rejeter, au réseau public d'assainissement, que les effluents pré-épurés, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
2. Eaux usées domestiques : leur rejet au réseau d'assainissement public est obligatoire.
3. En l'absence d'un réseau public, les eaux usées industrielles ou domestiques, font l'objet d'un traitement individuel, conformément à la réglementation en vigueur. Elles sont évacuées vers le réseau public dès que celui-ci est réalisé.

### UXa 3.2.3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

Sauf en cas d'impossibilité technique (passage de fibre optique...), la création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfouis.

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

Toute construction ou installation doit être raccordée à un dispositif d'infiltration des eaux pluviales suffisamment dimensionné et implanté en partie privative. Ces mesures seront soit l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, soit en cas d'impossibilité d'infiltration (contrainte technique ou géologique avérée : sous-sol argileux...), des dispositifs de rétention avant rejet au réseau pluvial public s'il existe.

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

Sauf en cas d'impossibilité technique (passage de fibre optique...), la création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfouis.

Tout projet de constructions, travaux ou aménagement, devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).

Lors de tous travaux, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication numérique (fibre optique ou autre) doivent être prévues. Les opérations d'aménagement devront prévoir les infrastructures (fourreaux de réserve, chambres...), pour assurer des réseaux de communication numérique jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordables au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation. Les nouvelles constructions, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordables aux réseaux de communication numérique lorsqu'ils existent. L'installation doit être conçue de manière à permettre un raccordement futur lorsque les réseaux de communication numérique seront réalisés.

**TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

**ZONE UXc : zone urbaine à vocation de commerces et activités de service****SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS****ARTICLE UXc 1.1. INTERDICTION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES**

---

1. Sont interdites les constructions ayant la destination ou la sous-destination suivante :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à usage d'industrie ;
- Centre de congrès et d'exposition.

2. Sont interdits les usages, affectations des sols et les types d'activités suivantes :

- Les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat ;
- Les carrières ;
- La création ou la mise à disposition d'un terrain de camping ;
- L'installation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs et la pratique de camping ;
- La création d'un parc résidentiel de loisirs ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés ;
- Tous travaux et aménagements, y compris remblaiement, altérant le fonctionnement hydraulique et/ou écologique des cours d'eau et des fossés d'écoulement.

**ARTICLE UXc 1.2. LIMITATION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES**

---

1. Les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux. De plus, elles doivent être édifiées simultanément ou après la construction à usage d'activités.

2. Les constructions destinées au commerce et aux activités de service sont autorisées à condition de correspondre à des commerces et services de proximité.

3. Les installations classées engendrant de nouveaux périmètres d'isolement sont autorisées sous condition que ceux-ci ne touchent pas les zones urbaines et/ou à urbaniser à vocation d'habitat.

4. Les installations radioélectrique ou radiotéléphonique sont autorisées sous condition que leur hauteur soit limitée à 12m par rapport au terrain naturel.

5. Les entrepôts sont autorisés, à condition qu'ils n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le voisinage des habitations et dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tel qu'en matière d'incendie, d'explosion...) ou les nuisances (émanations, fumée, bruit, poussière...) susceptibles d'être produits.

6. Conformément à l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 réglementant le bruit aux abords du tracé des routes nationales, certaines constructions notamment celles destinées à l'habitat, autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 250m comptée de part et d'autre de la route à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche de la R.N.31, sont autorisées sous condition de respecter les normes prescrites d'isolement acoustique.

### **ARTICLE UXc 1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

---

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

#### UXc 1.3.4. Diversité commerciale

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE UXc 2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

---

#### **UXc 2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Toute construction ou installation doit être implantée à une distance :
  - de la limite d'emprise de l'ancienne « route nationale » d'au moins 8m,
  - des limites d'emprise des autres voies, au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4m,
  - à 100 m minimum de l'axe de la R.N.31 (déviation) conformément aux dispositions des articles L111-6 et L111-7 du Code de l'Urbanisme.
2. Les dispositions ci-avant de l'article UXc 2.1.1. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve du respect des dispositions des articles L111-6 et L111-7 du Code de l'Urbanisme.
3. Un recul supérieur pourra également être imposé et déterminé au niveau des carrefours, quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

#### **UXc 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5m. Toutefois, l'implantation en limite séparative est autorisée, à condition que des murs coupe-feu soient réalisés.
2. Les dispositions ci-avant de l'article UXc 2.1.2. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### **UXc 2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

1. La distance entre deux constructions non contiguës doit être d'un minimum de 4m. Cette distance peut être ramenée à 2m pour les locaux n'excédant pas 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 3m de hauteur au faîtage par rapport au terrain naturel.
2. Les dispositions ci-avant de l'article UXc 2.1.3. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

**ARTICLE UXc 2.2. VOLUMETRIE**

---

UXc 2.2.1. Emprise au sol maximale des constructions

1. Lorsqu'il y a création d'habitation dans le cadre de construction neuve ou de changement de destination des constructions existantes, l'emprise au sol de l'habitation ne doit pas excéder 70% de l'emprise au sol des bâtiments d'activités.

L'emprise au sol des constructions d'habitation est limitée à 100 m<sup>2</sup> maximum.

2. Les dispositions ci-avant de l'article UXc 2.2.1. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

UXc 2.2.2. Hauteur maximale des constructions

1. La hauteur des bâtiments d'activités n'excède pas 10m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel hormis les éléments techniques qui leur sont nécessaires.

2. Pour les constructions à usage d'habitation autorisées dans cette zone, leur hauteur n'excède pas 7m à l'égout du toit et 10m au faîtage par rapport au terrain naturel.

3. Les dispositions ci-avant de l'article UXc 2.2.2. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

4. Les installations radioélectrique ou radiotéléphonique sont autorisées sous condition que leur hauteur soit limitée à 12m par rapport au terrain naturel.

UXc 2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

Non réglementé.

**ARTICLE UXc 2.3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

UXc 2.3.1. Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte

Non réglementé.

UXc 2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures

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

2. Les dispositions ci-après de l'article UXc 2.3.2. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti et paysager.

3. Les matériaux destinés à être recouverts doivent être enduits.

4. Les pentes des couvertures, la teinte des matériaux des façades, des toitures et des clôtures doivent s'harmoniser et s'intégrer avec ceux qui prédominent actuellement dans leur environnement existant.

UXc 2.3.3. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé.

UXc 2.3.4. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

UXc 2.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions répondant à des critères de performances énergétiques et environnementales renforcées

Non réglementé.

UXc 2.3.6. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour la prise en compte de risques d'inondation et de submersion

Non réglementé.

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

---

UXc 2.4.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

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

1. Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

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

3. Les aires de stationnement doivent comporter des plantations.

4. Les dispositions ci-avant de l'article UXc 2.4.2. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti et paysager.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

1. Les installations de récupération des eaux pluviales devront être conformes à la réglementation en vigueur (pour une eau non destinée à la consommation humaine).

2. Voir aussi à l'article UXc 3.2.4.

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

Non réglementé.

**ARTICLE UXc 2.5. STATIONNEMENT**

---

UXc 2.5.1. Type et principales caractéristiques des aires de stationnement

1. Pour les constructions à vocation d'activités, il doit être aménagé sur le terrain des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que des véhicules du personnel en dehors des voies de circulation. En ce qui concerne le personnel, notamment pour les constructions destinées aux bureaux, il doit être aménagé au moins une aire comprenant deux places de stationnement pour trois emplois.

Pour les constructions d'habitation, il doit être aménagé au moins deux places de stationnement par logement, réalisées en-dehors des voies publiques ou privées.

2. Pour les constructions d'immeubles d'habitation et d'activités, le nombre de place de stationnement pour les vélos sera a minima :

- d'une place par logement,
- bâtiments d'activités : le stationnement des vélos correspondent aux besoins des constructions et installations.

3. Les dispositions ci-avant de l'article UXc 2.5.1. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

UXc 2.5.2. Mutualisation des aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

UXc 2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

**SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX****ARTICLE UXc 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

---

UXc 3.1.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

1. Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité, et leur largeur doit être d'un minimum de 8m.
2. Dans le cadre d'opérations phasées, lorsqu'une de ces voies nouvelles est en impasse, elle doit comporter dans sa partie terminale un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour.
3. Toutes les constructions nouvelles, mis à part les logements individuels, doivent comporter des espaces de stockage et de maintenance des conteneurs de déchets, correctement accessibles et convenablement dimensionnés pour répondre aux besoins de la construction.  
Les terrains susceptibles de recevoir des constructions devront satisfaire au passage par les services publics de collecte des déchets.

UXc 3.1.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Les terrains doivent disposer d'un accès privatif adapté à la circulation des véhicules automobiles Poids Lourds, d'une largeur de 4m sur la voie publique ou privée commune.

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

Non réglementé.

**ARTICLE UXc 3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

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

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau d'eau public de distribution d'eau potable.

### UXc 3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

1. Eaux résiduaire issues des activités économiques : les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement, s'il existe, que les effluents pré-épurés, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

2. Eaux usées domestiques : leur rejet au réseau d'assainissement public est obligatoire, s'il existe.

3. En l'absence d'un réseau public, les eaux usées issues des activités économiques (sous réserve de l'autorisation de rejet par le service gestionnaire du réseau d'assainissement) ou domestiques, font l'objet d'un traitement individuel, conformément à la réglementation en vigueur. Elles sont évacuées vers le réseau public dès que celui-ci est réalisé.

En conséquence, il est demandé de disposer les systèmes autonomes de telle sorte que le raccordement au réseau public ne soit pas remis en cause

### UXc 3.2.3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

Sauf en cas d'impossibilité technique (passage de fibre optique...), la création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfouis.

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

Toute construction ou installation doit être raccordée à un dispositif d'infiltration des eaux pluviales suffisamment dimensionné et implanté en partie privative.

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

Sauf en cas d'impossibilité technique (passage de fibre optique...), la création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfouis.

Tout projet de constructions, travaux ou aménagement, devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).

Lors de tous travaux, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication numérique (fibre optique ou autre) doivent être prévues. Les opérations d'aménagement devront prévoir les infrastructures (fourreaux de réserve, chambres...), pour assurer des réseaux de communication numérique jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordables au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation. Les nouvelles constructions, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordables aux réseaux de communication numérique lorsqu'ils existent. L'installation doit être conçue de manière à permettre un raccordement futur lorsque les réseaux de communication numérique seront réalisés.

## Rappel du Code de l'Urbanisme : Article R151-20

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

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

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone

Cette zone fait l'objet d'orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles.

## Division en zones :

- Zone 1AUa Zone à urbaniser à court terme à destination générale d'habitation



**ZONE 1AUa : zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat****SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS****ARTICLE 1AUa 1.1. INTERDICTION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES**

---

1. Sont interdites les constructions ayant la destination ou la sous-destination suivante :

- Les constructions à usage d'exploitation forestière ;
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ;
- Les entrepôts.

2. Sont interdits les usages, affectations des sols et les types d'activités suivantes :

- Les carrières ;
- La création, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping ;
- L'installation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs et la pratique de camping ;
- La création d'un parc résidentiel de loisirs ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés ;
- Les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques ;
- Tous travaux et aménagements, y compris remblaiement, altérant le fonctionnement hydraulique et/ou écologique des milieux naturels, des cours d'eau et des fossés d'écoulement ;
- Les éoliennes destinées à l'autoconsommation et/ou à la vente d'électricité.

**ARTICLE 1AUa 1.2. LIMITATION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES**

---

1. Dans le secteur identifié dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, situé aux abords de la rue des Querelles, les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes sur ce secteur.

Dans le restant de la zone 1AUa, les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, réalisée sous forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement portant en totalité ou partiellement sur le périmètre de la zone.

Les conditions d'aménagement et d'équipement sont définies par le présent règlement d'urbanisme et les orientations d'aménagement et de programmation.

2. Les opérations d'aménagement d'ensemble sont autorisées dès lors qu'elles sont à destination générale d'habitation.

3. Seule la création d'installations classées soumises à déclaration est autorisée, à condition qu'elles ne présentent ni danger, ni inconvénient, pour le voisinage des maisons d'habitation.

4. Les commerces et les activités de service, les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, sont autorisées, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tel qu'en matière d'incendie, d'explosion...) ou les nuisances (émanations, fumée, bruit, poussière...) susceptibles d'être produits.

5. Dans les secteurs identifiés sous forme de « Trame Jardin » sur les documents graphiques du règlement d'urbanisme, sont seules autorisées la construction d'annexes et de dépendances notamment liées à l'habitat (garage, abris de jardin, piscine...).

## **ARTICLE 1AUa 1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

---

### 1AUa 1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

Non réglementé.

### 1AUa 1.3.2. Majoration de volume constructible en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé.

### 1AUa 1.3.3. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Non réglementé.

### 1AUa 1.3.4. Diversité commerciale

Non réglementé.

### 1AUa 1.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions à usage d'habitation

Non réglementé.

### 1AUa 1.3.6. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux

Non réglementé.

## 1AUa 1.3.7. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires

Non réglementé.

## **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE 1AUa 2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

---

#### 1AUa 2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions doivent être implantées à 4m au moins à partir de l'alignement.
2. Ces dispositions ci-avant de l'article 1AUa 2.1.1. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
3. Un recul supérieur pourra également être imposé et déterminé au niveau des carrefours, quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

#### 1AUa 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions peuvent être autorisées :
  - sur une des deux limites séparatives menant à la voie de desserte,
  - et/ou en limite séparative de fond de parcelle,
  - et/ou de manière à ce que la distance en tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de sa hauteur, avec un minimum de 3m.
2. Toutefois, pour les terrains situés en angle de rue (ou angle d'espaces publics), les constructions peuvent être autorisées :
  - sur l'une des limites séparatives,
  - et/ou de manière à ce que la distance en tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de sa hauteur, avec un minimum de 3m,
  - soit en ordre continu d'une limite séparative à l'autre.
3. Les dispositions ci-avant de l'article 1AUa 2.1.2. ne s'appliquent aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics si nécessaires.

#### 1AUa 2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. La distance entre deux constructions non contiguës devra être au moins égale à la hauteur de la plus haute avec un minimum de :
  - 4m entre deux constructions à usage d'habitations, services, commerces,

- 3m entre un bâtiment à usage d'habitations, services, commerces et un bâtiment annexe et/ou dépendance,
- 3m entre deux bâtiments annexes et/ou dépendance.

2. Les dispositions ci-avant de l'article 1AUa 2.1.3. ne s'appliquent aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

## **ARTICLE 1AUa 2.2. VOLUMETRIE**

---

### 1AUa 2.2.1. Emprise au sol maximale des constructions

1. L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la surface du terrain.
2. Les dispositions ci-avant de l'article 1AUa 2.2.1. ne s'appliquent aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 1AUa 2.2.2. Hauteur maximale des constructions

1. La hauteur maximum des constructions ne peut excéder 11m mesurés au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel.  
Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade.
2. Les constructions ne doivent pas comporter, sur sous-sol aménageable ou non, plus de deux niveaux habitables soit :
  - un rez-de-chaussée et un comble aménageable,
  - un rez-de-chaussée, un étage et un comble non aménageable.

### 1AUa 2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUa 2.3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

### 1AUa 2.3.1. Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte

1. L'implantation de constructions dite en deuxième rang ou plus, est admise :
  - si l'implantation des nouvelles constructions tient compte de l'environnement bâti et végétal,
  - si l'ensoleillement des constructions environnantes est respecté.

## 1AUa 2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures

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

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional étranger à la région, sont interdites.

2. Les dispositions ci-après de l'article 1AUa 2.3.2. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti et paysager.

3. Les matériaux destinés à être recouverts doivent être enduits.

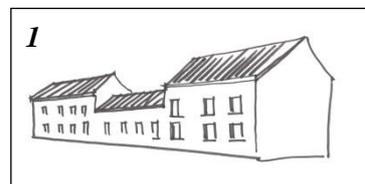
4. Les pentes des couvertures, la teinte des matériaux des toitures doivent s'harmoniser et s'intégrer avec ceux qui prédominent actuellement dans leur environnement existant.

5. La couleur des constructions neuves devra respecter la palette de couleur du nuancier annexé au présent règlement, suivant trois types de constructions et spécifique aux façades et aux menuiseries. La couleur des éléments composant les clôtures devra s'harmoniser avec l'aspect de la construction principale.

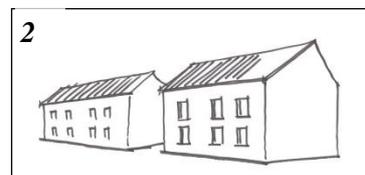
La couleur des devantures des commerces et activités de service devra respecter la palette des portes et ferronneries, du nuancier annexé au présent règlement.

6. Si les nouvelles constructions comportent une façade excédant 15m de long :

- soit la hauteur devra être en décroché d'au moins un niveau, comme par exemple : une partie comportant un rez-de-chaussée plus un étage plus un comble non aménageable, et une partie comportant un rez-de-chaussée plus un comble aménageable, ou encore : une partie comportant un rez-de-chaussée plus un comble aménageable, et une partie comportant seulement un rez-de-chaussée (voir illustration 1 ci-contre) ;



- soit la construction sera réalisée en deux parties distinctes (voir illustration 2 ci-contre).



8. Clôtures :

8.1. Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public doivent être constituées :

- soit d'un muret d'une hauteur minimum de 0,60m sans excéder 0,80m surmonté ou non d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximum de 2m,
- soit d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximum de 2m,
- soit d'une haie vive, d'une hauteur maximum de 2m.

8.2. Les clôtures en limites séparatives ne devront pas excéder 2,50m de hauteur.

9. Toitures :

9.1. Les matériaux ont une teinte se rapprochant de l'ardoise ou des tuiles de terre cuite locale.

9.2. Dans le cas de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante, le même aspect de couverture sera recherché afin de présenter un ensemble harmonieux.

9.3. Les toits de chaume, les couvertures de tuiles « canal » ou d'un aspect similaire sont interdits.

9.4. La pose de panneaux solaires sera réalisée sur la base d'une forme simple, rectangulaire, implantés au plus près de l'égout de toiture, encastrés à fleur du matériau de couverture.

### 1AUa 2.3.3. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé.

### 1AUa 2.3.4. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

### 1AUa 2.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions répondant à des critères de performances énergétiques et environnementales renforcées

Non réglementé.

### 1AUa 2.3.6. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour la prise en compte de risques d'inondation et de submersion

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUa 2.4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

### 1AUa 2.4.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Voir aussi à l'article 1AUa 2.4.3.

### 1AUa 2.4.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

1. Les dispositions ci-après de l'article 1AUa 2.4.2. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti et paysager.
2. Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
3. Les aires de stationnement doivent comporter des plantations.
4. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement doivent être créées.
5. Il est planté au minimum 1 arbre à tige par tranche de 200m<sup>2</sup> de terrain libre de toute construction.
6. Dans le cas d'opérations d'ensemble de plus de 5 lots à bâtir ou de constructions groupées de plus de 5 logements, un dixième de la superficie de l'opération doit être planté en espace commun.

7. Aux abords de la zone Naturelle, un traitement paysager est à réaliser sous forme de haie vive composée d'arbres de haute tige et d'arbustes.

8. En cas de plantations nouvelles dans les milieux humides ou à leur bord immédiat, elles doivent être composées d'espèces adaptées à l'écosystème naturel environnant. Les espèces à planter à proximité des cours d'eau doivent être choisies parmi des espèces adaptées aux berges. Les espèces végétales invasives sont interdites.

### 1AUa 2.4.3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

1. Dans les secteurs identifiés sous forme de « Trame Jardin » sur les documents graphiques du règlement d'urbanisme, 50 % au moins des espaces libres compris dans ces secteurs devront être traités ou maintenus en espace de pleine terre (planté ou non).

2. Voir aussi aux articles 1AUa 1.2. – 5. et 1AUa 2.4.6.

### 1AUa 2.4.4. Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Non réglementé.

### 1AUa 2.4.5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

1. Récupération des Eaux de Pluie :

Les installations de récupération des eaux pluviales devront être conformes à la réglementation en vigueur. (pour une eau non destinée à la consommation humaine).

2. Voir aussi à l'article 1AUa 3.2.4.

### 1AUa 2.4.6. Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Dans les secteurs identifiés sous forme de « Trame Jardin », les clôtures seront transparentes visuellement ou végétalisées. Elles devront également être perméables au passage de la petite faune.

## **ARTICLE 1AUa 2.5. STATIONNEMENT**

---

### 1AUa 2.5.1. Type et principales caractéristiques des aires de stationnement

1. Le stationnement des véhicules motorisés et des vélos correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en-dehors des voies publiques.

2. Les besoins à prendre en compte pour les véhicules motorisés sont :

- Habitat : 2 places par logement, sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État pour qui le seuil est fixé à une,
- Bureaux : 1 place par employé,
- Hébergement : 1 place par chambre,

- Restaurant : 1 place pour 4 clients,
- Commerce : 40 % de la surface de plancher.

3. Pour les constructions d'immeubles d'habitation et de bureaux, le nombre de place de stationnement pour les vélos sera a minima :

- d'une place par logement,
- d'une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher pour les bureaux.

4. Pour les autres destinations de constructions, le nombre de places à aménager pour les véhicules motorisés et les vélos est déterminé en fonction de la nature de l'installation et du public accueilli.

5. Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, il est prévu au minimum 1 place de stationnement ouverte au public par logement.

6. Les dispositions ci-avant de l'article 1AUa 2.5.1. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 1AUa 2.5.2. Mutualisation des aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

### 1AUa 2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

## **SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **ARTICLE 1AUa 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### 1AUa 3.1.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

1. Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité et de collecte des déchets.
2. Lorsqu'une de ces voies nouvelles est en impasse, elle doit comporter dans sa partie terminale un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour.
3. Dans le cas de plan d'ensemble, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée doit être réservée. L'emprise correspondante peut faire l'objet d'une occupation temporaire.
4. Le tracé et les caractéristiques de ces voies doivent s'intégrer dans un schéma cohérent permettant à terme de justifier la desserte totale du secteur, et la largeur de leur bande de roulement doit être de 6 m minimum pour les voies à double sens de circulation et de 5 m minimum pour les voies à sens unique.

5. Toutes les constructions nouvelles, mis à part les logements individuels, doivent comporter des espaces de stockage et de maintenance des conteneurs de déchets, correctement accessibles et convenablement dimensionnés pour répondre aux besoins de la construction.

Les terrains susceptibles de recevoir des constructions devront satisfaire au passage par les services publics de collecte des déchets.

### 1AUa 3.1.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Les accès devront avoir une largeur minimale de 8m.

2. L'implantation de constructions dite en deuxième rang ou plus, est admise si la sécurité des usagers des voies publiques ou privées environnantes est assurée.

3. En cas de division parcellaire, la parcelle, issue de cette division et située à l'arrière de la parcelle en front de rue de desserte (en deuxième rang ou plus), devra comporter un accès indépendant de la première. Cet accès aura une largeur minimale de 8 m et sera implanté à 3m minimum de la construction existante sur la parcelle initiale en front de rue.

### 1AUa 3.1.3. Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver :

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUa 3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### 1AUa 3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 1AUa 3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

### 1AUa 3.2.3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfouis.

### 1AUa 3.2.4. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,

1. Toute construction ou installation doit être raccordée à un dispositif d'infiltration des eaux pluviales suffisamment dimensionné et implanté en partie privative.
2. Les eaux pluviales venant des voiries ou espaces communs seront recueillies et traitées avant rejet.
3. Le rejet d'eaux pluviales dans le secteur couvert en Espaces Boisés Classés au sein de la zone N limitrophe, est interdit.

### 1AUa 3.2.5. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfouis.

Tout projet de constructions, travaux ou aménagement, devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).

Lors de tous travaux, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication numérique (fibre optique ou autre) doivent être prévues. Les opérations d'aménagement devront prévoir les infrastructures (fourreaux de réserve, chambres...), pour assurer des réseaux de communication numérique jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordable au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation. Les nouvelles constructions, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordables aux réseaux de communication numérique lorsqu'ils existent. L'installation doit être conçue de manière à permettre un raccordement futur lorsque les réseaux de communication numérique seront réalisés.

## TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

### Rappel du Code de l'Urbanisme : Article R151-22

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

### Article R151-23

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Division en zones et en secteurs :

La zone agricole proprement dite correspondant à la zone agricole constructible, comprend un secteur :

. secteur Av correspondant à la zone agricole viticole (aire de production AOC Champagne).

## **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES**

**A**

**72**

## TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

### **ZONE A : zone agricole**

#### **SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS**

##### **ARTICLE A 1.1. INTERDICTION D'USAGES, D'AFFECTIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES**

1. Sont interdites les constructions et installations de toute nature, sauf celles mentionnées à l'article A 1.2.
2. Sont également interdites les constructions destinées :
  - aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
  - aux salles d'art et de spectacles.
3. Sont également interdits les usages, affectations des sols et les types d'activités suivantes :
  - Les carrières ;
  - La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping ;
  - L'installation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs et la pratique de camping ;
  - La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ;
  - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs ;
  - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés.
4. Sont interdits tous travaux et aménagements, y compris remblaiement, altérant le fonctionnement hydraulique et/ou écologique des cours d'eau et des fossés d'écoulement.

##### **ARTICLE A 1.2. LIMITATION D'USAGES, D'AFFECTIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES**

1. En secteur Av, sont seules autorisés :
  - les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
  - les exhaussements et affouillements des sols, pour au moins une des conditions suivantes :
    - .qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés ;
    - .qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux ;
    - .qu'ils permettent de réduire l'exposition aux risques et nuisances.
2. Conformément à l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 réglementant le bruit aux abords du tracé des routes nationales, certaines constructions notamment celles destinées à l'habitat, autorisées dans

## TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 250m comptée de part et d'autre de la route à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche de la R.N.31, sont autorisées sous condition de respecter les normes prescrites d'isolement acoustique.

### **ARTICLE A 1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

---

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

#### A 1.3.4. Diversité commerciale

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE A 2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

---

## TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

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

Non réglementé.

### A 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE A 2.2. VOLUMETRIE**

---

### A 2.2.1. Emprise au sol maximale des constructions

Non réglementé.

### A 2.2.2. Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

### A 2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

Non réglementé.

## **ARTICLE A 2.3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

### A 2.3.1. Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte

Non réglementé.

### A 2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures

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

### A 2.3.3. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

## TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

Non réglementé.

### A 2.3.4. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

### A 2.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions répondant à des critères de performances énergétiques et environnementales renforcées

Non réglementé.

### A 2.3.6. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour la prise en compte de risques d'inondation et de submersion

Non réglementé.

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

---

### A 2.4.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

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

Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics doivent faire l'objet d'une bonne insertion dans l'environnement bâti et paysager.

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

Non réglementé.

### A 2.4.4. Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

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

Non réglementé.

## **ARTICLE A 2.5. STATIONNEMENT**

---

### A 2.5.1. Type et principales caractéristiques des aires de stationnement

Non réglementé.

### A 2.5.2. Mutualisation des aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

### A 2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

## **SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX**

## **ARTICLE A 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

---

### A 3.1.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Non réglementé.

### A 3.1.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé.

### A 3.1.3. Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver :

Non réglementé.

## TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

### ARTICLE A 3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

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

Non réglementé.

#### A 3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Non réglementé.

#### A 3.2.3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Tout projet de constructions, travaux ou aménagement, devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).

## TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

### Rappel du Code de l'Urbanisme : Article R151-24

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

### Article R151-25

Peuvent être autorisées en zone N :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

### Division en zones et en secteurs :

La zone N proprement dite correspondant à la zone naturelle inconstructible, comprend deux secteurs :

- Ne correspond à un secteur d'équipements publics communaux et/ou intercommunaux ;
- Ne correspond à un secteur d'équipements publics communaux et/ou intercommunaux, soumis à l'aléa inondation de la Vesle.

La zone N fait l'objet d'orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles.

# TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

N

80

## TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

### **ZONE N : zone naturelle**

#### **SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS**

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

1. Sont interdites les constructions et installations de toute nature, sauf celles mentionnées à l'article N 1.2.

2. Sont également interdits les usages, affectations des sols et les types d'activités suivantes :

- Les carrières ;
- La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping ;
- L'installation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs et la pratique de camping ;
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés ;
- Les installations classées, sauf celles prévues à l'article N 1.2 ;
- Les constructions nouvelles sont interdites dans un rayon de 35m à compter de l'emprise de la nécropole britannique, sauf celles directement liées à la nécropole elle-même ;
- Les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques ;

3. Sont interdits :

- tous travaux et aménagements, y compris remblaiement, altérant le fonctionnement hydraulique et/ou écologique des cours d'eau et des fossés d'écoulement ;
- tous travaux et aménagements s'ils sont susceptibles de porter atteinte au maintien de milieux humides (affouillements, comblements, exhaussements, création de plan d'eau dépôts divers...) ou à la qualité écologique des sites.

4. En application de l'article L111-6 du code de l'urbanisme et hors exceptions prévues par l'article L111-7, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de :

- 100 m de part et d'autre de l'axe de la RN31 en tant que voie express/déviations au sens du code de la voirie routière,
- 75 m de part et d'autre de l'axe de la RN31 en tant que route classée à grande circulation.

5. En zone N et en secteur Nei, sont également interdites les constructions destinées :

- aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- aux salles d'art et de spectacles.

## TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

6. Dans l'ensemble de la zone, les dispositions de l'article L111-15 du code de l'urbanisme relatif à la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, ne sont pas applicables.

### ARTICLE N 1.2. LIMITATION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES

---

1. Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées, y compris les installations classées qui leurs sont liés, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2. Sont autorisés les équipements publics communaux et/ou intercommunaux et les constructions, ouvrages et les travaux, installations et aménagements, y compris les installations classées s'ils leurs sont liés, et sous réserve qu'ils ne génèrent pas de périmètre de protection susceptibles de concerner une zone destinée à l'habitat.

3. Les exhaussements et affouillements des sols sont autorisés dans le respect des dispositions de l'article N1.1. – 3. et à condition d'être adaptés à la gestion des milieux humides, pour au moins une des conditions suivantes :

- .qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés ;
- .qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux ;
- .qu'ils permettent de réduire l'exposition aux risques et nuisances.

4. Dans l'ensemble de la zone, les équipements légers de sports, loisirs et détente liés à des circuits de promenade sont autorisés à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement dans leur environnement naturel et paysager.

5. En secteur Nei, les constructions et installations sont autorisées sous condition de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation à proximité d'autres installations, conformément aux dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

6. Conformément à l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 réglementant le bruit aux abords du tracé des routes nationales, certaines constructions notamment celles destinées à l'habitat, autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 250m comptée de part et d'autre de la route à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche de la R.N.31, sont autorisées sous condition de respecter les normes prescrites d'isolement acoustique.

## TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

### ARTICLE N 1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

---

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

#### N 1.3.4. Diversité commerciale

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE N 2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

---

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

1. Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de :

## TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

- 15 m de l'emprise de la RN31 ;
- 15m de l'axe des voies départementales ;
- 15 m des rives de la Vesle ;
- 5m de la limite d'emprise des autres voies.

2. Les dispositions ci-avant à l'article N 2.1.1. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics

3. Excepté pour les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article L111-7 du code de l'urbanisme en application de l'article L111-6 du même code, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de :

- 100 m de part et d'autre de l'axe de la RN31 en tant que voie express/déviaton au sens du code de la voirie routière,
- 75 m de part et d'autre de l'axe de la RN31 en tant que route classée à grande circulation.

### N 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions doivent être implantées à 3m minimum des limites séparatives.

2. Les dispositions ci-avant de l'article N 2.1.2. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE N 2.2. VOLUMETRIE**

---

### N 2.2.1. Emprise au sol maximale des constructions

Non réglementé.

### N 2.2.2. Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

### N 2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

Non réglementé.

## **ARTICLE N 2.3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

### N 2.3.1. Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte

## TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

Non réglementé.

### N 2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures

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

### N 2.3.3. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé.

### N 2.3.4. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

### N 2.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions répondant à des critères de performances énergétiques et environnementales renforcées

Non réglementé.

### N 2.3.6. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour la prise en compte de risques d'inondation et de submersion

Non réglementé.

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

---

### N 2.4.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

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

1. Cette zone comprend des Espaces Boisés Classés.
2. Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics doivent faire l'objet d'une bonne insertion dans l'environnement bâti et paysager.

## TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

3. En cas de plantations nouvelles sur les berges ou dans les milieux humides, elles doivent être composées d'espèces adaptées à l'écosystème naturel environnant. Les espèces à planter à proximité des cours d'eau doivent être choisies parmi des espèces adaptées aux berges. Les espèces végétales invasives sont interdites.

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

Non réglementé.

### N 2.4.4. Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Cours d'eau et fossés :

Les éléments de paysage identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme doivent être préservés. Tous travaux menés ne devront pas avoir pour effet leur suppression ou leur altération significative, et devront respecter leur emprise et tracé naturels ou d'origine, les mieux adaptés au maintien ou à l'amélioration du fonctionnement de l'hydrosystème.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE N 2.5. STATIONNEMENT**

---

### N 2.5.1. Type et principales caractéristiques des aires de stationnement

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

### N 2.5.2. Mutualisation des aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

### N 2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

## TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

### SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

#### ARTICLE N 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

---

##### N 3.1.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Non réglementé.

##### N 3.1.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès directs à la R.N. 31 sont interdits.

##### N 3.1.3. Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver :

Non réglementé.

#### ARTICLE N 3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

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

Non réglementé.

##### N 3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Non réglementé.

##### N 3.2.3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Tout projet de constructions, travaux ou aménagement, devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).



# ***ANNEXES***

***NUANCIER***

***LEXIQUE***



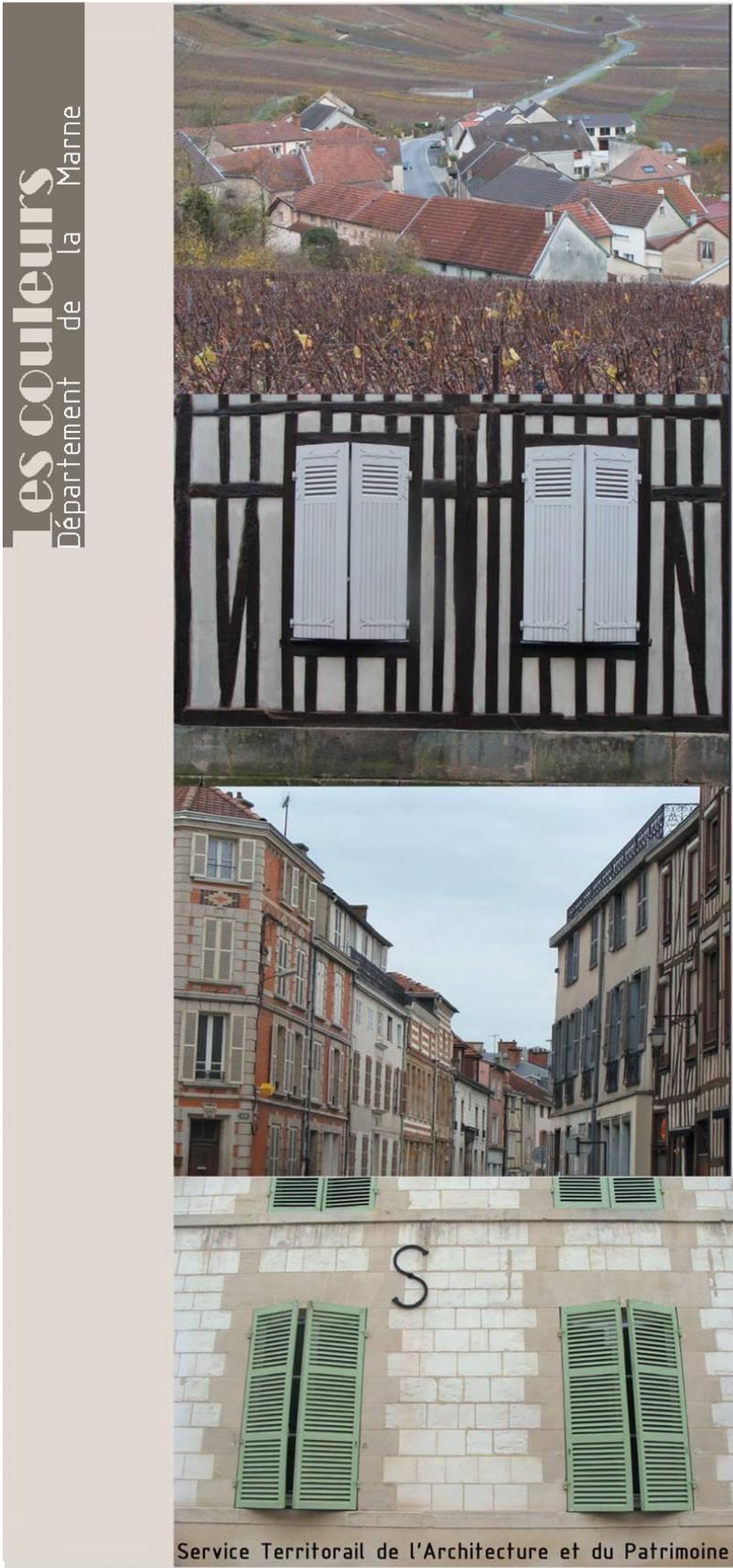
## NUANCIER

**Les couleurs devront respecter le nuancier  
annexé au PLU et consultable en mairie**

**Zones concernées : UC, UD et 1AUa**

*(Reproduction ci-après et couleurs à titre indicatif)*

*Source : extrait du Nuancier du Département de la Marne,  
élaboré par le Service Territorial de l'Architecture et du  
Patrimoine de la Marne*

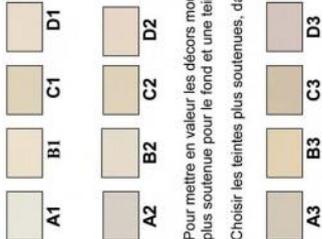


1. Façades avec enduit «plâtre et chaux»

Les immeubles recouverts d'enduit « plâtre et chaux » ont été construits principalement dans la 1<sup>ère</sup> moitié du 19<sup>ème</sup> siècle. Ils étaient en vogue en Ile-de-France et sont assez nombreux dans les centres urbains de Reims, Epemay ou Châlons, plus rares dans les villages du département. Cette technique d'enduit permet de créer des encadrements de fenêtres, des frontons, des corniches et des linteaux moulurés.

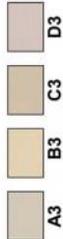


Les enduits sont le plus souvent revêtus d'un badigeon ou d'une peinture de couleur claire, à choisir dans la gamme suivante :



Pour mettre en valeur les décors moulurés, il est possible de choisir une teinte plus soutenue pour le fond et une teinte plus claire pour les moulures.

Choisir les teintes plus soutenues, dans la gamme suivante :



Les fenêtres et les volets seront de mêmes teintes que la façade ou blanc neutre N1.

Les portes et les ferronneries, garde-corps, balcons etc., seront de couleurs sombres. Les persiennes métalliques pourront être de mêmes teintes que les garde-corps :



2. Façades «brique et enduit»

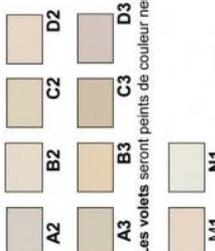
Les constructions associant la brique et l'enduit sont les plus répandues dans le département de la Marne. Ces façades sont composées d'encadrements, de chaînages, de linteaux et de bandeaux en brique, associés à des enduits. Une variation de ce type consiste à prolonger les encadrements en brique entre les fenêtres et de créer des bandeaux constituant des « nervures » de brique. Cet appareillage est caractéristique de l'architecture champenoise.

Les enduits très utilisés aux 19<sup>ème</sup> et au début du 20<sup>ème</sup> siècle, étaient composés d'un mélange de sable et de chaux et projetés au balai d'où leur nom « d'enduits balayés ». Aujourd'hui il est possible de réaliser ces enduits par un mélange de chaux et de sable. Un joint lissé d'environ 5 cm sera réalisé pour souligner les encadrements et les bandeaux en brique et assurer une finition de qualité.



La présence des encadrements, des bandeaux et des nervures en brique, donne une richesse de couleur à la façade. Il est donc préférable de rester « neutre » dans la coloration, tant pour les enduits que pour les menuiseries.

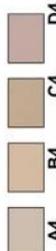
Les enduits seront choisis dans la gamme moyenne suivante :



Les volets seront peints de couleur neutre

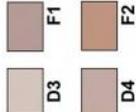


Les soubassements peuvent être réalisés d'une couleur plus sombre :



Les portes pourront être peintes d'une teinte plus colorée (toute la gamme portes et ferronneries : G, H, I, J, K, L, M, N ligne 4, 5 et 6)

Des enduits de teinte rosée sont également utilisés dans la Marne. Cette teinte est obtenue en ajoutant au sable de la brique pilée. Cette couleur peut se traduire par des teintes de « pierre rosée foncée » à « brique claire ».



3. Façades «brique et pierre»

Les façades constituées de lignes de pierre de taille et de lignes de brique alternées, sont très répandues en Champagne d'où parfois leur nom « d'appareil champenois ».

Selon les régions, il peut être composé de brique et de bloc de craie comme dans le châtinais, ou de brique et de pierre de gaize comme à Ste Menehould.



Il existe aussi des constructions, réalisées principalement au 19<sup>ème</sup> de style néoclassique, construites en brique avec des chaînages et des encadrements en pierre.

A la fin du 19<sup>ème</sup> et au début de 20<sup>ème</sup>, l'arrivée de la brique industrielle a permis de varier les teintes des façades avec la brique jaune et les décors en céramique qui se développent également dans l'architecture de la reconstruction après 1918.



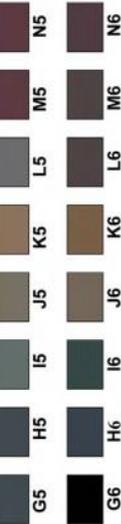
Les enduits qui peuvent accompagner les constructions en brique et en pierre seront choisis dans le nuancier des façades selon la teinte des pierres ou des briques utilisées : colonne A, B, C, D, E et F.

La polychromie très riche de ces façades ne doit pas être perturbée par des couleurs rapportées.

Les fenêtres et les volets sont de teintes neutres ou très légèrement colorées :



Les portes et les ferronneries sont traditionnellement de teintes sombres :



Nuancier couleur du département de la Marne

Ce nuancier des couleurs du département de la Marne a été établi à partir de l'observation des paysages et des matériaux de construction du département.

Les matériaux de construction : la palette des façades

Historiquement, les constructeurs utilisaient les matériaux qui se trouvaient sur place : la pierre, le sable, la terre et le bois. Ces matériaux entrèrent dans la constitution des enduits, des pisés, des briques, ou des tuiles. Par leur texture et leur couleur, ils participent à la spécificité de l'architecture locale et assurent son intégration dans le paysage.

Le département de la Marne est riche de plusieurs pierres calcaires de teintes différentes selon les régions :

- Colonne A : Pierres de teinte neutre légèrement grisée de type pierre d'Euville beaucoup utilisées dans le centre du département et principalement dans les villes de Reims, Epernay ou Chalons.
- Colonne B : Pierres plus dorées comme la pierre de Courville très présente à Reims, la Gaize à Sainte-Ménéhould ou la Meulière présente dans le Tardenois.
- Colonne C : Blocs de calcaire ou de craie, présents en région chalonnaise.
- Colonne D : Pierres légèrement plus rosées comme certaines veines de la pierre d'Euville, D1 et D2. La présence de brique pilée dans les enduits ou les joints leur donne cette teinte rosée caractéristique : D3 et D4 ainsi que F1 et F2.
- Colonne E : Brique jaune et orangée,
- Colonne F : Brique rouge

La brique est aussi très utilisée dans la région ou les briqueteries étaient très nombreuses. Leur couleur pouvait varier d'une région à l'autre selon la couleur de la terre. Dans la Marne, les briques étaient de teinte claire à orangée. L'utilisation de la brique industrielle, plus rouge ou la brique jaune de silice très en vogue pendant la période de la reconstruction d'après 1918 n'apparaissent qu'après 1850 (et le développement du chemin de fer).

Chaque tonalité de pierre ou de brique (selon la cuisson), peut aller d'une teinte très claire, proche du blanc, à une teinte plus sombre :

- ligne 1 : Teintes claires à utiliser pour les enduits, plâtre et chaux, les encadrements de baies. Elles peuvent également être utilisées pour les fenêtres et les volets selon les types d'architecture
- lignes 2,3 et 4 : Teintes moyennes à utiliser pour les murs et les façades.
- lignes 5 et 6 : Teintes plus soutenues à utiliser pour les soubassements.

Les couleurs du paysage : la palette des menuiseries

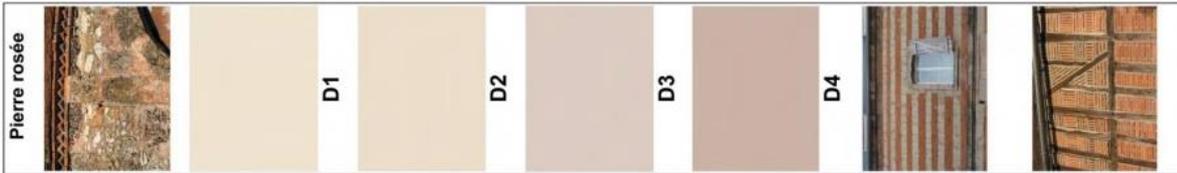
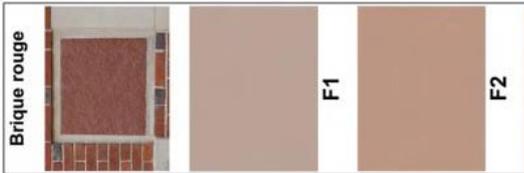
La palette des menuiseries comprend des couleurs froides et chaudes issues des couleurs naturelles du paysage et des matériaux du département :

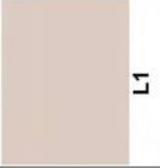
- Colonne G et H : Gris neutres et gris bleuâtes, de la teinte des nuages jusqu'au noir en passant par la teinte de l'ardoise.
  - Colonne I et J : Verts bleuâtes et verts dorés, teintes des végétaux.
  - Colonne K : Bruns dorés, teintes de pierre et de sable.
  - Colonne L : Bruns rosés, teintes des sarments de vignes l'hiver.
  - Colonne M et N : Bruns brique, et rouges, teintes de la brique jusqu'au noir de la brique vernissée.
- Cette palette s'applique pour tous les éléments ponctuels de la construction : La ligne 1 pour les fenêtres, la ligne 2 pour les volets, les lignes 3 et 4 pour les portes et les lignes 5 et 6 pour les portes, portails et ferronneries (grilles, garde-corps, portails).

Couleurs pour les travaux de réhabilitation ou constructions neuves

Le département de la Marne est constitué d'architectures différentes selon les régions, les matériaux utilisés et les époques de construction. Aussi, selon le type de construction (pierre, brique, enduit, pan de bois), le choix des teintes sera différent, permettant ainsi une bonne intégration dans l'environnement et préservant la tradition locale. Pour le choix des couleurs, il est nécessaire de suivre les orientations définies parmi les 8 types de constructions présentées au verso du document.

Palette des Façades



Nuancier couleur du département de la Marne Palette des Menuiseries : fenêtres, volets, portes, portails, ferronneries, garde-corps	
<b>Fenêtres</b> 	<b>Rouge</b>   N1
<b>Volets</b> 	<b>Brun/brique</b>   M1
<b>Portes</b> 	<b>Brun rosé</b>   L1
<b>Ferronnerie</b> 	<b>Brun doré</b>   K1
	<b>Vert doré</b>   J5  J6
	<b>Vert bleuté</b>   I5  I6
	<b>Gris bleuté</b>   H5  H6
	<b>Gris</b>   G5  G6
	<b>N5</b>  N5 <b>N6</b>  N6
	<b>M5</b>  M5 <b>M6</b>  M6
	<b>L5</b>  L5 <b>L6</b>  L6
	<b>K5</b>  K5 <b>K6</b>  K6

Toute modification de l'aspect de la façade, nécessite une autorisation d'urbanisme conformément aux articles R 421-1 à 421-17 du code de l'urbanisme (ravalement, changement de fenêtres, volets, etc...). Selon l'importance des travaux, il faudra déposer en mairie du lieu de réalisation du projet une déclaration préalable ou un permis de construire.

Pour concevoir et réaliser votre projet, n'hésitez pas à faire appel à un professionnel : architecte, maître d'oeuvre, ou dessinateur.

**Ministère de la culture et de la communication**

**Direction régionale des affaires culturelles  
de Champagne-Ardenne**

**Service territorial de l'architecture  
et du patrimoine de la Marne**

38 rue Cérés  
51100 Reims

Téléphone : 03.26.47.74.39

Télécopie : 03.26.50.01.93

Courriel : [sdap.marne@culture.gouv.fr](mailto:sdap.marne@culture.gouv.fr)

[www.culturecommunication.gouv.fr/Regions/Drac-Champagne-Ardenne](http://www.culturecommunication.gouv.fr/Regions/Drac-Champagne-Ardenne)



Pour vous aider et vous conseiller dans vos projets, le service territorial d'architecture et du patrimoine est à votre disposition. Le standard est ouvert du lundi au vendredi de 14h00 à 17h30 (accueil du public sur rendez-vous).

Vous pouvez également envoyer vos avant-projets par mail à l'adresse [sdap.marne@culture.gouv.fr](mailto:sdap.marne@culture.gouv.fr), afin de bénéficier des conseils du STAP en amont du dépôt de votre demande en mairie.

## **Définitions légales et lexique d'explication** **de certains mots ou expressions utilisés dans** **le présent règlement**

**Acrotère :** Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps pleins.

**Bâtiment annexe :** est considéré comme bâtiment annexe, une construction non affectée à l'habitation qui n'est pas contiguë à la construction principale, à usage de garage, abri de jardin, remise à bois...

**Caravanes** Article R111-47 du code de l'urbanisme.

« Sont regardés comme des caravanes, les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler. » Les camping-cars sont donc considérés comme des caravanes. »

### **Constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics :**

Elles constituent des constructions à destination d'équipements collectifs. Cette catégorie englobe l'ensemble des installations, réseaux et bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin.

Il doit s'agir d'une installation assurant un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif.

Elles recouvrent, par exemple, les destinations correspondant aux catégories suivantes :

les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ; les crèches et haltes garderies ; les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ; les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, centres de rééducation, résidences médicalisées... ; les établissements d'action sociale ; les résidences sociales ; les établissements culturels et les salles de spectacle aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, spectacles ; les équipements socio-culturels ; les établissements sportifs à caractère non-commercial ; les lieux de culte ; les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications,...) et aux services urbains (Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public, voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs,...) ; les éoliennes, les antennes de radiotéléphonies...

**Égout de toit :** Ligne horizontale située au-dessus du dernier niveau constituant la façade, destinée à recueillir les eaux pluviales en partie haute de la construction au bas du brisis ou du rampant de toiture. L'égout du toit correspond à la limite ou ligne basse d'un pan de couverture.

**Emprise au sol :**

L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

**Equipements collectifs :** ce sont des équipements publics ou privés qui assurent une fonction de service aux habitants en particulier dans les domaines administratif, sportif, culturel, médical, social, scolaire et préscolaire ... (Ils recouvrent, par exemple, les maisons de retraite, les crèches ...). Un équipement collectif est une installation assurant un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif.

**Espaces boisés classés :** les espaces classés en espaces boisés classés et figurant comme tel sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme.

**Faîtage :** (ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées) : il s'agit du point le plus haut de la construction.

**Habitations légères de loisirs** Article R111-37 du code de l'urbanisme.

« Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir. »

**Installations classées pour la protection de l'environnement – ICPE :** Les usines, ateliers, dépôts, chantiers, et d'une manière générale, toutes les installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. (art. L.511-1 du Code de l'environnement)

- **Installations classées soumises à autorisation** (art. L. 512-1 du Code de l'environnement) : Celles qui présentent de graves dangers ou inconvénients pour les intérêts visés à l'article L. 511-1.
- **Installations classées soumises à enregistrement** (art. L512-7 du Code de l'environnement) : Celles qui sont soumises à autorisation simplifiée, sous la dénomination d'enregistrement, les installations qui présentent des dangers ou inconvénients graves pour les intérêts mentionnés à l'article L. 511-1, lorsque ces dangers et inconvénients peuvent, en principe, eu égard aux caractéristiques des installations et de leur impact potentiel, être prévenus par le respect de prescriptions générales édictées par le ministre chargé des installations classées.
- **Installations classées soumises à déclaration** (art. L. 512-8 du Code de l'environnement) : Celles qui présentent moins de danger et d'inconvénients mais doivent néanmoins respecter les prescriptions générales édictées par le Préfet en vue d'assurer dans le département la protection des intérêts visés à l'article L. 511-1.

**Locaux accessoires :**

L'article R151-29 aliéna 2 du code de l'urbanisme précise que les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

**Logement social** : Logement locatif ou en accession financé par un prêt aidé de l'Etat.

**Résidences mobiles de loisirs** Article R111-41 du code de l'urbanisme.

« Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs, les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler. »

**Surface de plancher** Article L111-14 du code de l'urbanisme

Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

**Toiture terrasse :**

Couverture totale du dernier niveau de tout ou partie d'un bâtiment, traitée en plateforme découverte. Le toit-terrasse présente une pente inférieure à 5%. La toiture terrasse accessible se distingue de la toiture terrasse inaccessible de par son utilisation. Elle ne permet pas l'occupation et la circulation des personnes, sauf pour entretien et réparations exceptionnelles.



**AGENCE** RÉGION DE  
**D'URBANISME** REIMS  
Développement & Prospective