

# Région Grand Est Département de l'Aube

## Commune de Vailly

# Plan Local d'Urbanisme

## Pièce n°4 : Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 27 mars 2018  
Le Maire,

PLU arrêté le 8 décembre 2016

PLU approuvé le 27 mars 2018

Droit de Prémption Urbain établi sur l'ensemble des zones urbaines U et à urbaniser AU par délibération du 27 mars 2018



Cabinet de conseils juridiques et formations en urbanisme M.T. Projets  
9 Rue du Château Mouzin  
51 420 Cernay-les-Reims

## SOMMAIRE

<b>DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>3</b>
ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN .....	3
ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS A L'OCCUPATION DES SOLS ...	3
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE .....	3
ARTICLE 4 : DROIT DE PREEMPTION URBAIN .....	4
ARTICLE 5 : ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	4
ARTICLE 6 : PATRIMOINE NATUREL, ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE .....	4
<b>LA ZONE « U » .....</b>	<b>5</b>
<b>LA ZONE « 1AU » .....</b>	<b>16</b>
<b>LA ZONE « 2AU » .....</b>	<b>26</b>
<b>LA ZONE « A » .....</b>	<b>27</b>
<b>LA ZONE « N » .....</b>	<b>36</b>

# DISPOSITIONS GENERALES

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

### APPLICATION TERRITORIALE DU REGLEMENT

---

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

### DOMAINE D'APPLICATION DU REGLEMENT

---

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

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

### LE CODE DE L'URBANISME ET LE CODE RURAL

---

Conformément au Code de l'Urbanisme, le présent règlement se substitue au Règlement National d'Urbanisme prévu dans la partie réglementaire dudit code. Certains articles du Code de l'urbanisme restent applicables, notamment en ce qui concerne la sécurité et la salubrité publique.

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

### LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

---

Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation du sol telles qu'elles sont annexées au présent PLU restent applicables dans les conditions définies par le Code de l'Urbanisme.

### AUTRES REGLEMENTATIONS

---

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

## ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE

### ZONES URBAINES (« U »)

---

Elles correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les **constructions** à implanter.

Cette zone est divisée en secteurs comme suit :

- ✓ UA : Zone urbaine du centre de village
- ✓ UB : Zone urbaine caractérisée par un urbanisme pavillonnaire
- ✓ UL : Zone urbaine à vocation de loisirs plein-air
- ✓ UY : Zone urbaine à vocation d'activité

### ZONE A URBANISER (« AU »)

---

Elles correspondent à des secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

### ZONE AGRICOLE (« A ») :

---

Elles correspondent à des secteurs aux potentiels agronomiques.

Des secteurs A0 ont été créés afin d'identifier les secteurs que la commune souhaitait préserver des constructions agricoles, notamment à proximité des zones d'habitat existant ou futur ainsi qu'un secteur Azh correspondant à un périmètre identifié de remontées de nappe.

## **ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (« N »)**

---

Elles correspondent à des secteurs de la commune à protéger en raison :

- ✓ soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt
- ✓ soit de l'existence d'une exploitation forestière
- ✓ soit de leur caractère d'espaces naturels

Un secteur NC correspond au périmètre des carrières autorisées.

Des secteurs NJ ont été créés afin d'identifier les secteurs à vocation de jardin des constructions.

Un secteur NP a été identifié et correspond à un secteur ancien de vignes dans la plaine agricole.

Un secteur Npc correspond à la protection du captage.

## **ARTICLE 4 : DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

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

## **ARTICLE 5 : ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Le PLU comporte des orientations d'aménagement et de programmation avec lesquelles les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol doivent être compatibles. Ces orientations, qui se superposent au règlement, concernent :

- ✓ L'aménagement des zones prévu par le document « Orientation d'aménagement et de programmation »

## **ARTICLE 6 : PATRIMOINE NATUREL, ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE**

### **PATRIMOINE NATUREL**

---

#### **ESPACE BOISE CLASSE**

---

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

#### **PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN**

---

L'édification des clôtures est soumise à déclaration de travaux (sauf les clôtures agricoles).

#### **PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

---

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

## LA ZONE « U »

Il s'agit d'une zone urbaine à caractère pavillonnaire. La mixité fonctionnelle est présente.

La zone U concerne le secteur à vocation principale d'habitat, complétée par deux sous-secteurs :

- UL, zone urbaine à vocation principale de loisirs
- UY, zone urbaine à vocation principale d'activités

### ARTICLE U1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

1.0. Ces interdictions ne s'appliquent pas aux aménagements ou transformations des constructions existantes, ainsi que de leurs annexes.

#### EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE

---

- 1.1. Les constructions à usage agricole
- 1.2. Les silos à vocation commerciale
- 1.3. Les silos de stockage liés à une exploitation agricole
- 1.4. Les élevages d'animaux dans les limites prévues par le Régime Sanitaire Départementale

#### HABITATION

---

- 1.5. Non concerné

#### COMMERCE ET D'ACTIVITE DE SERVICE

---

- 1.6. Les surfaces commerciales supérieures à 100 mètres carrés de surface de plancher
- 1.7. Les opérations d'aménagement destinées principalement aux activités économiques
- 1.8. Les entrepôts supérieurs à 50 mètres carrés de surface de plancher.
- 1.9. Les activités économiques qui engendrent des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs), les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone
- 1.10. Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- 1.11. Les dancings et boîtes de nuit
- 1.12. Les parcs d'attractions, les loisirs motorisés et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.13. Les terrains d'accueil de campeurs, caravanes, habitations légères de loisirs et mobil-homes

#### EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

---

- 1.14. Non concerné

#### AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

---

- 1.15. Les dépôts collectifs de véhicules à l'air libre (casse automobile par exemple) ou de caravanes à l'air libre
- 1.16. Les dépôts de déchets de toute nature, à l'exception du compostage domestique limité à 5 mètres carrés de surface au sol
- 1.17. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation de constructions autorisées, d'ouvrages ou de travaux publics.
- 1.18. Les mâts supports d'antennes relais de radiotéléphonie mobile

#### DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LE SECTEUR UY (ACTIVITES)

---

- 1.19. Il n'est pas fixé de limites concernant la surface de plancher des entrepôts et des surfaces commerciales.

## **ARTICLE U2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **TOUTES DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS**

---

2.1. Les extensions des constructions existantes sont autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 40% de la surface de plancher initialement construite.

2.2. Les changements de destination des bâtiments à condition qu'ils n'induisent pas d'occupation ou utilisation mentionnées à l'article 1.

2.3. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans après le sinistre, sauf dans le cas où sa reconstruction le rendrait incompatible avec son environnement actuel.

### **COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE**

---

2.4. Le stationnement des caravanes, durant plus de trois mois, en dehors des terrains aménagés à cet effet, est autorisé à condition qu'il soit effectué sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

### **CONSTRUCTIONS A USAGE D'AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE**

---

2.5. Les installations classées soumises au régime "déclaration" à condition qu'elles ne remettent pas en cause le caractère à dominante résidentielle de la zone.

### **CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS DANS LE SECTEUR UL**

---

2.6. Seules les constructions et installations liées aux loisirs plein-air sont autorisées.

## **ARTICLE U3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

3.1. Il n'est pas fixé de règles

## ARTICLE U4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 4.0 - REGLES GENERALES

---

40.1. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

40.2. Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### 4.1 - EMPRISE AU SOL

---

41.1. L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 40% de la surface du terrain.

41.2. Cette emprise maximale peut être portée à 50% dans le cas d'implantation de bâtiments d'activité (bureaux, commerces, artisanat) ou d'extension de la construction principale.

### 4.2 - HAUTEUR

---

42.0. Ces règles ne s'appliquent pas :

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

#### CALCUL DE LA HAUTEUR

---

42.1. La hauteur de la construction est mesurée à partir du sol existant avant tout affouillement et exhaussement liés à la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Le point de référence de la hauteur ne peut être pris que dans le périmètre d'emprise au sol de la construction et non sur l'ensemble de la parcelle. En cas de terrain en pente, il sera calculé la cote moyenne du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée.

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

#### HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION OU D'ACTIVITES

---

42.3. La hauteur maximale des constructions est limitée à 6m à l'égout de toit.

#### HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

---

42.4. Annexes contiguës à la construction principale : la hauteur du faîtage de l'annexe ne devra pas être supérieure à celui de la construction principale

42.5. Annexes non contiguës à la construction principale : la hauteur est limitée à 4m au faîtage

#### HAUTEUR DES AUTRES CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS

---

42.6. La hauteur maximale des mâts, pylônes et antennes ne doit pas être supérieure de plus de 2 mètres par rapport à la construction existante.

#### HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS DANS LE SECTEUR UL (LOISIRS)

---

42.8. Il n'est pas fixé de règles.

### **4.3 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

#### **IMPLANTATION DES FAÇADES PRINCIPALES**

---

43.1. Les façades principales des constructions et installations privées ou publiques doivent être implantées :

- à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique
- en retrait d'au moins 3 mètres et maximum 6m par rapport à la limite d'emprise des voies

43.2. En cas de rénovation ou de reconstruction d'une construction existante ne respectant pas le présent règlement, l'implantation sera :

- à l'emplacement initial
- à l'alignement des voies publiques ou privées
- en retrait d'au moins 3m par rapport à l'alignement

Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ANNEXES**

---

43.3. La façade sur rue des annexes non intégrées à la construction principale doit être implantée :

- dans le prolongement de la construction principale
- à au moins 3m de l'alignement des voies
- à l'alignement des voies

#### **IMPLANTATION DES SAILLIES ET AUX INTERSECTIONS DES VOIES**

---

43.4. Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement ou le retrait imposé dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, balcons...).

43.5. Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS DANS LE SECTEUR UL**

---

43.6. L'implantation en limite d'emprise publique est autorisée.

### **4.4 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

---

44.1. L'implantation des constructions, des installations privées et des annexes est autorisée sur une limite séparative au maximum, à condition d'être réalisée par le garage pour les constructions à usage d'habitation.

44.2. En cas d'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives, la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur au faitage de la construction, avec un minimum de 3m (soit hauteur de la construction depuis le sol naturel divisée par deux, H/2).

#### **IMPLANTATION DES EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS**

---

44.3. Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les articles 44.1 et 44.2, sont autorisées dès lors que leur implantation ne contribue pas à réduire la marge initiale, sauf à s'implanter sur une limite séparative.

#### **IMPLANTATION DES PISCINES**

---

44.4. Les piscines doivent être implantées à au moins 3m des limites séparatives (margelle comprise)

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS DANS LE SECTEUR UL (LOISIRS)**

---

44.5. L'implantation en limite séparative est autorisée.

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

---

45.1. La distance séparant des constructions supérieures à 40m<sup>2</sup> non contiguës ne peut être inférieure à 4 mètres.

45.2. Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelle que soit la distance entre constructions, sauf à ce que les bâtiments deviennent contigus.

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

##### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS DANS LE SECTEUR UL (LOISIRS)**

---

45.4. Il n'est pas fixé de règles.

#### **4.6 - CONTINUITE VISUELLE, URBAINE ET PAYSAGERE**

---

46.1. La hauteur des constructions nouvelles ne devra pas être supérieure à la hauteur des constructions immédiatement voisine.

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

## **ARTICLE U5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **5.1 - REGLES VOLUMETRIQUES ALTERNATIVES DES BATIMENTS CONTIGUS**

#### **HAUTEUR RELATIVE DES BATIMENTS CONTIGUS**

51.1. Les constructions nouvelles contigües à une construction existante ne pourront pas avoir une hauteur supérieure à celle de la construction existante.

En cas de construction nouvelle contigüe à deux constructions existantes, la hauteur de la construction nouvelle ne pourra être inférieure à la construction la plus basse ni être supérieure à la construction la plus haute.

### **5.2 - CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES**

#### **DISPOSITIONS GENERALES**

52.1. Les travaux d'aménagements et/ou d'extensions sur des constructions d'architecture traditionnelle champenoise doivent respecter les éléments caractéristiques de ladite architecture (toiture à basse goutte, lucarnes, auvents, pierres apparentes). Pour les rénovations, l'aspect d'origine sera recherché.

52.2. Les citernes à combustibles ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie ou masquées.

#### **FAÇADES DES CONSTRUCTIONS**

52.3. L'ensemble des façades constituées de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doit recevoir un parement ou être enduit selon le nuancier communal.

52.4. La pierre de taille et la brique destinées à être apparentes doivent le rester.

52.5. Les bardages sont autorisés, à condition de respecter les teintes du nuancier communal.

52.6. Les tôles galvanisées non peintes sont interdites (type bac acier, tôles ondulées...).

52.7. Les bâtiments à usage d'activités réalisés en profilés divers devront respecter le nuancier communal et utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

#### **MENUISERIES DES CONSTRUCTIONS**

52.8. Les volets roulants à caisson extérieur visible depuis l'espace public sont interdits.

Les menuiseries en bois devront être peintes, lasurées ou vernies selon le nuancier communal.

#### **ORDONNANCEMENT DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS**

52.9. La suppression des encadrements de fenêtres et de portes (type linteau) est interdite.

La pose en façade de panneaux masquant les ouvertures existantes et remettant en cause l'ordonnement de la façade est interdite.

52.10. En cas de nouveaux percements d'ouvertures, les encadrements seront identiques aux encadrements des ouvertures existantes et respecteront l'ordonnement général de la façade (alignement et gabarit des ouvertures).

#### **TOITURES DES CONSTRUCTIONS**

52.11. A moins de réaliser une toiture terrasse, les toitures des constructions sur front de rue auront une pente maximale de 45° et seront à deux pans minimum.

52.12. Les toitures des constructions neuves doivent être recouvertes soit de tuiles plates de petit format (22 au m<sup>2</sup> minimum) et de ton vieilli, soit des tuiles à emboîtement d'aspect équivalent selon le nuancier communal.

52.13. Les tuiles d'aspect canal sont interdites.

52.14. Les panneaux photovoltaïques sont autorisés.

52.15. Les matériaux métalliques sont autorisés lorsque des contraintes techniques l'imposent.

52.16. Le faitage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture.

52.17. Les constructions annexes inférieures à 20m<sup>2</sup>, les piscines couvertes et les marquises ne sont pas concernées par les règles 52.11 et 52.12.

#### **CLOTURES**

52.18. En front de rue:

- La hauteur des clôtures est limitée à 1m80 mesurée à partir du sol existant sur son emprise.

- Les murs de soutènement pourront être surélevés par des systèmes clairvoyants (grille, grillage...)
- Les piliers ne dépasseront pas 2m.
- Les plaques de béton supérieures à 0,5m sont interdites

52.19. En limites séparatives, la hauteur de la clôture est limitée à 2m.

52.20. Les matériaux de clôtures destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent recevoir un parement ou être enduits selon le nuancier communal.

52.21. Les clôtures doublées d'éléments végétaux (sauf résineux), tels que haies vives sont autorisées.

#### CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS DANS LE SECTEUR UL

52.22. Il n'est pas fixé de règles.

### **5.3 - PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER IDENTIFIE**

---

53.1. Tous travaux sur un élément répertorié au titre de la protection, de la conservation, de la restauration, de la mise en valeur ou de la requalification figurant sur le règlement graphique devront faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme spécifique.

### **5.4 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

54.1. Toutes les constructions et installations ainsi que tous les aménagements autorisés devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

#### PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS DANS LE SECTEUR UL (LOISIRS)

54.2. Il n'est pas fixé de règles.

### **5.5 - PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION / SUBMERSION**

---

55.1. Il n'a pas été fixé de règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs.

## **ARTICLE U6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **6.0 - DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LE SECTEUR UL (LOISIRS)**

---

60.1. Il n'est pas fixé de règles.

### **6.1 - PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES**

---

61.1. 20% d'un seul tenant au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts perméables ou éco-aménagés.

61.2. Les surfaces affectées au stationnement sont comptabilisées dans le pourcentage ci-dessus à condition d'être éco-aménagées et perméables.

### **6.2 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS**

---

62.3. Les plantations utilisées ne seront pas mono-spécifiques.

62.4. Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur insertion dans le tissu urbain.

62.5. Un écran végétal à base d'essences champêtres locales doit être constitué autour de tout compostage à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

62.6. Les aires de stationnement de plus de trois places doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur insertion dans le tissu urbain.

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

### **6.3 - MAINTIEN ET REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES**

---

63.1. Les continuités écologiques prévues dans les aménagements routiers doivent être préservées (type passage de faune).

### **6.4 - ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER**

---

64.1. Les ripisylves de cours d'eau, les haies de bocage ainsi que tout élément naturel présent sur le site avant construction devront être préservés. En cas d'impossibilité, ils seront recréés à proximité immédiate.

### **6.5 - INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT**

---

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

65.2. Les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et/ou infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné et à la charge du constructeur.

En cas d'impossibilité technique ou de trop-plein, les eaux pluviales doivent être recueillies séparément en l'absence de réseau unitaire (réseau d'eaux pluviales distinct du réseau d'assainissement).

65.3. Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.

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

### **6.6 - CONTINUITES ECOLOGIQUES ET HYDROLOGIQUES DES CLOTURES**

---

66.1. Les plantations utilisées pour les clôtures ne seront pas mono-spécifiques.

**ARTICLE U7 – STATIONNEMENT****7.1 - STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES ET DES VELOS HORS DES VOIES PUBLIQUES**

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

Destination de la construction	Zone U	
	Stationnements motorisés	Stationnements cycles
Maison d'habitation – logement individuel	4 places de stationnement aérien dont 1 hors accès garage et non clos	
Logement collectif	- 2 places par logement minimum - Places visiteurs: 1 place par immeuble collectif	0,75m <sup>2</sup> par logement jusqu'à 2 pièces principales 1,5m <sup>2</sup> par logement > à 2 pièces principales (mini 3m <sup>2</sup> )
Foyer de personnes âgées	1 place pour 5 personnes accueillies	1 place pour 10 employés
Artisanat	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher	
Industrie, entrepôt	En nombre suffisant en rapport avec l'activité	
Commerces	3 places par 50m <sup>2</sup> de surface de vente (< 100m <sup>2</sup> )	
	1 place par tranche de 25m <sup>2</sup> de surface de vente (> 100m <sup>2</sup> )	
Hôtel-restaurant	1 place pour 10m <sup>2</sup> de salle de restaurant	
	1 place par chambre	
Bureaux, services, professions libérales	1 place par tranche de 55 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1,5m <sup>2</sup> pour 100m <sup>2</sup> de surface de plancher
Etablissements scolaires		1 place pour 10 élèves

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

71.3. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré par le demandeur. Il n'est pas imposé de place de stationnement supplémentaire pour les transformations des immeubles existants s'il n'y a pas de changement de destination et d'augmentation du nombre de logements.

71.4. Le nombre de places de stationnement pour les vélos est égal à la moitié du nombre de stationnement demandé pour les véhicules motorisés.

**7.2 - MUTUALISATION DES STATIONNEMENTS PAR DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS**

72.1. En cas de plusieurs destinations ou sous-destinations, le plus grand nombre de stationnement demandé au regard de l'article 71.1 fera office de minimum exigé lors de l'autorisation d'urbanisme.

## ARTICLE U8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

### 8.0 - DISPOSITIONS GENERALES

80.1. Les règles prévues ci-dessous ne s'appliquent pas

- aux aménagements et extensions des constructions existantes, aux annexes (remises et abris de jardin)
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

### 8.1 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

81.1. Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie en bon état de viabilité adaptée à l'importance et à la destination des constructions desservies et permettant d'assurer la sécurité des usagers.

81.2. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, à l'une de ces voies, présentant une gêne ou un danger pour la circulation sera interdit.

81.3. En cas de création de voie nouvelle privée ou publique, l'emprise totale minimum de celle-ci doit être de 8 mètres en double sens et 4 mètres en sens unique (voirie, trottoirs et stationnements le cas échéant).

81.4. Les voies privées devront permettre le passage des services d'incendie et de secours et avoir une largeur minimale de 4m.

### 8.2 - ACCES AUX TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES AU PUBLIC

82.1. L'accès conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4 mètres de largeur.

82.2. L'inconstructibilité due à l'enclavement ne peut être levée que par la production d'une servitude de passage en tout point au moins égale à 4 mètres de largeur instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

82.3. Les accès sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'emprise de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...)

## ARTICLE U9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

### 9.0 - DISPOSITIONS GENERALES

90.1. Les réseaux devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux, notamment lors d'opération d'aménagement.

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

90.3. Les constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées.

90.4. Les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation notamment à l'occasion de phénomène de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution.

### 9.1 - RESEAUX PUBLICS D'EAU

91.1. Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable par branchement au réseau public de distribution.

91.2. Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

## **9.2 - RESEAUX PUBLICS D'ENERGIE ET D'ELECTRICITE**

---

92.1. Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en électricité par branchement au réseau public de distribution.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'électricité, le pétitionnaire devra justifier de sa capacité à fournir l'énergie requise par la construction par des techniques renouvelables ou par extension de réseau à sa charge.

92.2. Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés ou dissimulés sous gouttière. Il en va de même pour les branchements et la desserte interne au terrain.

## **9.3 - RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF**

---

93.1. L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément au zonage d'assainissement et aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

93.2. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés et conçus de façon à pouvoir être mises hors circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé.

93.3. Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées assainies domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.

93.4. Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation).

## **9.4 - IMPERMEABILISATION DU SOL, EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT**

---

94.1. Le raccordement au réseau public d'eaux pluviales existant est exigé afin de lutter contre le ruissellement des eaux.

## **9.5 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

---

95.1. Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée (fourreau supplémentaire pour la fibre optique notamment).

### **COMMUNICATION ELECTRONIQUE DES CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS DANS LE SECTEUR UL (LOISIRS)**

---

95.2. Il n'est pas fixé de règles.

# LA ZONE « 1AU »

La zone 1AU correspond à des espaces de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à court, moyen ou long terme. L'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU pourra se faire par une opération d'ensemble (lotissement, ZAC, permis groupé), compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans ces orientations définissent des principes que les futures opérations d'aménagement doivent prendre en compte dans un rapport de compatibilité. La localisation schématique des occupations prévisionnelles du sol ne doit donc pas être lue comme étant figée précisément. Seule l'application du règlement a valeur d'opposabilité à toute demande d'occupation du sol.

## ARTICLE 1AU1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

1.0. Ces interdictions ne s'appliquent pas aux aménagements ou transformations des constructions existantes, ainsi que de leurs annexes.

### EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE

- 1.1. Les constructions à usage agricole
- 1.2. Les silos à vocation commerciale
- 1.3. Les silos de stockage liés à une exploitation agricole
- 1.4. Les élevages d'animaux dans les limites prévues par le Régime Sanitaire Départementale

### HABITATION

- 1.5. Non concerné

### COMMERCE ET D'ACTIVITE DE SERVICE

- 1.6. Les surfaces commerciales supérieures à 100 mètres carrés de surface de plancher
- 1.7. Les opérations d'aménagement destinées principalement aux activités économiques
- 1.8. Les entrepôts supérieurs à 50 mètres carrés de surface de plancher.
- 1.9. Les activités économiques qui engendrent des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs), les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone
- 1.10. Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- 1.11. Les dancings et boites de nuit
- 1.12. Les parcs d'attractions, les loisirs motorisés et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.13. Les terrains d'accueil de campeurs, caravanes, habitations légères de loisirs et mobil-homes

### EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

- 1.14. Non concerné

### AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

- 1.15. Les dépôts collectifs de véhicules à l'air libre (casse automobile par exemple) ou de caravanes à l'air libre
- 1.16. Les dépôts de déchets de toute nature, à l'exception du compostage domestique limité à 5 mètres carrés de surface au sol
- 1.17. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation de constructions autorisées, d'ouvrages ou de travaux publics.
- 1.18. Les mâts supports d'antennes relais de radiotéléphonie mobile

## **ARTICLE 1AU2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **TOUTES DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS**

---

- 2.1. Les extensions des constructions existantes sont autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 40% de la surface de plancher initialement construite.
- 2.2. Les changements de destination des bâtiments à condition qu'ils n'induisent pas d'occupation ou utilisation mentionnées à l'article 1.
- 2.3. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans après le sinistre, sauf dans le cas où sa reconstruction le rendrait incompatible avec son environnement actuel.

### **COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE**

---

- 2.4. Le stationnement des caravanes, durant plus de trois mois, en dehors des terrains aménagés à cet effet, est autorisé à condition qu'il soit effectué sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

### **CONSTRUCTIONS A USAGE D'AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE**

---

- 2.5. Les installations classées soumises au régime "déclaration" à condition qu'elles ne remettent pas en cause le caractère à dominante résidentielle de la zone.

## **ARTICLE 1AU3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

- 3.1. Il n'est pas fixé de règles

## ARTICLE 1AU4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 4.0 - REGLES GENERALES

---

40.1. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

40.2. Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### 4.1 - EMPRISE AU SOL

---

41.1. L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 40% de la surface du terrain.

41.2. Cette emprise maximale peut être portée à 50% dans le cas d'implantation de bâtiments d'activité (bureaux, commerces, artisanat) ou d'extension de la construction principale.

### 4.2 - HAUTEUR

---

#### CALCUL DE LA HAUTEUR

---

42.1. La hauteur de la construction est mesurée à partir du sol existant avant tout affouillement et exhaussement liés à la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Le point de référence de la hauteur ne peut être pris que dans le périmètre d'emprise au sol de la construction et non sur l'ensemble de la parcelle. En cas de terrain en pente, il sera calculé la cote moyenne du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée.

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

#### HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION OU D'ACTIVITES

---

42.3. La hauteur maximale des constructions est limitée à 6m à l'égout de toit.

#### HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

---

42.4. Annexes contigües à la construction principale : la hauteur du faîtage de l'annexe ne devra pas être supérieure à celui de la construction principale

42.5. Annexes non contigües à la construction principale : la hauteur est limitée à 4m au faîtage

#### HAUTEUR DES AUTRES CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS

---

42.6. La hauteur maximale des mâts, pylônes et antennes ne doit pas être supérieure de plus de 2 mètres par rapport à la construction existante.

42.7. Ces règles ne s'appliquent pas :

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

### **4.3 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

#### **IMPLANTATION DES FAÇADES PRINCIPALES**

---

43.1. Les façades principales des constructions et installations privées ou publiques doivent être implantées :

- à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique
- en retrait d'au moins 3 mètres et maximum 6m par rapport à la limite d'emprise des voies

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ANNEXES**

---

43.2. La façade sur rue des annexes non intégrées à la construction principale doit être implantée :

- dans le prolongement de la construction principale
- à au moins 3m de l'alignement des voies
- à l'alignement des voies

#### **IMPLANTATION DES SAILLIES ET AUX INTERSECTIONS DES VOIES**

---

43.3. Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement ou le retrait imposé dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, balcons...).

43.4. Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

### **4.4 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

---

44.1. L'implantation des constructions, des installations privées et des annexes est autorisée sur une limite séparative au maximum, à condition d'être réalisée par le garage pour les constructions à usage d'habitation.

44.2. En cas d'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives, la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur au faitage de la construction, avec un minimum de 3m (soit hauteur de la construction depuis le sol naturel divisée par deux, H/2).

#### **IMPLANTATION DES EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS**

---

44.3. Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les articles 44.1 et 44.2, sont autorisées dès lors que leur implantation ne contribue pas à réduire la marge initiale, sauf à s'implanter sur une limite séparative.

#### **IMPLANTATION DES PISCINES**

---

44.4. Les piscines doivent être implantées à au moins 3m des limites séparatives (margelle comprise)

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

---

45.1. La distance séparant des constructions supérieure à 40m<sup>2</sup> non contiguës ne peut être inférieure à 4 mètres.

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

### **4.6 - CONTINUITÉ VISUELLE, URBAINE ET PAYSAGÈRE**

---

46.1. La hauteur des constructions nouvelles ne devra pas être supérieure à la hauteur des constructions immédiatement voisine.

46.2. Les cônes de vue identifiés sur le règlement graphique devront être préservés.

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

## ARTICLE 1AU5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 5.1 - REGLES VOLUMETRIQUES ALTERNATIVES DES BATIMENTS CONTIGUS

#### HAUTEUR RELATIVE DES BATIMENTS CONTIGUS

51.1. Les constructions nouvelles contigües à une construction existante ne pourront pas avoir une hauteur supérieure à celle de la construction existante.

En cas de construction nouvelle contigüe à deux constructions existantes, la hauteur de la construction nouvelle ne pourra être inférieure à la construction la plus basse ni être supérieure à la construction la plus haute.

### 5.2 - CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

#### DISPOSITIONS GENERALES

52.1. Les citernes à combustibles ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie ou masquées.

#### FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

52.2. L'ensemble des façades constituées de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doit recevoir un parement ou être enduit selon le nuancier communal.

52.3. La pierre de taille et la brique destinées à être apparentes doivent le rester.

52.4. Les bardages sont autorisés, à condition de respecter les teintes du nuancier communal.

52.5. Les tôles galvanisées non peintes sont interdites (type bac acier, tôles ondulées...).

52.6. Les bâtiments à usage d'activités réalisés en profilés divers devront respecter le nuancier communal et utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

#### MENUISERIES DES CONSTRUCTIONS

52.7. Les volets roulants à caisson extérieur visible depuis l'espace public sont interdits.

Les menuiseries en bois devront être peintes, lasurées ou vernies selon le nuancier communal.

#### ORDONNANCEMENT DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

52.9. La suppression des encadrements de fenêtres et de portes (type linteau) est interdite.

La pose en façade de panneaux masquant les ouvertures existantes et remettant en cause l'ordonnement de la façade est interdite.

52.10. En cas de nouveaux percements d'ouvertures, les encadrements seront identiques aux encadrements des ouvertures existantes et respecteront l'ordonnement général de la façade (alignement et gabarit des ouvertures).

#### TOITURES DES CONSTRUCTIONS

52.11. A moins de réaliser une toiture terrasse, les toitures des constructions sur front de rue auront une pente maximale de 45° et seront à deux pans minimum.

52.12. Les toitures des constructions neuves doivent être recouvertes soit de tuiles plates de petit format (22 au m<sup>2</sup> minimum) et de ton vieilli, soit des tuiles à emboîtement d'aspect équivalent selon le nuancier communal.

52.13. Les tuiles d'aspect canal sont interdites.

52.14. Les panneaux photovoltaïques sont autorisés.

52.15. Les matériaux métalliques sont autorisés lorsque des contraintes techniques l'imposent.

52.16. Le faîtage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture.

52.17. Les constructions annexes inférieures à 20m<sup>2</sup>, les piscines couvertes et les marquises ne sont pas concernées par les règles 52.11 et 52.12.

#### CLOTURES

52.18. En front de rue:

- La hauteur des clôtures est limitée à 1m80 mesurée à partir du sol existant sur son emprise.
- Les murs de soutènement pourront être surélevés par des systèmes clairvoyants (grille, grillage...)
- Les piliers ne dépasseront pas 2m.

- Les plaques de béton supérieures à 0,5m sont interdites

52.19. En limites séparatives, la hauteur de la clôture est limitée à 2m.

52.20. Les matériaux de clôtures destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent recevoir un parement ou être enduits selon le nuancier communal.

52.21. Les clôtures doublées d'éléments végétaux (sauf résineux), tels que haies vives sont autorisées.

### **5.3 - PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER IDENTIFIE**

---

53.1. Tous travaux sur un élément répertorié au titre de la protection, de la conservation, de la restauration, de la mise en valeur ou de la requalification figurant sur le règlement graphique devront faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme spécifique.

### **5.4 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

54.1. Toutes les constructions et installations ainsi que tous les aménagements autorisés devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

### **5.5 - PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION / SUBMERSION**

---

55.1. Il n'a pas été fixé de règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs.

## **ARTICLE 1AU6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **6.1 - PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES**

---

61.1. 20% d'un seul tenant au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts perméables ou éco-aménagés.

61.2. Les surfaces affectées au stationnement sont comptabilisées dans le pourcentage ci-dessus à condition d'être éco-aménagées et perméables.

### **6.2 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS**

---

62.3. Les plantations utilisées ne seront pas mono-spécifiques.

62.4. Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur insertion dans le tissu urbain.

62.5. Un écran végétal à base d'essences champêtres locales doit être constitué autour de tout compostage à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

62.6. Les aires de stationnement de plus de trois places doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur insertion dans le tissu urbain.

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

### **6.3 - MAINTIEN ET REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES**

---

63.1. Les continuités écologiques prévues dans les aménagements routiers doivent être préservées (type passage de faune).

### **6.4 - ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER**

---

64.1. Les ripisylves de cours d'eau, les haies de bocage ainsi que tout élément naturel présent sur le site avant construction devront être préservés. En cas d'impossibilité, ils seront recréés à proximité immédiate.

### **6.5 - INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT**

---

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

65.2. Les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et/ou infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné et à la charge du constructeur.

En cas d'impossibilité technique ou de trop-plein, les eaux pluviales doivent être recueillies séparément en l'absence de réseau unitaire (réseau d'eaux pluviales distinct du réseau d'assainissement).

65.3. Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.

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

### **6.6 - CONTINUITES ECOLOGIQUES ET HYDROLOGIQUES DES CLOTURES**

---

66.1. Les plantations utilisées pour les clôtures ne seront pas mono-spécifiques.

## ARTICLE 1AU7 – STATIONNEMENT

### 7.1 - STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES ET DES VELOS HORS DES VOIES PUBLIQUES

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

Destination de la construction	Zone 1AU	
	Stationnements motorisés	Stationnements cycles
Maison d'habitation – logement individuel	3 places de stationnement aérien dont 1 hors accès garage et non clos	
Logement collectif	- 2 places par logement minimum - Places visiteurs: 1 place par immeuble collectif	0,75m <sup>2</sup> par logement jusqu'à 2 pièces principales 1,5m <sup>2</sup> par logement > à 2 pièces principales (mini 3m <sup>2</sup> )
Foyer de personnes âgées	1 place pour 5 personnes accueillies	1 place pour 10 employés
Artisanat	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher	
Industrie, entrepôt	En nombre suffisant en rapport avec l'activité	
Commerces	3 places par 50m <sup>2</sup> de surface de vente (< 100m <sup>2</sup> )	
	1 place par tranche de 25m <sup>2</sup> de surface de vente (> 100m <sup>2</sup> )	
Hôtel-restaurant	1 place pour 10m <sup>2</sup> de salle de restaurant	
	1 place par chambre	
Bureaux, services, professions libérales	1 place par tranche de 55 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1,5m <sup>2</sup> pour 100m <sup>2</sup> de surface de plancher
Etablissements scolaires		1 place pour 10 élèves

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

71.3. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré par le demandeur. Il n'est pas imposé de place de stationnement supplémentaire pour les transformations des immeubles existants s'il n'y a pas de changement de destination et d'augmentation du nombre de logements.

71.4. Le nombre de places de stationnement pour les vélos est égal à la moitié du nombre de stationnement demandé pour les véhicules motorisés.

### 7.2 - MUTUALISATION DES STATIONNEMENTS PAR DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

72.1. En cas de plusieurs destinations ou sous-destinations, le plus grand nombre de stationnement demandé au regard de l'article 71.1 fera office de minimum exigé lors de l'autorisation d'urbanisme.

## **ARTICLE 1AU8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES**

### **8.0 - DISPOSITIONS GENERALES**

80.1. Les règles prévues ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

### **8.1 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

81.1. Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie en bon état de viabilité adaptée à l'importance et à la destination des constructions desservies et permettant d'assurer la sécurité des usagers.

81.2. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, à l'une de ces voies, présentant une gêne ou un danger pour la circulation sera interdit.

81.3. En cas de création de voie nouvelle privée ou publique, l'emprise totale minimum de celle-ci doit être de 8 mètres en double sens et 4 mètres en sens unique (voirie, trottoirs et stationnements le cas échéant).

81.4. Les voies privées devront permettre le passage des services d'incendie et de secours et avoir une largeur minimale de 4m.

### **8.2 - ACCES AUX TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

82.1. L'accès conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4 mètres de largeur.

82.2. L'inconstructibilité due à l'enclavement ne peut être levée que par la production d'une servitude de passage en tout point au moins égale à 4 mètres de largeur instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

82.3. Les accès sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'emprise de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...)

## **ARTICLE 1AU9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

### **9.0 - DISPOSITIONS GENERALES**

90.1. Les réseaux devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux, notamment lors d'opération d'aménagement.

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

90.3. Les constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées.

90.4. Les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation notamment à l'occasion de phénomène de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution.

### **9.1 - RESEAUX PUBLICS D'EAU**

91.1. Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable par branchement au réseau public de distribution.

91.2. Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

## **9.2 - RESEAUX PUBLICS D'ENERGIE ET D'ELECTRICITE**

---

92.1. Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en électricité par branchement au réseau public de distribution.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'électricité, le pétitionnaire devra justifier de sa capacité à fournir l'énergie requise par la construction par des techniques renouvelables ou par extension de réseau à sa charge.

92.2. Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés ou dissimulés sous gouttière. Il en va de même pour les branchements et la desserte interne au terrain.

## **9.3 - RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF**

---

93.1. L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément au zonage d'assainissement et aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

93.2. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés et conçus de façon à pouvoir être mises hors circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé.

93.3. Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées assainies domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.

93.4. Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation).

## **9.4 - IMPERMEABILISATION DU SOL, EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT**

---

94.1. Le raccordement au réseau public d'eaux pluviales existant est exigé afin de lutter contre le ruissellement des eaux.

## **9.5 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

---

95.1. Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée (fourreau supplémentaire pour la fibre optique notamment)

## LA ZONE « 2AU »

La zone 2AU correspond à des espaces de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'habitat après modification du document d'urbanisme.

L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU pourra se faire par une opération d'ensemble (lotissement, ZAC, permis groupé), compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans ces orientations définissent des principes que les futures opérations d'aménagement doivent prendre en compte dans un rapport de compatibilité. La localisation schématique des occupations prévisionnelles du sol ne doit donc pas être lue comme étant figée précisément. Seule l'application du règlement a valeur d'opposabilité à toute demande d'occupation du sol.

### **ARTICLE 2AU1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES**

1.1. Toutes constructions, installations ou aménagements sont interdits.

### **ARTICLE 2AU2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

2.1. Il n'est pas fixé de règles.

### **ARTICLE 2AU3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

3.1. Il n'est pas fixé de règles.

### **ARTICLE 2AU4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

4.1. Il n'est pas fixé de règles.

### **ARTICLE 2AU5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

5.1. Il n'est pas fixé de règles.

### **ARTICLE 2AU6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

6.1. Il n'est pas fixé de règles.

### **ARTICLE 2AU7 – STATIONNEMENT**

7.1. Il n'est pas fixé de règles.

### **ARTICLE 2AU8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES**

8.1. Il n'est pas fixé de règles.

### **ARTICLE 2AU9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

9.1. Il n'est pas fixé de règles.

## LA ZONE « A »

Elle correspond aux espaces agricoles, qu'ils soient utilisés au titre des cultures ou des pâturages. Sont également inclus, les bâtiments liés aux exploitations agricoles.

Le secteur A0 est inconstructible afin d'éviter les nouveaux bâtiments agricoles à proximité des espaces urbanisés.

### ARTICLE A1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

#### EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE

---

1.1. Non concerné

#### HABITATION

---

1.2. Non concerné

#### COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE

---

1.3. Non concerné

#### EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

---

1.4. Non concerné

#### AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

---

1.5. Les carrières, décharges et dépôts de toute nature non liés aux activités agricoles

1.6. Les champs de panneaux photovoltaïques au sol

1.7. Le remblai et/ou la suppression des mares et étangs

1.8. Les constructions implantées à moins de 5 m des rives des cours d'eau permanents ou temporaires.

1.9. Ces interdictions ne s'appliquent pas aux aménagements ou transformations des constructions existantes, ainsi que de leurs annexes.

#### DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES SECTEURS A0 ET AZH

---

1.10. Toute construction à usage d'activité ou d'habitation.

## **ARTICLE A2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE**

---

2.1. Les constructions des bâtiments d'exploitation sont autorisées, à condition qu'ils soient destinés à l'exploitation agricole ou forestière et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public (ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (U et AU).

### **HABITATION**

---

2.2. En cas de création d'un siège d'une nouvelle exploitation agricole, la construction de l'habitation ne peut précéder celle des bâtiments d'activités qui la justifie. La demande de permis de construire de l'habitation ne pourra intervenir qu'après réception de la construction d'activités la justifiant.

2.3. Le logement de fonction doit être implanté à proximité immédiate du siège d'activité de l'exploitation et ne doit pas créer de mitage de l'espace agricole environnant. Pour éviter ce mitage, le logement sera localisé dans l'ensemble formé par les bâtiments existants (ou à créer) du siège d'exploitation ou sur une parcelle contiguë à ces bâtis (60m maximum entre l'habitation et les bâtiments d'exploitation). Sera évité toute construction de logement sur un îlot agricole séparé du siège de l'exploitation par une route ou un élément naturel.

2.4. Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient directement liées et strictement indispensables à l'exercice de l'exploitation agricole. Elles devront justifier de la nécessité d'une présence permanente. L'exploitant doit donc apporter les éléments justifiant à la fois de son activité agricole et des besoins de la construction. Afin de permettre à l'autorité compétente d'apprécier ces éléments, le demandeur intéressé devra fournir les renseignements et les justificatifs nécessaires dans un dossier spécifique joint à la demande d'autorisation d'occupation du sol qui s'appuieront sur les critères de surface, de viabilité et de pérennité de l'exploitation (pour consultation des services compétents, Directions Départementale des Territoires, Chambre d'Agriculture).

2.5. L'extension des constructions existantes est autorisée à condition de ne pas dépasser 40% de la surface de plancher déjà construite.

### **CHANGEMENT DE DESTINATION ET DIVERSIFICATION DE L'ACTIVITE**

---

2.6. Les unités de méthanisation et de compost sont autorisées.

2.7. Les changements de destination et la diversification de l'activité doivent demeurer accessoire et reposer sur l'activité principale agricole.

2.8. La création d'un gîte rural ne peut faire l'objet d'une construction neuve. Seule la transformation d'un bâtiment existant peut être autorisée à cette fin. Le logement de l'exploitant ne peut être destiné à un changement de destination pour l'hébergement de loisirs pour justifier de la construction d'une nouvelle habitation.

2.9. Les changements de destination des constructions existantes sont autorisés à condition d'être destinées aux

- activités équestres, aux activités de loisirs culturels, artistiques, manuels
- hébergement (ferme auberge/pédagogique, chambre d'hôtes, gîte, salle de réception, etc)
- transformation et au commerce de produits agricoles locaux (transformation / vente directe de produits) et aux activités économiques compatibles avec l'activité agricole

### **EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS**

---

2.10. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

### **AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE**

---

2.11. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole, aux infrastructures de transport (y compris les pistes piétonnes et cyclables) ou aux fouilles archéologiques.

## ARTICLE A3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1. Il n'est pas fixé de règles

## ARTICLE A4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 4.0 - REGLES GENERALES

40.1. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

40.2. Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### 4.1 - EMPRISE AU SOL

41.1. Il n'est pas fixé de règles.

### 4.2 - HAUTEUR

#### CALCUL DE LA HAUTEUR

42.1. La hauteur de la construction est mesurée à partir du sol existant avant tout affouillement et exhaussement liés à la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Le point de référence de la hauteur ne peut être pris que dans le périmètre d'emprise au sol de la construction et non sur l'ensemble de la parcelle. En cas de terrain en pente, il sera calculé la cote moyenne du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée.

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

#### HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES

42.3. La hauteur de la construction ne devra pas dépasser 15m au faîtage. Elle peut être dépassée pour des impératifs techniques et fonctionnels sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

#### HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

42.4. La hauteur de la construction ne devra pas dépasser 6m à l'égout de toit.

#### HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

42.5. Annexes contigües à la construction principale : la hauteur du faîtage de l'annexe ne devra pas être supérieure à celui de la construction principale

42.6. Annexes non contigües à la construction principale : la hauteur est limitée à 4m au faîtage

#### HAUTEUR DES AUTRES CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS

42.7. La hauteur maximale des mâts, pylônes et antennes ne doit pas être supérieure de plus de 2 mètres par rapport à la construction existante.

42.8. Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant.
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux éoliennes

#### **4.3 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

##### **IMPLANTATION DES FAÇADES PRINCIPALES**

---

43.1. Les constructions seront implantées avec une marge minimale de :

- 10m par rapport à l'emprise publique ou privée dans le cas général
- 15m par rapport à une route départementale
- 20m par rapport à une route nationale

43.2. Toutefois, une implantation différente peut être autorisée lorsque la nouvelle construction vient s'accoler à une construction existante.

##### **IMPLANTATION DES SAILLIES ET AUX INTERSECTIONS DES VOIES**

---

43.4. Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement ou le retrait imposé dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, balcons...).

43.5. Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

##### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS D'INTERET GENERAL**

---

43.6. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **4.4 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

##### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

---

44.1. Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite(s) séparative(s)
- soit avec une marge minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives

##### **IMPLANTATION DES EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS**

---

44.2. Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les articles 44.1 et 44.2, sont autorisées dès lors que leur implantation ne contribue pas à réduire la marge initiale, sauf à s'implanter sur une limite séparative.

##### **IMPLANTATION DES PISCINES**

---

44.3. Les piscines liées aux constructions à usage d'habitation doivent être implantées à au moins 3m des limites séparatives (margelle comprise)

##### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS D'INTERET GENERAL**

---

44.4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

---

45.1. Sur un même terrain, les constructions seront implantées :

- En contiguïté (constructions accolées)
- En maintenant une marge minimale de 4m entre chaque construction

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

#### **4.6 - CONTINUITÉ VISUELLE, URBAINE ET PAYSAGÈRE**

---

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

## ARTICLE A5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 5.1 - REGLES VOLUMETRIQUES ALTERNATIVES DES BATIMENTS CONTIGUS

51.1. Il n'est pas fixé de règles.

### 5.2 - CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

#### DISPOSITIONS GENERALES

52.1. Les travaux d'aménagements et/ou d'extensions sur des constructions d'architecture traditionnelle champenoise doivent respecter les éléments caractéristiques de ladite architecture (toiture à basse goutte, lucarnes, auvents, pierres apparentes). Pour les rénovations, l'aspect d'origine sera recherché.

52.2. Les citernes à combustibles ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie ou masquées.

#### FAÇADES DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION ET LEURS ANNEXES

52.3. L'ensemble des façades constituées de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doit recevoir un parement ou être enduit selon le nuancier communal.

52.4. La pierre de taille et la brique destinées à être apparentes doivent le rester.

52.5. Les bardages sont autorisés, à condition de respecter les teintes du nuancier communal.

52.6. Les tôles galvanisées non peintes sont interdites (type bac acier, tôles ondulées...).

#### FAÇADES DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITE

52.7. Les bâtiments à usage d'activités réalisés en profilés divers devront respecter le nuancier communal et utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

#### MENUISERIES DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

52.8. Les volets roulants à caisson extérieur visible depuis l'espace public sont interdits.

Les menuiseries en bois devront être peintes, lasurées ou vernies selon le nuancier communal.

#### ORDONNANCEMENT DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

52.9. La suppression des encadrements de fenêtres et de portes (type linteau) est interdite.

La pose en façade de panneaux masquant les ouvertures existantes et remettant en cause l'ordonnancement de la façade est interdite.

52.10. Lors de modifications ou transformations de bâtiments existants, les percements d'origine ainsi que les éléments de modénature ayant un intérêt architectural devront être respectés.

En cas de nouveaux percements d'ouvertures, les encadrements seront identiques aux encadrements des ouvertures existantes et respecteront l'ordonnancement général de la façade (alignement et gabarit des ouvertures).

#### TOITURES DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

52.11. A moins de réaliser une toiture terrasse, les toitures des constructions sur front de rue auront une pente maximale de 45° et seront à deux pans minimum.

52.12. Les toitures des constructions neuves doivent être recouvertes soit de tuiles plates de petit format (22 au m<sup>2</sup> minimum) et de ton vieilli, soit des tuiles à emboîtement d'aspect équivalent selon le nuancier communal.

52.13. Les tuiles d'aspect canal sont interdites.

52.14. Les panneaux photovoltaïques sont autorisés.

52.15. Les matériaux métalliques sont autorisés lorsque des contraintes techniques l'imposent.

52.16. Le faitage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture.

52.17. Les constructions annexes inférieures à 20m<sup>2</sup>, les piscines couvertes et les marquises ne sont pas concernées par les règles 520.11 et 520.12.

#### CLOTURES

52.18. En front de rue:

- La hauteur des clôtures est limitée à 1m80 mesurée à partir du sol existant sur son emprise.
- Les murs de soutènement pourront être surélevés par des systèmes clairvoyants (grille, grillage...)

Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

- Les piliers ne dépasseront pas 2m.
- Les plaques de béton supérieures à 0,5m sont interdites

52.19. En limites séparatives, la hauteur de la clôture est limitée à 2m.

52.20. Les matériaux de clôtures destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent recevoir un parement ou être enduits selon le nuancier communal.

52.21. Les clôtures doublées d'éléments végétaux (sauf résineux), tels que haies vives sont autorisées.

### **5.3 - PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER IDENTIFIE**

---

53.1. Tous travaux sur un élément répertorié au titre de la protection, de la conservation, de la restauration, de la mise en valeur ou de la requalification figurant sur le règlement graphique devront faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme spécifique.

### **5.4 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

54.1. Il n'est pas fixé de règles.

### **5.5 - PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION / SUBMERSION**

---

55.1. Il n'a pas été fixé de règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs.

## **ARTICLE A6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **6.1 - PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES**

---

61.1. Il n'est pas fixé de règles.

### **6.2 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS**

---

62.3. Les plantations utilisées ne seront pas mono-spécifiques.

62.4. Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur insertion dans le tissu urbain.

62.5. Un écran végétal à base d'essences champêtres locales doit être constitué autour de tout compostage à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

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

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

### **6.3 - MAINTIEN ET REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES**

---

63.1. Les continuités écologiques prévues dans les aménagements routiers doivent être préservées (type passage de faune).

### **6.4 - ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER**

---

64.1. Les ripisylves de cours d'eau, les haies de bocage ainsi que tout élément naturel présent sur le site avant construction devront être préservés pour contribuer à l'intégration des bâtiments dans leur environnement. En cas d'impossibilité, ils seront recréés à proximité immédiate.

### **6.5 - INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT**

---

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

65.2. Les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et/ou infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné et à la charge du constructeur.

En cas d'impossibilité technique ou de trop-plein, les eaux pluviales doivent être recueillies séparément en l'absence de réseau unitaire (réseau d'eaux pluviales distinct du réseau d'assainissement).

65.3. Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.

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

### **6.6 - CONTINUITES ECOLOGIQUES ET HYDROLOGIQUES DES CLOTURES**

---

66.1. Les plantations utilisées pour les clôtures ne seront pas mono-spécifiques.

## **ARTICLE A7 – STATIONNEMENT**

### **7.1 - STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES ET DES VELOS HORS DES VOIES PUBLIQUES**

71.1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol devront être réalisées en dehors des voies publiques.

### **7.2 - MUTUALISATION DES STATIONNEMENTS PAR DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS**

72.1. Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE A8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES**

### **8.0 - DISPOSITIONS GENERALES**

80.1. Les règles prévues ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux aménagements et extensions des constructions existantes, aux annexes (remises et abris de jardin)
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

### **8.1 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

81.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée), directement ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, en bon état de viabilité et :

- adaptée à l'importance et à la destination des constructions ou terrains desservis
- permettant d'assurer la sécurité publique
- permettant l'approche et l'utilisation des services d'incendie et de secours
- aménagée pour apporter la moindre gêne à la circulation publique

81.2. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, à l'une de ces voies, présentant une gêne ou un danger pour la circulation sera interdit.

81.3. En cas de création de voie nouvelle privée ou publique, l'emprise totale minimum de celle-ci doit être de 8 mètres en double sens et 4 mètres en sens unique (voirie, trottoirs et stationnements le cas échéant).

81.4. Les voies privées devront permettre le passage des services d'incendie et de secours et avoir une largeur minimale de 4m.

### **8.2 - ACCES AUX TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

82.1. L'accès conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4 mètres de largeur.

82.2. L'inconstructibilité due à l'enclavement ne peut être levée que par la production d'une servitude de passage en tout point au moins égale à 4 mètres de largeur instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

82.3. Les accès sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'emprise de la voie.

82.4. Les accès peuvent être interdits par le gestionnaire de la voirie en cas d'atteinte à la sécurité des usagers.

## **ARTICLE A9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

### **9.0 - DISPOSITIONS GENERALES**

90.1. Les réseaux devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux, notamment lors d'opération d'aménagement.

90.2. Les constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées.

90.3. Les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation notamment à l'occasion de phénomène de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution.

### **9.1 - RESEAUX PUBLICS D'EAU**

91.1. En présence du réseau public d'alimentation en eau potable, toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit y être raccordée.

En l'absence du réseau public d'alimentation en eau potable, l'alimentation en eau est réalisée par les soins de l'exploitant, par captage, forage ou puits particuliers. Ces dispositifs sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dès sa réalisation ou son renforcement.

91.2. Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

### **9.2 - RESEAUX PUBLICS D'ENERGIE ET D'ELECTRICITE**

92.1. Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés ou dissimulés sous gouttière. Il en va de même pour les branchements et la desserte interne au terrain.

### **9.3 - RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF**

93.1. L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément au zonage d'assainissement et aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

93.2. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés et conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé.

93.3. Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées assainies domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.

93.4. Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation).

93.5. Les eaux usées non domestiques doivent être traitées individuellement avant rejet dans le réseau collectif.

### **9.4 - IMPERMEABILISATION DU SOL, EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT**

94.1. Il n'est pas fixé de règles.

### **9.5 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

95.1. Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée (fourreau supplémentaire pour la fibre optique notamment)

# LA ZONE « N »

Il s'agit des espaces naturels de la commune :

- Espaces forestiers et écologiques
- Espaces de jardin
- Périmètre du captage
- Zone patrimoniale des vignes

## ARTICLE N1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

1.1. Tout mode d'occupation autre que ceux précisés dans l'article N2 est interdit.

## ARTICLE N2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### DISPOSITIONS GENERALES

2.1. Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espaces boisés classés, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les aménagements, ouvrages, constructions ou installations d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice des services publics.

### CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS AUTORISEES SOUS CONDITIONS DANS LA ZONE N (NATURELLE)

- 2.2. Les postes d'observation de la faune
- 2.3. La réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics liés au transport d'énergie.
- 2.4. Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation, l'entretien ou la surveillance de la forêt et des cours d'eau.
- 2.5. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination sauf dans le cas où sa reconstruction le rendrait incompatible avec son environnement actuel.

### CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS AUTORISEES SOUS CONDITIONS DANS LA ZONE NC (CARRIERE)

- 2.6. L'ouverture et l'exploitation de carrières dans les conditions qui seront fixées par l'arrêté d'autorisation.
- 2.7. Les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles du sol ou du sous-sol ou considérées comme prolongement de l'activité de carrière :
- Constructions à usage de bureau constituant un complément administratif, technique ou commercial
  - Constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement de l'exploitation.
  - Constructions d'équipements d'infrastructures liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable...)
- 2.8. La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement à condition d'être liés à l'activité de carrière

### CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS AUTORISEES SOUS CONDITIONS DANS LE SECTEUR NPC (CAPTAGE)

2.9. Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation, l'entretien ou la surveillance du captage.

### CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS AUTORISEES SOUS CONDITIONS DANS LE SECTEUR NJ ET NP

2.10. Les constructions de locaux accessoires relevant de la sous-destination habitation (loisirs plein-air type abri de jardin (hors mobile-home ou assimilés), les garages ainsi que les piscines).

## **ARTICLE N3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

3.1. Il n'est pas fixé de règles

## **ARTICLE N4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

### **4.1 - EMPRISE AU SOL**

41.1. L'emprise au sol est limitée à 30m<sup>2</sup> au total (dans la limite de deux constructions par unité foncière)

### **4.2 - HAUTEUR**

#### **CALCUL DE LA HAUTEUR**

42.1. La hauteur de la construction est mesurée à partir du sol existant avant tout affouillement et exhaussement liés à la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Le point de référence de la hauteur ne peut être pris que dans le périmètre d'emprise au sol de la construction et non sur l'ensemble de la parcelle. En cas de terrain en pente, il sera calculé la cote moyenne du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée.

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

#### **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

42.3. La hauteur maximale est fixée à 4m au faitage

42.4. Cet article ne concerne pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **4.3 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **IMPLANTATION DES FAÇADES PRINCIPALES**

43.1. Les constructions seront implantées soit à l'alignement des voies et emprises, soit avec un recul minimal de 3m par rapport aux voies et emprises

#### **IMPLANTATION DES SAILLIES ET AUX INTERSECTIONS DES VOIES**

43.2. Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS D'INTERET GENERAL**

43.3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **4.4 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

44.1. Les constructions doivent être implantées soit en limite(s) séparative(s), soit avec une marge minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives

#### **IMPLANTATION DES PISCINES**

44.2. Les piscines liées aux constructions à usage d'habitation doivent être implantées à au moins 3m des limites séparatives (margelle comprise)

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS D'INTERET GENERAL**

44.3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

45.1. Il n'est pas fixé de règles.

### **4.6 - CONTINUITE VISUELLE, URBAINE ET PAYSAGERE**

46.1. Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE N5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **5.1 - REGLES VOLUMETRIQUES ALTERNATIVES DES BATIMENTS CONTIGUS**

51.1. Il n'est pas fixé de règles.

### **5.2 - CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS**

#### **DISPOSITIONS GENERALES**

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

### **5.3 - PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER IDENTIFIE**

53.1. Tous travaux sur un élément répertorié au titre de la protection, de la conservation, de la restauration, de la mise en valeur ou de la requalification figurant sur le règlement graphique devront faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme spécifique.

### **5.4 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

54.1. Il n'est pas fixé de règles.

### **5.5 - PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION / SUBMERSION**

55.1. Il n'a pas été fixé de règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs.

## **ARTICLE N6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **6.1 - PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES**

61.1. Il n'est pas fixé de règles.

### **6.2 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS**

62.1. Il n'est pas fixé de règles.

### **6.3 - MAINTIEN ET REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES**

63.1. Les continuités écologiques prévues dans les aménagements routiers doivent être préservées (type passage de faune).

### **6.4 - ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER**

64.1. Les ripisylves de cours d'eau, les haies de bocage ainsi que tout élément naturel présent sur le site avant construction devront être préservés pour contribuer à l'intégration des bâtiments dans leur environnement. En cas d'impossibilité, ils seront recréés à proximité immédiate.

### **6.5 - INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT**

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

### **6.6 - CONTINUITES ECOLOGIQUES ET HYDROLOGIQUES DES CLOTURES**

66.1. Les plantations utilisées pour les clôtures ne seront pas mono-spécifiques.

66.2. Les plantations de résineux sont interdites dans le secteur NP

## **ARTICLE N7 – STATIONNEMENT**

### **7.1 - STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES ET DES VELOS HORS DES VOIES PUBLIQUES**

71.1. Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE N8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES**

### **8.0 - DISPOSITIONS GENERALES**

80.1. Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE N9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

### **9.0 - DISPOSITIONS GENERALES**

90.1. Les réseaux devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

90.2. Les constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées.

90.3. Les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation notamment à l'occasion de phénomène de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution.

### **9.1 - RESEAUX PUBLICS D'EAU**

91.1. En présence du réseau public d'alimentation en eau potable, toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit y être raccordée.

En l'absence du réseau public d'alimentation en eau potable, l'alimentation en eau est réalisée par les soins de l'exploitant, par captage, forage ou puits particuliers. Ces dispositifs sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dès sa réalisation ou son renforcement.

### **9.2 - RESEAUX PUBLICS D'ENERGIE ET D'ELECTRICITE**

92.1. Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés ou dissimulés sous gouttière. Il en va de même pour les branchements et la desserte interne au terrain.

### **9.3 - RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF**

93.1. Les dispositifs d'assainissement individuels autonomes sont interdits dans les périmètres de protection rapprochée de captage des eaux inscrits sur les documents graphiques.

### **9.4 - IMPERMEABILISATION DU SOL, EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT**

94.1. Il n'est pas fixé de règles.

### **9.5 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

95.1. Il n'est pas fixé de règles.