



# PLAN LOCAL D'URBANISME D'HERMONVILLE

## Règlement écrit

### Modification simplifiée n°3

Transmission en sous-préfecture en annexe de la délibération du conseil communautaire du 29/06/2023 approuvant les dispositions de la modification simplifiée n°3 du PLU

## Document B

Pour la Présidente,  
La Vice-Présidente

Nathalie MIRAVETE

Approuvé le : 27/09/2013

Modification simplifiée n°1 : 17/03/2016

Modification n°1 : 29/06/2017

Modification simplifiée n°2 : 19/12/2019

Modification simplifiée n°3 : 29/06/2023

# SOMMAIRE

<b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>1</b>
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (U).....</b>	<b>7</b>
DISPOSITIONS APPLICABLE A LA ZONE UA .....	7
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB .....	15
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE .....	24
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX .....	28
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER (AU).....</b>	<b>34</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUa .....	34
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUi .....	41
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUb .....	47
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUc .....	54
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX.....	60
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A).....</b>	<b>66</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	66
<b>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N) .....</b>	<b>72</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....	72
<b>TITRE VI : TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER.....</b>	<b>78</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES BOISES CLASSES .....	78
<b>TITRE VII : EMBLEMES RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS .....</b>	<b>80</b>
<b>TITRE VIII - ANNEXE.....</b>	<b>81</b>
<b>TITRE IX : ELEMENTS DU PATRIMOINE ET DU PAYSAGE A PROTEGER.....</b>	<b>82</b>

# TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

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

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de Hermonville, délimité aux documents graphiques intitulés "zonage", par un tireté épais.

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

### **2.1. - Règles générales d'urbanisme applicables au territoire** **(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007) – Règlement National d'Urbanisme**

Le chapitre I<sup>er</sup> du titre I<sup>er</sup> du livre I<sup>er</sup> de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme est ainsi modifié : l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes : les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code. Toutefois :

- a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;
- b) Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

Les articles R.111-3-1, R.111-3-2 sont abrogés.

#### **Art. R.111-2 du Code de l'Urbanisme :**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

#### **Art. R.111-4 du Code de l'Urbanisme :**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

### **Art. R.111-15 du Code de l'Urbanisme :**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

### **Art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme :**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **2.2. - Dispositions diverses du Code de l'urbanisme**

S'ajoutent aux règles propres au Plan Local d'Urbanisme les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :

### **A) Les servitudes d'utilité publique**

Créées en application de législations particulières, conformément à l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol sont reportées sur le plan des servitudes et présentées dans une notice d'interprétation ; ces documents doivent être annexés au Plan Local d'Urbanisme.

Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit, s'il s'agit d'une servitude nouvelle de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

### **B) Les clôtures**

L'édification des clôtures doit respecter les articles : R.421-1, R.421-2, R.421-12, R.425-12, R.431-8 du code de l'urbanisme.

### **C) Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes** sont dispensés de toute formalité au titre de l'article R. 421-18 du code de l'urbanisme, à l'exception :

- a) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;
- b) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

### **D) Le camping et le stationnement des caravanes**

Le camping et le stationnement de caravanes sont réglementés par les articles R.111-37 à R.111-43 ainsi que R.443-1 à R.443-12 pour les dispositions propres aux terrains de camping et autres terrains aménagés pour l'hébergement touristique du Code de l'Urbanisme.

### **E) Les habitations légères de loisirs (H.L.L.)**

L'implantation d'habitations légères de loisirs est soumise à conditions prévues par les articles R.111-31 à R.111-36 et R.480-7 du Code de l'Urbanisme.

## F) Les coupes et abattages d'arbres (espaces boisés classés)

Les coupes et abattages d'arbres doivent se conformer aux dispositions des articles R.130-1, R.130-2, R.130-16 à R.130-21, R.130-23 du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en quatre zones délimitées sur les documents graphiques du P.L.U. (cf. pièces 3B et 3C du dossier de P.L.U.) : zones urbaines « U » (Art R.123-5) et en zones à urbaniser « AU » (Art R.123-6), zones agricoles « A » (Art R.123-7), zones naturelles et forestières « N » (Art R.123-8).

Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chaque zone dans les conditions prévues à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

Les plans comportent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

### 3.1 - LES ZONES URBAINES (dites « zones U »)

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres au titre II sont délimitées au document graphique n°3B par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre U :

La zone **UA** est zone urbaine traditionnelle qui accueille de l'habitat majoritairement ancien ainsi que des activités commerciales, artisanales, agricoles et les équipements publics.

Elle comprend un secteur **UAa** où la densité de construction est faible afin de conserver la qualité paysagère des grands terrains boisés présents au sein du tissu urbain.

La zone **UB** est zone urbaine récente qui accueille de l'habitat principalement pavillonnaire ainsi que des activités commerciales, artisanales, agricoles et les équipements publics. Elle comprend :

- Un secteur **UBa** où la densité de construction est faible afin de conserver la qualité paysagère des grands terrains boisés présents au sein du tissu urbain.
- Un secteur **UBc** correspond au lotissement « Les Jardins » dans lequel le règlement de lotissement s'applique.

La zone **UE** est une zone urbaine qui correspond à une zone d'équipements publics et d'intérêt collectif.

La zone **UX** est une zone accueillant des activités industrielles, commerciales, artisanales et de services, mais également quelques habitations, en lien avec les activités existantes.

### 3.2. - LES ZONES A URBANISER (dites « zones AU »)

La zone à urbaniser couvre les terrains pas ou insuffisamment desservis par les voiries et réseaux divers. La zone AU est une zone d'urbanisation future à vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'activités économiques compatibles avec la vocation résidentielle de la zone constructible uniquement par voie d'opération d'aménagement d'ensemble (dans le respect des dispositions du présent règlement et des orientations d'aménagement). Cette zone comprend :

**La zone 1AUa** : zone d'urbanisation qui est inconstructible dans l'immédiat sauf pour des équipements publics et des équipements et des ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et aux services d'intérêts collectifs. Elle sera constructible au fur et à mesure de l'avancement des travaux de réseaux, dans le respect du règlement et des orientations d'aménagement et une fois la station d'épuration des eaux usées apte à assainir les eaux usées de nouvelles habitations.

**La zone 1AUi** : est une zone d'urbanisation future située à proximité du Robassa, au sein de laquelle le règlement est adapté pour prendre en compte les aléas liés à l'eau du secteur. Cette zone d'urbanisation est inconstructible dans l'immédiat sauf pour des équipements publics et des équipements et des ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et aux services d'intérêts collectifs. Elle sera constructible par une opération d'aménagement d'ensemble, dans le respect du règlement et des orientations d'aménagement et une fois la station d'épuration des eaux usées apte à assainir les eaux usées de nouvelles habitations.

**La zone 1AUb** est une zone d'urbanisation future immédiatement urbanisable scindée en deux phases. La zone 1AUb est immédiatement urbanisable par une seule opération d'aménagement d'ensemble et dès lors que 70% de cette zone sera bâtie, la zone 1AUb2 pourra alors être aménagée pour une opération d'aménagement d'ensemble.

**La zone 1AUc** : zone d'urbanisation constructible immédiatement selon l'avancement des travaux de réseaux, dans le respect du règlement et des orientations d'aménagement et une fois la station d'épuration des eaux usées apte à assainir les eaux usées de nouvelles habitations.

**La zone 1AUX** est une zone réservée aux activités industrielles, commerciales, artisanales et de services. C'est une zone d'urbanisation future constructible immédiatement selon l'avancement des travaux de réseaux, dans le respect du règlement et des orientations d'aménagement et une fois la station d'épuration des eaux usées apte à assainir les eaux usées de nouvelles habitations.

### **3.3. - LES ZONES AGRICOLES (dites « zones A »)**

Elles correspondent aux terrains destinés à l'activité agricole, équipés ou non, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV. Ces zones sont délimitées aux documents graphiques n°3B et 3C par un tireté épais.

La **zone A** concerne les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Cette zone comprend un **secteur Av**, correspondant aux coteaux viticoles classés Appellation d'Origine Contrôlée.

### 3.4. - LES ZONES NATURELLES (dites « zones N »)

Ce sont les terrains naturels et forestiers de la commune équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et de leur caractère d'espaces naturels, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V. Ces zones sont délimitées aux documents graphiques n° 3B et 3C par un tireté épais.

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la préservation des sites, milieux naturels et paysages.

La zone comprend :

- Un secteur **Nh** qui correspond aux zones d'habitat dispersé.
- Un secteur **Np** qui correspond à la ZNIEFF de type 1 dite « pelouses du fort de Saint-Thierry et de Chenay » et à la zone Natura 2000 dite « Marais et pelouses du tertiaire au nord de Reims ».
- Un secteur **Nc** qui correspond à l'emprise du moto-cross.

### 3.5 - ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent des dispositions spéciales rappelées au titre VI, sont figurés aux documents graphiques par le figuré ci-contre.

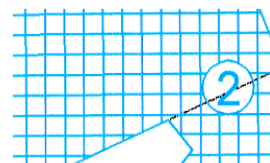


### 3.6 - EMBLEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

La liste de ces emplacements réservés figure sur les documents graphiques du règlement, avec leur destination et leur bénéficiaire.

Ils sont repérés aux documents graphiques par le figuré ci-contre.



### 3.7 - ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER ET A METTRE EN VALEUR

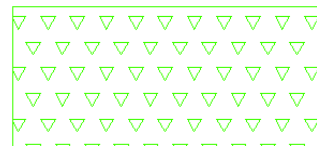
L'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme permet l'identification et la protection des éléments du paysage figurés au plan par le symbole ci-contre et un numéro d'ordre.

Y sont autorisés l'aménagement (constructions, aire de jeux, parcours de santé, ...) et les éventuels abattages d'arbres limités à ceux qui sont nécessaires aux implantations, aux accès, au fonctionnement, à l'entretien des ouvrages et constructions ainsi qu'au stationnement des véhicules.



### 3.8 - ESPACES JARDIN

Les **espaces jardins** sont destinés à créer une **frange urbaine** végétalisée au sein de la zone à urbaniser du lieu-dit « Les Plantes »



### ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Le service chargé de l’instruction de la demande instruit, au besoin d’office, les adaptations mineures au Plan Local d’Urbanisme.

Les règles et servitudes définies par le P.L.U. ne peuvent faire l’objet d’aucunes dérogations, à l’exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.123-1 du Code de l’Urbanisme).

## **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (U)**

### **DISPOSITIONS APPLICABLE A LA ZONE UA**

---

#### **Caractère de la zone :**

La zone **UA** est zone urbaine traditionnelle qui accueille de l'habitat majoritairement ancien ainsi que des activités commerciales, artisanales, agricoles et les équipements publics.

Elle comprend un secteur **UAa** où la densité de construction est faible afin de conserver la qualité paysagère des grands terrains boisés présents au sein du tissu urbain.

#### **ARTICLE UA 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

- Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux ;
- Pour les nouvelles constructions à usage agricole/viticole ; seuls les agrandissements sont admis ;
- L'implantation des bâtiments soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à autorisation, et les installations à nuisances, non compatibles avec une zone habitée ;
- Les terrains de camping et de caravaning ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement de caravanes soumis à autorisation, les caravanes isolées ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- Le dépôt d'ordures ménagères, résidus urbains, déchets de matériaux ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les installations radioélectriques et ou radio téléphonique ;
- Les défrichements dans les Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer ;
- Les parcs d'attraction.

**ARTICLE UA 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Au regard de l'article R123.10.1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements 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 parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

**Sont admis :**

- Les aires de jeux et de sport non motorisés, ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public ;
- Le changement de destination des constructions existantes ;
- Les agrandissements des constructions agricoles existantes dans la zone ;
- Les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles ne présentent ni danger, ni inconvénient pour le voisinage des maisons d'habitation ;
- Les affouillements et exhaussements de sols, à condition d'être nécessaires à la construction admise dans la zone ;
- La reconstruction à l'identique des constructions sinistrées ;
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif, les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux.

**ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

**3.1. Accès**

- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les accès doivent avoir une largeur minimale de 3,00 mètres libre entre clôtures et/ou murs de soutènement pour un logement et de 4,50 mètres pour 2 ou plusieurs logements.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### 3.2. Voirie

- Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité ; leur largeur doit être d'au moins 6 mètres.
- Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un dispositif de retournement en marche avant permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour. En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée devra être réservée. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.

## ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1. Dispositions techniques

#### 4.1.1.- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Ce raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

#### 4.1.2.- Assainissement

##### ***Eaux usées :***

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées en respectant ses caractéristiques.

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

Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle.

Les eaux issues de lavage et/ou de stationnement doivent faire l'objet de traitement avant rejet au réseau public d'eaux pluviales ou avant épandage souterrain.

### 4.2. Electricité et téléphone

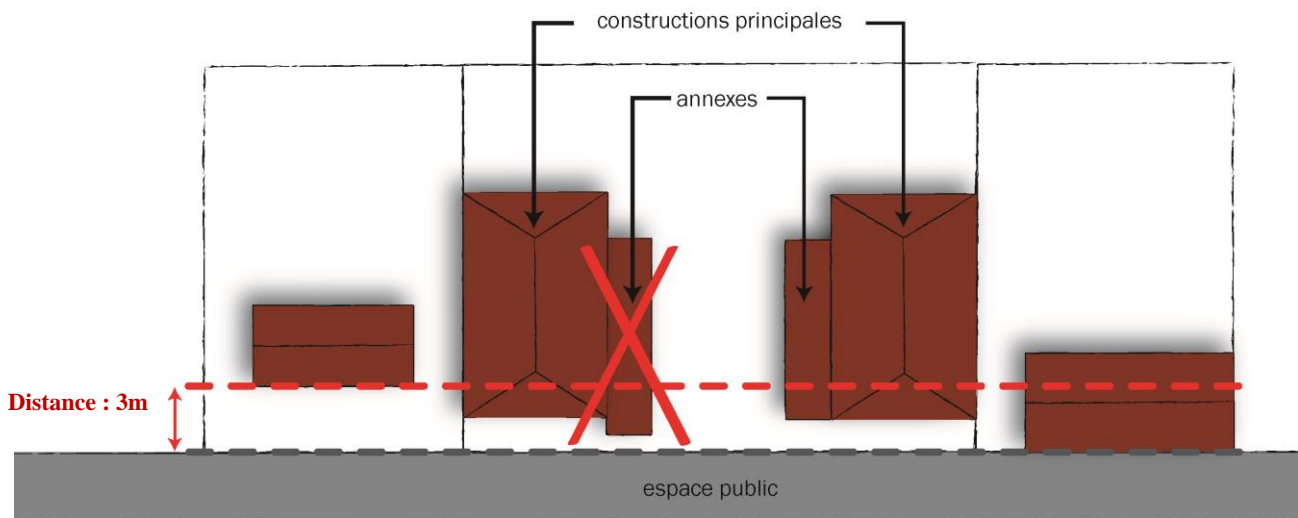
L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera exigé pour les nouvelles constructions. Tout ouvrage technique soumis à autorisation d'urbanisme devra respecter le paysage.

## ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi n° 2014-366 du 24 Mars 2014 (ALUR).

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

- 6.1.** Les constructions devront être implantées :
- soit à l'alignement du domaine public ;
  - soit en retrait d'au moins 3m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.
- 6.2.** Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'aménagement, d'extension ou surélévation de bâtiments déjà existants non-conformes à cette règle afin de respecter l'harmonie d'ensemble de la construction, à condition que la non-conformité ne soit pas aggravée.



- 6.3.** Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif, les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière

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

- 7.1.** Les constructions doivent être réalisées :
- soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
  - soit à l'une des limites latérales, la distance à l'autre étant d'au moins 3 m,
  - soit sur aucune des limites séparatives, la distance à celles-ci étant d'au moins 3 m.
- 7.2.** Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10m de part et d'autre des rives du ru de la ROBASSA sauf reconstruction à l'identique.
- 7.3.** Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à ces règles. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.
- 7.4.** Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif, les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

**ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

- 8.1. Dans toute la zone sauf en UAa :** la distance entre deux constructions non contiguës doit être d'un minimum de :
- 4m entre deux constructions à usage d'habitation, service, commerce,
  - 4m entre une construction à usage d'habitation, service, commerce et une construction annexe ou dépendance de plus de 20m<sup>2</sup>.
  - 4m entre deux constructions annexes ou dépendances de plus de 20m<sup>2</sup>.
- 8.2. Dans le secteur UAa uniquement :** la distance entre deux constructions non contiguës doit être d'un minimum de 6m entre :
- deux constructions à usage d'habitation, service, commerce,
  - une construction à usage d'habitation, service, commerce et une construction annexe ou dépendance de plus de 20m<sup>2</sup>,
  - deux constructions annexes ou dépendances de plus de 20m<sup>2</sup>.

**Dans toute la zone, secteur UAa compris :**

- 8.3.** Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à ces règles. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant les constructions existantes.
- 8.4.** Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif, les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

**ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

- 9.1. Dans toute la zone sauf dans le secteur UAa,** l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la surface du terrain.
- 9.2. Dans le secteur UAa uniquement,** l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la surface du terrain.

**Dans toute la zone, secteur UAa compris :**

- 9.3.** Toutefois, dans le cas de remise en état et/ou de reconstruction de construction existante ne respectant pas cette règle, l'emprise au sol n'excède pas l'emprise au sol de la construction existante.
- 9.4.** Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif, les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

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

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.*

- 10.1.** Dans toute la zone sauf dans le secteur UAa, la hauteur des constructions ne peut excéder 9m par rapport au terrain naturel. Toutefois, lorsque la construction future est mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée ci avant, le dépassement de celle-ci peut être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante.
- 10.2.** Dans le secteur UAa uniquement, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder R+1+combles avec un maximum de 9 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel.

**Dans toute la zone, secteur UAa compris :**

- 10.3.** La hauteur des constructions à toiture terrasse est limitée à 7 mètres à l'acrotère.
- 10.4.** Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade.
- 10.5.** Dans le cas de remise en état et/ou de reconstruction de construction existante ne respectant pas cette règle, la hauteur n'excède pas la hauteur de la construction existante.
- 10.6.** Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif, les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.
- 10.7.** Dans le cas de reconstruction d'installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, la hauteur n'excède pas celle de l'initiale.

### **ARTICLE UA 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

*En application de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

#### **11.1. Caractère des constructions**

- **Dans toute la zone UA, secteur UAa compris :**
- Les constructions de style étranger (mas provençal, chalet savoyard, maison landaise, etc.) et les pastiches sont interdits.
  - Dans tous les cas, les teintes criardes, sans rapport avec l'environnement (jaune, orange, rouge, vert, bleu, etc.) seront interdites.
  - Les agrandissements des bâtiments agricoles existants devront être réalisés dans des teintes et matériaux similaires au bâtiment existant.

#### **11.2. Toitures et couvertures**

- Les toitures devront avoir une pente minimale de 35%.

- Les toitures terrasses sont autorisées si elles répondent à un objectif de construction durable, du type BBC ou HQE sans dépasser 7 mètres à l'acrotère.
- Les toitures végétalisées sont autorisées et ne sont pas soumises aux règles de pente.
- Les couvertures seront de teinte rouge (uni, flammé ou vieilli) ou de teinte ardoisée. Les teintes claires rappelant les couvertures méditerranéennes sont proscrites.
- Les tuiles seront de type mécanique ou plat, en aucun cas de type canal ou romane. De même, les tuiles mécaniques imitant les types canal ou romane sont proscrites.

### 11.3. Menuiseries

- Les coffres de volets roulants seront intégrés à la façade, ou à l'intérieur, mais ne dépasseront en aucun cas du nu de la façade.

### 11.4. Clôtures

- **Clôtures édifiées en limite du domaine public :**
  - Elles seront constituées :
    - soit d'un mur plein maçonné d'une hauteur maximum de 2 mètres autorisé sans conditions. Les murs seront enduits avec une teinte en accord à celle de la construction principale,
    - soit d'un muret d'une hauteur maximum de 0,80 m surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou d'un barreaudage simple, doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 2m de hauteur,
    - soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.
  - Les clôtures constituées d'éléments occultants et/ou opaque (de type bâche verte, imitation de verdure, panneau bois tressé, plaques) et les plaques béton sont interdites.
- **Clôtures en limite séparative :**
  - La hauteur maximum autorisée est de 2 mètres,
  - Les plaques béton sont interdites.
- **Pour toutes les clôtures :**
  - Les clôtures et/ou murs de soutènement édifiés le long des accès privés devront laisser un libre passage d'au moins 3.50m par logement et 4,50m pour plusieurs logements (voir article UA 3).

**ARTICLE UA 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

*Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, et lors de la construction de nouvelles habitations.*

- Les dimensions minimales des places de stationnement seront de 5x3 mètres.
- Les aires de stationnement ne peuvent présenter qu'au plus 2 accès sur les voies publiques.
- Pour les constructions à usage de logement : Il est prévu un minimum de 2 places par logement sur le terrain d'assiette de la construction, y compris dans le cas de changement de destination et/ou d'affectation.
- Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, il sera prévu un minimum :
  - d'une place ouverte au public par logement (nouvelles constructions),
  - un minimum de 2 places par logement sur le terrain d'assiette de la construction,
  - une place par logement dans le cas d'un changement de destination,
  - pour les commerces aucune place de stationnement ouverte au public n'est requise.
- Pour les établissements de type EHPAD et résidence sénior uniquement, il est prévu :
  - une place de stationnement attenant à chaque logement pour les résidences séniors,
  - une place par unité créée en EHPAD à destination des visiteurs,
  - 10 places pour le personnel de l'EHPAD jusqu'à 3 unités d'EHPAD.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif, les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

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

- 13.1.** Cette zone comprend des Espaces Boisés Classés soumis à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans ces espaces, toute coupe ou abattage d'arbres doit faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
- 13.2.** Dans le cas de lotissement ou de groupement de constructions, 10% de la superficie de l'opération devront être traités en espaces verts d'accompagnement.

**ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.**

Article non réglementé

**ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non réglementé

**ARTICLE UA 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Article non réglementé

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### Caractère de la zone :

La zone **UB** est zone urbaine récente qui accueille de l'habitat principalement pavillonnaire ainsi que des activités commerciales, artisanales, agricoles et les équipements publics.

Elle comprend un secteur **UBa** où la densité de construction est faible afin de conserver la qualité paysagère des grands terrains boisés présents au sein du tissu urbain.

Un secteur **UBc** correspond au lotissement « Les Jardins ».

### ARTICLE UB 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux ;
- Les nouvelles constructions à usage agricole, sauf si elles sont compatibles avec la vocation d'habitation de la zone ;
- L'implantation des bâtiments soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à autorisation, et les installations à nuisances, non compatibles avec une zone habitée ;
- Les terrains de camping et de caravaning ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement de caravanes soumis à autorisation, les caravanes isolées ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- Le dépôt d'ordures ménagères, résidus urbains, déchets de matériaux ;
- Les dépôts de véhicules ;
- les installations radioélectriques et ou radio téléphonique ;
- Les défrichements dans les Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer ;
- Les parcs d'attraction ;
- **Dans le secteur identifié par une protection jardin selon le figuré ci-contre apparaissant sur le plan : toutes les constructions sont interdites sauf autorisées à l'article 2 concernant ce secteur.**

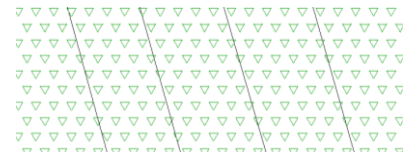


**ARTICLE UB 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Au regard de l'article R123.10.1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements 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 parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

**Sont admis :**

- Les aires de jeux et de sport non motorisés, ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public ;
- Le changement d'affectation des constructions existantes ;
- Les nouvelles constructions à usage agricole si elles sont compatibles avec la vocation d'habitation de la zone ;
- Les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles ne présentent ni danger, ni inconvénient pour le voisinage des maisons d'habitation ;
- Les affouillements et exhaussements de sols, à condition d'être nécessaire à la construction admise dans la zone ;
- La reconstruction à l'identique des constructions sinistrées ;
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif, les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux ;
- **Dans le secteur identifié par une protection jardin selon le figuré ci-contre apparaissant sur le plan, les annexes, garages, piscines dans la limite de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.**



**ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

**3.1. Accès**

- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les accès doivent avoir une largeur minimale de 3,00 mètres libre entre clôtures et/ou murs de soutènement pour un logement et de 4,50 mètres pour 2 ou plusieurs logements.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### 3.2. Voirie

- Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité ; leur largeur doit être d'au moins 6m.
- Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un dispositif de retournement en marche avant permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour. En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée devra être réservée. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.

## ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1. Dispositions techniques

#### 4.1.1.- Alimentation en eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

#### 4.1.2.- Assainissement

##### *Eaux usées :*

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées en respectant ses caractéristiques.

##### *Eaux pluviales :*

Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle.

Les eaux issues de lavage et/ou de stationnement doivent faire l'objet de traitement avant rejet au réseau public d'eaux pluviales ou avant épandage souterrain.

#### 4.2. Electricité et téléphone

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera exigé pour les nouvelles constructions. Tout ouvrage technique soumis à autorisation d'urbanisme devra respecter le paysage.

## ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi n° 2014-366 du 24 Mars 2014 (ALUR).

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

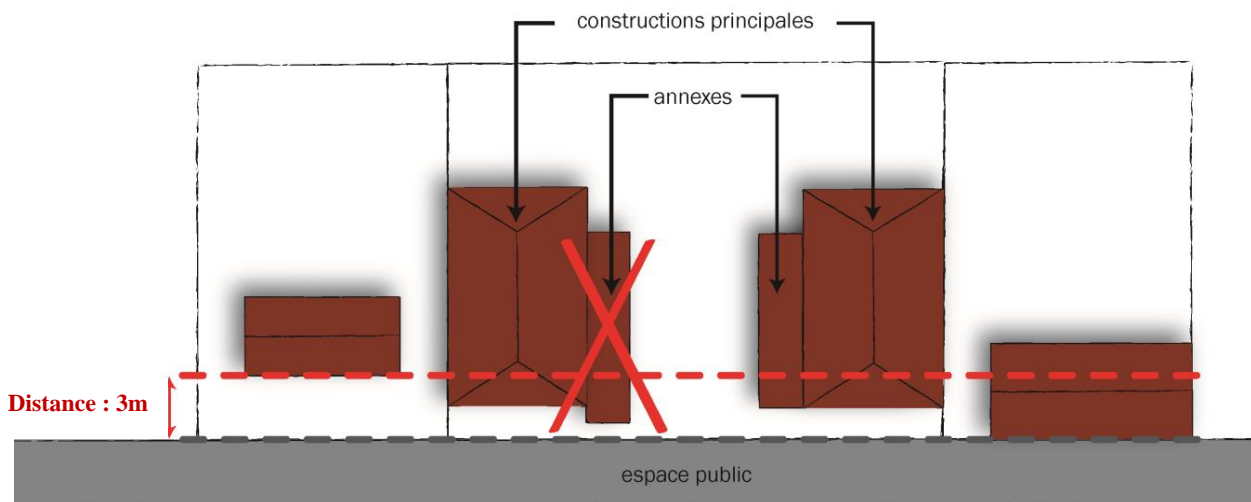
**6.1.** Les constructions devront être implantées :

- soit à l'alignement du domaine public ;
- soit en retrait d'au moins 3m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.

**6.2.** Dans le secteur UBc, les agrandissements de constructions implantées à moins de 3 mètres pourront être autorisés dans le prolongement de la façade existante.

**6.3.** Pour le secteur UBa concerné par l'orientation d'aménagement « F », un recul de 15 mètres minimum est imposé.

**6.4.** Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'aménagement, d'extension ou surélévation de bâtiments déjà existants non-conformes à cette règle afin de respecter l'harmonie d'ensemble de la construction, à condition que la non-conformité ne soit pas aggravée.



**6.5.** Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif, les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière

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

**7.1.** Les constructions doivent être réalisées :

- soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
- soit à l'une des limites latérales, la distance à l'autre étant d'au moins 3 m,
- soit sur aucune des limites séparatives, la distance à celles-ci étant d'au moins 3 m.

**7.2.** Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10m de part et d'autre des rives du ru de la ROBASSA.

**7.3.** Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à ces règles. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.

**7.4.** Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif, les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

**ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

- 8.1. Dans toute la zone sauf en UBa :** la distance entre deux constructions non contiguës doit être d'un minimum de :
- 4m entre deux constructions à usage d'habitation, service, commerce,
  - 4m entre une construction à usage d'habitation, service, commerce et une construction annexe ou dépendance de plus de 20m<sup>2</sup>,
  - 4m entre deux constructions annexes ou dépendances de plus de 20m<sup>2</sup>.
- 8.2. Dans le secteur UBa uniquement :** la distance entre deux constructions non contiguës doit être d'un minimum de 6m entre :
- deux constructions à usage d'habitation, service, commerce.
  - une construction à usage d'habitation, service, commerce et une construction annexe ou dépendance de plus de 20m<sup>2</sup>.
  - deux constructions annexes ou dépendances de plus de 20m<sup>2</sup>.
- 8.3. Dans le secteur UBc uniquement :** la distance entre deux constructions non contiguës doit être d'un minimum de :
- 6m entre deux constructions à usage d'habitation, service, commerce.
  - 2m entre une construction à usage d'habitation, service, commerce et une construction annexe ou dépendance.
  - 2m entre deux constructions annexes ou dépendances.

**Dans toute la zone, secteur UBa compris :**

- 8.4.** Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à ces règles. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant les constructions existantes.
- 8.5.** Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif, les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

**ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

- 9.1. Dans toute la zone, secteurs UBa et UBc exclus,** l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la surface du terrain.
- 9.2. Dans les secteurs UBa uniquement,** l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la surface du terrain.
- 9.3. Dans les secteurs UBc uniquement,** l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 55% de la surface du terrain.
- 9.4. Dans toute la zone, secteur UBa compris :** Dans le cas de remise en état et/ou de reconstruction de construction existante ne respectant pas cette règle, l'emprise au sol n'excède pas l'emprise au sol de la construction existante ;
- 9.5.** Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif, les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

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

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.*

- 10.1.** Dans toute la zone, secteurs UBa et UBc exclus, la hauteur des constructions ne peut excéder 9m par rapport au terrain naturel. Toutefois, lorsque la construction future est mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée ci avant, le dépassement de celle-ci peut être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante.
- 10.2.** Dans le secteur UBa uniquement, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder R+1+combles avec un maximum de 9 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel.
- 10.3.** Dans le secteur UBc uniquement, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder R+1+combles avec un maximum de 9 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel.  
La hauteur de la dalle du rez-de-chaussée n'excédera pas +0,60m par rapport au terrain naturel.

**Dans toute la zone, secteurs UBa et UBc compris :**

- 10.4.** La hauteur des constructions à toiture terrasse est limitée à 7 mètres à l'acrotère.
- 10.5.** Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade.
- 10.6.** Dans le cas de remise en état et/ou de reconstruction de construction existante ne respectant pas cette règle, la hauteur n'excède pas la hauteur de la construction existante.
- 10.7.** Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif, les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

*En application de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

### **11.1. Caractère des constructions**

- Les constructions de style étranger (mas provençal, chalet savoyard, maison landaise, etc.) et les pastiches sont interdits.
- Dans tous les cas, les teintes criardes, sans rapport avec l'environnement (jaune, orange, rouge, vert, bleu, etc) seront interdites.

### **11.2. Toitures et couvertures**

- Les toitures devront avoir une pente minimale de 35%, uniquement pour les bâtiments à usage d'habitation.
- Les toitures terrasses sont autorisées si elles répondent à un objectif de construction durable, du type BBC ou HQE sans dépasser 7 mètres à l'acrotère.

- Les toitures végétalisées sont autorisées et ne sont pas soumises aux règles de pente.
- Les couvertures seront de teinte rouge (uni, flammé ou vieilli) ou de teinte ardoisée. Les teintes claires rappelant les couvertures méditerranéennes sont proscrites.
- Les tuiles seront de type mécanique ou plat, en aucun cas de type canal ou romane. De même, les tuiles mécaniques imitant les types canal ou romane sont proscrites.
- **Dans le secteur UBc :**
  - le faîtage est orienté parallèlement à la rue,
  - les couvertures en tuiles rouges flammées, champagne ou en ardoise naturelles sont autorisées.
  - les tuiles romanes sont interdites.

### 11.3. Menuiseries

- Les coffres de volets roulants seront intégrés à la façade, ou à l'intérieur, mais ne dépasseront en aucun cas du nu de la façade.
- **Dans le secteur UBc :**
  - les fenêtres sont de format plus haut que large, équipées de menuiseries à deux ouvrants à la française sauf pour les baies coulissantes en façade sur jardin,
  - les châssis et fenêtres de toit sont axés sur les baies du niveau inférieur.

### 11.4. Clôtures

#### **11.4.1. Dans toute la zone secteur UBa compris, secteur UBc exclu**

- **Clôtures édifiées en limite du domaine public :**
  - Elles seront constituées :
    - soit d'un mur plein maçonné d'une hauteur maximum de 2 mètres autorisé sans conditions. Les murs seront enduits avec une teinte en accord à celle de la construction principale,
    - soit d'un muret d'une hauteur maximum de 0,80m surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou d'un barreaudage simple, doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 2m de hauteur,
    - soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive,
    - soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage.
  - Les clôtures constituées d'éléments occultants et/ou opaque (de type bâche verte, imitation de verdure, panneau bois tressé, plaques) et les plaques béton sont interdites.
- **Clôtures en limite séparative :**
  - La hauteur maximum autorisée est de 2 mètres.
  - Les plaques béton sont interdites.
- **Pour toutes les clôtures :**
  - Les clôtures et/ou murs de soutènement édifiés le long des accès privés devront laisser un libre passage d'au moins 3,50m libre entre clôtures et/ou murs de soutènement pour un logement et de 4,50 m pour 2 ou plusieurs logements (voir article UB 3).

#### **11.4.2. Dans le secteur UBc, zone UB et secteur UBa exclu**

- **Les clôtures en bordure des voies nouvelles et voies piétonnes sont constituées :**
  - Soit d'un muret de pierres apparentes ou en maçonnerie enduite d'une hauteur maximale de 0,80m surmonté ou non de grille verticale, le tout n'excédant pas 1,80m.
  - Soit d'un grillage vert doublé ou non d'une haie vive, d'une hauteur maximale de 1,80m.
  
- **Les clôtures édifiées sur les autres limites sont constituées :**
  - Soit d'un muret de pierres apparentes ou en maçonnerie enduite d'une hauteur maximale de 0,80m surmonté ou non de grille ou d'un grillage vert, le tout n'excédant pas 1,80m.
  - Soit d'un grillage vert doublé ou non d'une haie vive, d'une hauteur maximale de 1,80m.
  - Soit d'une haie vive d'une hauteur maximale de 1,80m.
  - Les plaques béton et les matériaux occultants et/ou opaques (de type bâche verte, imitation de verdure, panneau bois tressé) sont interdits en limite du domaine public.
  
- **Les clôtures édifiées en limite séparative :**
  - La hauteur maximum autorisée est de 2 mètres.
  - Les plaques béton sont interdites.

#### **11.5. Bâtiments agricoles**

- Les façades des bâtiments agricoles seront de teinte unie. L'utilisation de bardage est autorisée.
- Ces teintes se rapprocheront des teintes des paysages environnants (vert, beige, brun).
- Les teintes claires (blanc, gris clair, etc.) ou vives (rouge, jaune, orange, bleu ciel, violet, etc.) sont proscrites.
- Les teintes des couvertures se rapprocheront des teintes des couvertures traditionnelles de la Marne (teintes « tuilées » : rouge flammé, rouge vieilli ; teintes ardoisées : gris à bleu foncé).
- Les agrandissements des bâtiments agricoles existants devront être réalisés dans des teintes et matériaux similaires au bâtiment existant.

#### **ARTICLE UB 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

*Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, et lors de la construction de nouvelles habitations.*

- Les dimensions minimales des places de stationnement seront de 5x3 mètres.
  
- Les aires de stationnement ne peuvent présenter qu'au plus 2 accès sur les voies publiques.
  
- Pour les constructions à usage de logement : Il est prévu un minimum de 2 places par logement sur le terrain d'assiette de la construction, y compris dans le cas de changement de destination et/ou d'affectation.
  
- Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, il sera prévu un minimum :
  - d'une place ouverte au public par logement (nouvelles constructions),
  - un minimum de 2 places par logement sur le terrain d'assiette de la construction,
  - une place par logement dans le cas d'un changement de destination,
  - pour les commerces aucune place de stationnement ouverte au public n'est requise.

- Pour les établissements de type EHPAD et résidence sénior uniquement, il est prévu :
  - une place de stationnement attenant à chaque logement pour les résidences séniors,
  - une place par unité créée en EHPAD à destination des visiteurs,
  - 10 places pour le personnel de l'EHPAD jusqu'à 3 unités d'EHPAD.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif, les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

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

- 13.1.** Cette zone comprend des Espaces Boisés Classés soumis à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans ces espaces, toute coupe ou abattage d'arbres doit faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
- 13.2.** Dans le cas de lotissement ou de groupement de constructions, 10% de la superficie de l'opération devront être traités en espaces verts d'accompagnement.
- 13.3. Dans le secteur UBc uniquement :**
- Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
  - Les aires de stationnement doivent être plantées.
  - Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement doivent être créées.
- 13.4.** Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif, les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.
- 13.5.** Toute transformation voire disparition d'un élément de paysage identifié par les symboles ci-contre au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une remise en état. Les projets de modification ou de restauration d'un élément de paysage identifié doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation.



### **ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.**

Article supprimé par la loi n° 2014-366 du 24 Mars 2014 (ALUR).

### **ARTICLE UB15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non règlementé

### **ARTICLE UB 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Article non règlementé

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

---

### Caractère de la zone :

La zone **UE** est une zone urbaine qui accueille les équipements d'intérêt public et collectif.

### ARTICLE UE 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Les types d'occupation et d'utilisation du sol de toute nature à l'exception de ceux autorisés à l'article UE 2.

### ARTICLE UE 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Au regard de l'article R123.10.1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements 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 parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.
- Sont admis :
  - Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif, les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux, y compris les logements de gardiennage ;
  - La reconstruction après sinistre, soit à l'identique, soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la vocation de la construction est compatible avec le reste de la zone ;
  - Les modifications et les extensions des bâtiments existants ;
  - Les affouillements et exhaussements de sols, à condition d'être nécessaire à la construction admise dans la zone.

### ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

#### 3.1. Accès

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

### 3.2. Voirie

Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.

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

## ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1. Dispositions techniques

#### 4.1.1.- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Ce raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

#### 4.1.2.- Assainissement

##### *Eaux usées :*

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées en respectant ses caractéristiques.

##### *Eaux pluviales :*

Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle.

Les eaux issues de lavage et/ou de stationnement doivent faire l'objet de traitement avant rejet au réseau public d'eaux pluviales ou avant épandage souterrain.

### 4.2. Electricité et téléphone

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera exigé pour les nouvelles constructions. Tout ouvrage technique soumis à autorisation d'urbanisme devra respecter le paysage.

## ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non règlementé

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

6.1. Les constructions doivent être réalisées :

- soit en limite d'emprise du domaine public,
- soit en retrait d'au moins 3 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.

6.2. Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif, les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

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

- 7.1. Les constructions doivent être réalisées :
- soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
  - soit à l'une des limites latérales, la distance à l'autre étant d'au moins 3 m,
  - soit sur aucune des limites séparatives, la distance à celles-ci étant d'au moins 3 m.
- 7.2. Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10m de part et d'autre des rives du ru de la ROBASSA.
- 7.3. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes. Les extensions doivent alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.
- 7.4. Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif, les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière

## **ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Article non règlementé

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

Article non règlementé

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

Article non règlementé

## **ARTICLE UE 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

*En application de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales,*

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif, les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière

## **ARTICLE UE 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

*Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, et lors de la construction de nouvelles habitations.*

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

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

**ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.**

Article non réglementé

**ARTICLE UE 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non règlementé

**ARTICLE UE 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Article non règlement

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

---

### Caractère de la zone :

La zone **UX** est une zone accueillant des activités industrielles, commerciales, artisanales et de services, mais également quelques habitations, en lien avec les activités existantes.

### ARTICLE UX 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Les types d'occupation et d'utilisation du sol de toute nature à l'exception de ceux autorisés à l'article UX 2.

### ARTICLE UX 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Au regard de l'article R123.10.1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements 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 parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

### Sont admis :

- Les constructions à usage d'habitation d'une surface de plancher maximale de 170 m<sup>2</sup> et leurs annexes à condition qu'une activité économique soit déjà existante sur le terrain d'assiette ;
- Les constructions nouvelles à vocation commerciale, artisanales ou de services ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement liées aux activités autorisées dans la zone, lorsqu'elles respectent les prescriptions réglementaires qui leur sont imposées ;
- La reconstruction après sinistre est admise soit à l'identique, soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la vocation de la construction est compatible avec le reste de la zone ;
- Les affouillements et exhaussements de sols, à condition d'être nécessaires à la construction admise dans la zone ;
- Les modifications et les extensions des bâtiments existants ainsi que le changement de destination des constructions existantes si la vocation est compatible avec le reste de la zone ;
- Les modifications des installations existantes classées pour la protection de l'environnement lorsqu'elles ne sont pas susceptibles d'aggraver le danger ou les inconvénients pour le voisinage ou qu'elles s'accompagnent de la mise en œuvre des dispositions nécessaires pour éviter cette aggravation des dangers ou des nuisances ;
- Les extensions et les dépendances des constructions existantes si elles sont réalisées en harmonie avec la construction existante ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif, les

installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

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

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

#### **3.1. Accès**

- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- Tout nouvel accès doit avoir une largeur minimale de 5 mètres.
- Tout nouvel accès au chemin rural dit *des Dourdonnes* est interdit.

#### **3.2. Voirie**

- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.

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

#### **4.1. Dispositions techniques**

##### **4.1.1.- Alimentation en eau potable**

###### ***Pour les installations industrielles :***

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

###### ***Pour les autres constructions :***

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Ce raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

##### **4.1.2.- Assainissement**

###### ***Eaux usées :***

Toute construction à vocation artisanale ou industrielle ne devra rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Toute autre construction ou installation nouvelle devra être, sauf impossibilité technique, raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

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

Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle.

Les eaux issues de lavage et/ou de stationnement doivent faire l'objet de traitement avant rejet au réseau public d'eaux pluviales ou avant épandage souterrain.

### **4.2. Electricité et téléphone**

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera exigé pour les nouvelles constructions.

Tout ouvrage technique soumis à autorisation d'urbanisme devra respecter le paysage.

### **ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Article non règlementé

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

**6.1.** Les constructions devront être implantées en retrait avec un minimum de 4m.

**6.2.** Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'aménagement, d'extension ou surélévation de bâtiments déjà existants non-conformes à cette règle afin de respecter l'harmonie d'ensemble de la construction, à condition que la non-conformité ne soit pas aggravée.

**6.3.** Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif, les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière

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

**7.1.** Les constructions doivent être réalisées :

- soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
- soit à l'une des limites latérales, la distance à l'autre étant d'au moins 3 m,
- soit sur aucune des limites séparatives, la distance à celles-ci étant d'au moins 3 m.

**7.2.** Néanmoins, toute construction devra s'implanter à plus de 4 m des limites séparatives faisant office de limite entre la zone UX et la zone UB.

**7.3.** Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à ces règles. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.

**7.4.** Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif, les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière

### **ARTICLE UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Article non règlementé

## ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

Article non règlementé

## ARTICLE UX 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.*

- 10.1. La hauteur des constructions à usage d'activités ne peut excéder 11 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel.
- 10.2. La hauteur des logements autorisés dans la zone ne peut excéder 9m au faîtage ou 7 mètres à l'acrotère par rapport au terrain naturel.
- 10.3. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade.
- 10.4. Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif, les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

## ARTICLE UX 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

*En application de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales,*

### 11.1. Caractère des constructions

- Les constructions de style étranger (mas provençal, chalet savoyard, maison landaise, etc.) et les pastiches sont interdits.
- Dans tous les cas, les teintes criardes, sans rapport avec l'environnement (jaune, orange, rouge, vert, bleu, etc) seront interdites.

### 11.2. Toitures et couvertures

- Les toitures des bâtiments à usage d'habitation uniquement devront avoir une pente minimale de 35%.
- Les toitures terrasses sont autorisées si elles répondent à un objectif de construction durable, du type BBC ou HQE sans dépasser 7 mètres à l'acrotère.
- Les toitures végétalisées sont autorisées et ne sont pas soumises aux règles de pente.
- Les couvertures seront de teinte rouge (uni, flammé ou vieilli) ou de teinte ardoisée. Les teintes claires rappelant les couvertures méditerranéennes sont proscrites.
- Les tuiles seront de type mécanique ou plat, en aucun cas de type canal ou romane. De même, les tuiles mécaniques imitant les types canal ou romane sont proscrites.

### 11.3. Menuiseries

- Les coffres de volets roulants seront intégrés à la façade, ou à l'intérieur, mais ne dépasseront en aucun cas du nu de la façade.

### 11.4. Clôtures

- **Clôtures édifiées en limite du domaine public :**
  - Elles seront constituées :
    - soit d'un mur plein maçonné d'une hauteur maximum de 2m sans condition. Les murs seront enduits avec une teinte en accord à celle de la construction principale,
    - soit d'un muret d'une hauteur maximum de 0,80m surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou d'un barreaudage simple, doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 2m de hauteur,
    - soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive,
    - soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage.
  - Les clôtures constituées d'éléments occultants et/ou opaque (de type bâche verte, imitation de verdure, panneau bois tressé, plaques) et les plaques béton sont interdites.
- **Clôtures en limite séparative :**
  - La hauteur maximum autorisée est de 2 mètres.
  - Les plaques béton sont interdites.
- **Pour toutes les clôtures :**
  - Les clôtures et/ou murs de soutènement édifiés le long des accès privatifs devront laisser un libre passage d'au moins 5m libre entre clôtures et/ou murs de soutènement pour un logement (voir article UX 3).

### ARTICLE UX 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

*Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, et lors de la construction de nouvelles habitations.*

12.1. Pour les installations industrielles, il doit être aménagé sur le terrain des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraisons et de services, ainsi que des véhicules du personnel en-dehors des voies de circulation.

12.2. Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif, les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière

### ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

### ARTICLE UX 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Article non réglementé

**ARTICLE UX 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non règlementé

**ARTICLE UX 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Article non règlementé

## TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER (AU)

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUa

#### Caractère de la zone :

La zone à urbaniser couvre les terrains pas ou insuffisamment desservis par les voiries et réseaux divers.

La **zone 1AUa** est une zone d'urbanisation qui est inconstructible dans l'immédiat sauf pour des équipements publics et des équipements et des ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et aux services d'intérêts collectifs. Elle sera constructible au fur et à mesure de l'avancement des travaux de réseaux, dans le respect du règlement et des orientations d'aménagement et une fois la station d'épuration des eaux usées apte à assainir les eaux usées de nouvelles habitations.

#### ARTICLE 1AUa 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux ;
- Les installations classées ;
- Les constructions à usage agricole ;
- Les terrains de camping et de caravaning ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement de caravanes soumis à autorisation, les caravanes isolées ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- Le dépôt d'ordures ménagères, résidus urbains, déchets de matériaux ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les installations radioélectriques et ou radio téléphonique ;
- Les parcs d'attraction ;
- **Dans le secteur identifié par une protection jardin selon le figuré ci-contre apparaissant sur le plan : toutes les constructions sont interdites sauf autorisées à l'article 2 concernant ce secteur.**



## ARTICLE 1AUa 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Rappels :
  - Au regard de l'article R123.10.1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements 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 parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.
  - La zone sera constructible au fur et à mesure de l'avancement des travaux de réseaux, dans le respect du règlement et des orientations d'aménagement et une fois la station d'épuration des eaux usées apte à assainir les eaux usées de nouvelles habitations.
- Les aires de jeux et de sport non motorisés, ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public ;
- Le changement de destination des constructions existantes ;
- Les affouillements et exhaussements de sols, à condition d'être nécessaire à la construction admise dans la zone ;
- La reconstruction à l'identique des constructions sinistrées ;
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif, les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux ;
- **Dans le secteur identifié par une protection jardin** selon le figuré ci-contre apparaissant sur le plan, les annexes, garages, piscines dans la limite de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.



## ARTICLE 1AUa 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

### 3.1. Accès

- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### 3.2. Voirie

- Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité ; leur largeur doit être d'au moins 6m.
- Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un dispositif de retournement en marche avant permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour. En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie

lotie aménagée devra être réservée. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.

## **ARTICLE 1AUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Dispositions techniques**

#### **4.1.1.- Alimentation en eau potable**

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

#### **4.1.2.- Assainissement**

##### ***Eaux usées :***

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées en respectant ses caractéristiques.

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

Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle.

Les eaux issues de lavage et/ou de stationnement doivent faire l'objet de traitement avant rejet au réseau public d'eaux pluviales ou avant épandage souterrain.

## **4.2. Electricité et téléphone**

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera exigé pour les nouvelles constructions. Tout ouvrage technique soumis à autorisation d'urbanisme devra respecter le paysage.

## **ARTICLE 1AUa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Article supprimé par la loi n° 2014-366 du 24 Mars 2014 (ALUR).

## **ARTICLE 1AUa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 6.1.** Les constructions principales devront être implantées en retrait minimum de 3 m uniquement, par rapport à la limite d'emprise du domaine public.
- 6.2.** Les constructions annexes, garages, abris de jardin devront être implantées à une distance de 5 mètres au minimum de l'alignement des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation.
- 6.3.** Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif, les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière

## **ARTICLE 1AUa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 7.1.** Les constructions doivent être réalisées :
  - soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
  - soit à l'une des limites latérales, la distance à l'autre étant d'au moins 3 m,

- soit sur aucune des limites séparatives, la distance à celles-ci étant d'au moins 3 m.

- 7.2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à ces règles. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.
- 7.3. Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif, les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

#### **ARTICLE 1AUa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

- 8.1. La distance entre deux constructions non contiguës doit être d'un minimum de 6m entre :
- deux constructions à usage d'habitation, service, commerce,
  - une construction à usage d'habitation, service, commerce et une construction annexe ou dépendance de plus de 20m<sup>2</sup>,
  - deux constructions annexes ou dépendances de plus de 40m<sup>2</sup>.
- 8.2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à ces règles. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant les constructions existantes.
- 8.3. Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif, les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière

#### **ARTICLE 1AUa 9 - EMPRISE AU SOL**

- 9.1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la surface du terrain.
- 9.2. L'emprise au sol des annexes, garages, abris de jardin est limité à 40 m<sup>2</sup> non compris dans les 40% d'emprise au sol.
- 9.3. Toutefois, dans le cas de remise en état et/ou de reconstruction de construction existante ne respectant pas cette règle, l'emprise au sol n'excède pas l'emprise au sol de la construction existante ;
- 9.4. Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif, les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

#### **ARTICLE 1AUa 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.*

- 10.1. La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder R+1+combles avec un maximum de 9 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel.
- 10.2. La hauteur des constructions à toiture terrasse est limitée à 7 mètres à l'acrotère.
- 10.3. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade.
- 10.4. Dans le cas de remise en état et/ou de reconstruction de construction existante ne respectant

pas cette règle, la hauteur n'excède pas la hauteur de la construction existante.

- 10.5.** Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif, les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière

## **ARTICLE 1AUa 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

*En application de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

### **11.1. Caractère des constructions**

- Les constructions de style étranger (mas provençal, chalet savoyard, maison landaise, etc.) et les pastiches sont interdits.
- Dans tous les cas, les teintes criardes, sans rapport avec l'environnement (jaune, orange, rouge, vert, bleu, etc.) seront interdites.

### **11.2. Toitures et couvertures**

- Les toitures devront avoir une pente minimale de 35%.
- Les toitures terrasses sont autorisées si elles répondent à un objectif de construction durable, du type BBC ou HQE sans dépasser 7 mètres à l'acrotère.
- Les toitures végétalisées sont autorisées et ne sont pas soumises aux règles de pente.
- Les couvertures seront de teinte rouge (uni, flammé ou vieilli) ou de teinte ardoisée. Les teintes claires rappelant les couvertures méditerranéennes sont proscrites.
- Les tuiles seront de type mécanique ou plat, en aucun cas de type canal ou romane. De même, les tuiles mécaniques imitant les types canal ou romane sont proscrites.

### **11.3. Menuiseries**

- Les coffres de volets roulants seront intégrés à la façade, ou à l'intérieur, mais ne dépasseront en aucun cas du nu de la façade.

### **11.4. Clôtures**

- **Clôtures édifiées en limite de la RD30 et de la rue de Reims :**  
Elles seront constituées d'un grillage vert doublé d'une haie d'essences mélangées d'une hauteur maximum de 2m.
- Les lattes dans les grillages sont interdites
- **Clôtures édifiées en limite du chemin dit de derrière la place :**  
Elles seront constituées :

- d'un grillage vert doublé d'une haie d'essences mélangées d'une hauteur maximum de 2m,
  - ou d'un muret d'une hauteur maximum de 0,80m surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou d'un barreaudage simple, doublé d'une haie vive, le tout n'excédant pas 2m de hauteur.
- **Clôtures édifiées dans l'ensemble de la zone en limité du domaine public :**
    - Les clôtures constituées d'éléments occultants et/ou opaque (de type bâche verte, imitation de verdure, panneau bois tressé, plaques) et les plaques béton sont interdites.
    - Les lattes dans les grillages sont interdites.
  - **Clôtures en limite séparative :**
    - La hauteur maximum autorisée est de 2 mètres.
    - Les plaques béton sont interdites.

#### **ARTICLE 1AUa 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

*Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, et lors de la construction de nouvelles habitations.*

- Les dimensions minimales des places de stationnement seront de 5x3 mètres.
- Les aires de stationnement ne peuvent présenter qu'au plus 2 accès sur les voies publiques.
- Pour les constructions à usage de logement : Il est prévu un minimum de 2 places par logement sur le terrain d'assiette de la construction, y compris dans le cas de changement de destination et/ou d'affectation.
- Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, il sera prévu un minimum :
  - d'une place ouverte au public par logement (nouvelles constructions),
  - un minimum de 2 places par logement sur le terrain d'assiette de la construction,
  - une place par logement dans le cas d'un changement de destination,
  - pour les commerces aucune place de stationnement ouverte au public n'est requise.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif, les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

#### **ARTICLE 1AUa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif, les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

#### **ARTICLE 1AUa 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.**

Article supprimé par la loi n° 2014-366 du 24 Mars 2014 (ALUR).

#### **ARTICLE 1AUa 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non règlementé

ARTICLE 1AUa 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS  
ELECTRONIQUES

Article non règlementé

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU<sub>i</sub>

---

### Caractère de la zone :

La zone à urbaniser couvre les terrains pas ou insuffisamment desservis par les voiries et réseaux divers.

**La zone AU<sub>i</sub>** est une zone d'urbanisation future située à proximité du Robassa, au sein de laquelle le règlement est adapté pour prendre en compte les aléas liés à l'eau du secteur. Cette zone d'urbanisation est inconstructible dans l'immédiat sauf pour des équipements publics et des équipements et des ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et aux services d'intérêts collectifs. Elle sera constructible par une opération d'aménagement d'ensemble, dans le respect du règlement et des orientations d'aménagement et une fois la station d'épuration des eaux usées apte à assainir les eaux usées de nouvelles habitations.

### ARTICLE 1AU<sub>i</sub> 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux ;
- Les installations classées ;
- Les constructions à usage agricole ;
- Les terrains de camping et de caravanning ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement de caravanes soumis à autorisation, les caravanes isolées ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- Le dépôt d'ordures ménagères, résidus urbains, déchets de matériaux ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les installations radioélectriques et ou radio téléphonique ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les sous-sols.

### ARTICLE 1AU<sub>i</sub> 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Rappels :
  - Au regard de l'article R123.10.1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements 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 parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

- Cette zone sera constructible par une opération d'aménagement d'ensemble, dans le respect du règlement et des orientations d'aménagement et une fois la station d'épuration des eaux usées apte à assainir les eaux usées de nouvelles habitations.
- Les aires de jeux et de sport non motorisés, ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public ;
- Le changement de destination des constructions existantes ;
- Les affouillements et exhaussements de sols, à condition d'être nécessaire à la construction admise dans la zone ;
- La reconstruction à l'identique des constructions sinistrées ;
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif, les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux.

### **ARTICLE 1AU<sub>i</sub> 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

#### **3.1. Accès**

- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Aucune sortie sur la RD n'est autorisée ; depuis la RD seule l'entrée dans la zone est autorisée.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### **3.2. Voirie**

- Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité ; leur largeur doit être d'au moins 6m.
- Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un dispositif de retournement en marche avant permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour. En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée devra être réservée. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.

## ARTICLE 1AU*i* 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1. Dispositions techniques

#### 4.1.1.- Alimentation en eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

#### 4.1.2.- Assainissement

##### *Eaux usées :*

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées en respectant ses caractéristiques.

##### *Eaux pluviales :*

Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle.

Les eaux issues de lavage et/ou de stationnement doivent faire l'objet de traitement avant rejet au réseau public d'eaux pluviales ou avant épandage souterrain.

### 4.2. Electricité et téléphone

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera exigé pour les nouvelles constructions. Tout ouvrage technique soumis à autorisation d'urbanisme devra respecter le paysage.

## ARTICLE 1AU*i* 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi n° 2014-366 du 24 Mars 2014 (ALUR).

## ARTICLE 1AU*i* 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1. Les constructions principales devront être implantées en retrait d'au moins 3 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public ; dans ce cas la façade principale de la construction principale et des annexes accolées ou extensions sera en retrait d'au moins 3m sans dépasser 15 mètres.
- 6.2. Les constructions annexes, garages, abris de jardin devront être implantées à une distance de 5 mètres au minimum de l'alignement des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation.
- 6.3. Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif, les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

## **ARTICLE 1AU*i* 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 7.1. Les constructions doivent être réalisées :
- soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
  - soit à l'une des limites latérales, la distance à l'autre étant d'au moins 3 m,
  - soit sur aucune des limites séparatives, la distance à celles-ci étant d'au moins 3 m.
- 7.2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à ces règles. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.
- 7.3. Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif, les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

## **ARTICLE 1AU*i* 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

- 8.1. La distance entre deux constructions non contiguës doit être d'un minimum de 6m entre :
- deux constructions à usage d'habitation, service, commerce,
  - une construction à usage d'habitation, service, commerce et une construction annexe ou dépendance de plus de 20m<sup>2</sup>,
  - deux constructions annexes ou dépendances de plus de 40m<sup>2</sup>.
- 8.2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à ces règles. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant les constructions existantes.
- 8.3. Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif, les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

## **ARTICLE 1AU*i* 9 - EMPRISE AU SOL**

- 9.1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la surface du terrain.
- 9.2. Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif, les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

## **ARTICLE 1AU*i* 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.*

- 10.1. La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder R+1+combles avec un maximum de 9 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel.
- 10.2. La hauteur des constructions à toiture terrasse est limitée à 7 mètres à l'acrotère.
- 10.3. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade.
- 10.4. Dans le cas de remise en état et/ou de reconstruction de construction existante ne respectant pas cette règle, la hauteur n'excède pas la hauteur de la construction existante.

- 10.5.** Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif, les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

## **ARTICLE 1AU*i* 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

*En application de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

### **11.1. Caractère des constructions**

- Les constructions de style étranger (mas provençal, chalet savoyard, maison landaise, etc.) et les pastiches sont interdits.
- Dans tous les cas, les teintes criardes, sans rapport avec l'environnement (jaune, orange, rouge, vert, bleu, etc.) seront interdites.

### **11.2. Toitures et couvertures**

- Les toitures devront avoir une pente minimale de 35%.
- Les toitures terrasses sont autorisées si elles répondent à un objectif de construction durable, du type BBC ou HQE sans dépasser 7 mètres à l'acrotère.
- Les toitures végétalisées sont autorisées et ne sont pas soumises aux règles de pente.
- Les couvertures seront de teinte rouge (uni, flammé ou vieilli) ou de teinte ardoisée. Les teintes claires rappelant les couvertures méditerranéennes sont proscrites.
- Les tuiles seront de type mécanique ou plat, en aucun cas de type canal ou romane. De même, les tuiles mécaniques imitant les types canal ou romane sont proscrites.

### **11.3. Menuiseries**

- Les coffres de volets roulants seront intégrés à la façade, ou à l'intérieur, mais ne dépasseront en aucun cas du nu de la façade.

### **11.4. Clôtures**

- **Clôtures édifiées en limite du domaine public :**
  - Elles seront constituées :
    - soit d'un mur plein maçonné d'une hauteur maximum de 2 mètres autorisé sans conditions. Les murs seront enduits avec une teinte en accord à celle de la construction principale.
    - soit d'un muret d'une hauteur maximum de 0,80m surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou d'un barreaudage simple, doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 2m de hauteur.
    - soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.

- soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage.
- Les clôtures constituées d'éléments occultants et/ou opaque (de type bâche verte, imitation de verdure, panneau bois tressé, plaques) et les plaques béton sont interdites.
- **Clôtures en limite séparative :**
  - La hauteur maximum autorisée est de 2 mètres.
  - Les plaques béton sont interdites.

#### **ARTICLE 1AU*i* 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

*Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, et lors de la construction de nouvelles habitations.*

- Les dimensions minimales des places de stationnement seront de 5x3 mètres.
- Les aires de stationnement ne peuvent présenter qu'au plus 2 accès sur les voies publiques.
- Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, il sera prévu un minimum :
  - d'une place ouverte au public par logement (nouvelles constructions),
  - un minimum de 2 places par logement sur le terrain d'assiette de la construction,
  - une place par logement dans le cas d'un changement de destination,
  - pour les commerces aucune place de stationnement ouverte au public n'est requise.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif, les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

#### **ARTICLE 1AU*i* 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- 13.1.** Dans le cas de lotissement ou de groupement de constructions, 10% de la superficie de l'opération devront être traités en espaces verts d'accompagnement.
- 13.2.** Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif, les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

#### **ARTICLE 1AU*i* 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.**

Article supprimé par la loi n° 2014-366 du 24 Mars 2014 (ALUR).

#### **ARTICLE 1AU*i* 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non règlementé

#### **ARTICLE 1AU*i* 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Article non règlementé

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUb

---

### Caractère de la zone :

**La zone 1AUb** une zone d'urbanisation future immédiatement urbanisable scindée en deux phases. LA zone 1AUb est immédiatement urbanisable par une opération d'aménagement d'ensemble et dès lors que 70% de cette zone sera bâtie, la zone 1AUb2 pourra alors être aménagée pour une opération d'aménagement d'ensemble.

### ARTICLE 1AUb 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux ;
- Les installations classées ;
- Les constructions à usage agricole ;
- Les terrains de camping et de caravanning ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement de caravanes soumis à autorisation, les caravanes isolées ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- Le dépôt d'ordures ménagères, résidus urbains, déchets de matériaux ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les installations radioélectriques et ou radio téléphonique ;
- Les parcs d'attraction.

### ARTICLE 1AUb 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Rappels :
  - Au regard de l'article R123.10.1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements 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 parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.
- La zone 1AUb1 sera aménagée par une opération d'aménagement d'ensemble et dès que 70% de cette zone sera construit alors la zone 1AUb2 sera aménagée par une opération d'aménagement d'ensemble.
- Les aires de jeux et de sport non motorisés, ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public ;
- Le changement de destination des constructions existantes ;

- Les affouillements et exhaussements de sols, à condition d'être nécessaire à la construction admise dans la zone ;
- La reconstruction à l'identique des constructions sinistrées ;
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif, les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux.

### **ARTICLE 1Aub 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

#### **3.1. Accès**

- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès directs sur le RD sont interdits.

#### **3.2. Voirie**

- Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité ; leur largeur doit être d'au moins 5m en double sens et 3,50 m en sens unique.
- Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un dispositif de retournement en marche avant permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour. En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée devra être réservée. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.

### **ARTICLE 1Aub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1. Dispositions techniques**

##### **4.1.1.- Alimentation en eau potable**

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

##### **4.1.2.- Assainissement**

### **Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées en respectant ses caractéristiques.

### **Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle.

Les eaux issues de lavage et/ou de stationnement doivent faire l'objet de traitement avant rejet au réseau public d'eaux pluviales ou avant épandage souterrain.

### **4.2. Electricité et téléphone**

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera exigé pour les nouvelles constructions. Tout ouvrage technique soumis à autorisation d'urbanisme devra respecter le paysage.

### **ARTICLE 1AUb 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Article supprimé par la loi n° 2014-366 du 24 Mars 2014 (ALUR).

### **ARTICLE 1AUb 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 6.1. Les constructions principales devront être implantées en retrait minimum de 3 m uniquement, par rapport à la limite d'emprise du domaine.
- 6.2. Les constructions annexes, garages, abris de jardin devront être implantées à une distance de 5 mètres au minimum de l'alignement des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation.
- 6.3. Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif, les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

### **ARTICLE 1AUb 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 7.1. Les constructions doivent être réalisées :
  - soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
  - soit à l'une des limites latérales, la distance à l'autre étant d'au moins 3 m,
  - soit sur aucune des limites séparatives, la distance à celles-ci étant d'au moins 3 m.
- 7.2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à ces règles. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.
- 7.3. Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif, les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

### **ARTICLE 1AUb 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

- 8.1. La distance entre deux constructions non contiguës doit être d'un minimum de 6m entre :

- deux constructions à usage d'habitation, service, commerce,
- une construction à usage d'habitation, service, commerce et une construction annexe ou dépendance de plus de 20m<sup>2</sup>,
- deux constructions annexes ou dépendances de plus de 40m<sup>2</sup>.

8.2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à ces règles. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant les constructions existantes.

8.3. Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif, les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

### **ARTICLE 1AUb 9 - EMPRISE AU SOL**

9.1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la surface du terrain.

9.2. Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif, les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

### **ARTICLE 1AUb 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.*

10.1. La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder R+1+combles avec un maximum de 9 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel.

10.2. La hauteur des constructions à toiture terrasse est limitée à 7 mètres à l'acrotère.

10.3. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade.

10.4. Dans le cas de remise en état et/ou de reconstruction de construction existante ne respectant pas cette règle, la hauteur n'excède pas la hauteur de la construction existante.

10.5. Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif, les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

### **ARTICLE 1AUb 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

*En application de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

#### **11.1. Caractère des constructions**

- Les constructions de style étranger (mas provençal, chalet savoyard, maison landaise, etc.) et les pastiches sont interdits.

- Dans tous les cas, les teintes criardes, sans rapport avec l'environnement (jaune, orange, rouge, vert, bleu, etc.) seront interdites.

### 11.2. Toitures et couvertures

- Les toitures devront avoir une pente minimale de 35%.
- Les toitures terrasses sont autorisées si elles répondent à un objectif de construction durable, du type BBC ou HQE sans dépasser 7 mètres à l'acrotère.
- Les toitures végétalisées sont autorisées et ne sont pas soumises aux règles de pente.
- Les couvertures seront de teinte rouge (uni, flammé ou vieilli) ou de teinte ardoisée. Les teintes claires rappelant les couvertures méditerranéennes sont proscrites.
- Les tuiles seront de type mécanique ou plat, en aucun cas de type canal ou romane. De même, les tuiles mécaniques imitant les types canal ou romane sont proscrites.

### 11.3. Menuiseries

- Les coffres de volets roulants seront intégrés à la façade, ou à l'intérieur, mais ne dépasseront en aucun cas du nu de la façade.

### 11.4. Clôtures

- **Clôtures édifiées en limite de la RD30 et de la rue de Reims :**  
Elles seront constituées d'un grillage doublé d'une haie d'essences mélangées d'une hauteur maximum de 2m.
- Les lattes dans les grillages sont interdites
  
- **Clôtures édifiées en limite du chemin dit de derrière la place :**  
Elles seront constituées :
  - d'un grillage doublé d'une haie d'essences mélangées d'une hauteur maximum de 2m,
  - ou d'un muret d'une hauteur maximum de 0,80m surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou d'un barreaudage simple, doublé d'une haie vive, le tout n'excédant pas 2m de hauteur.
  
- **Clôtures édifiées dans l'ensemble de la zone en limité du domaine public :**
  - Les clôtures constituées d'éléments occultants et/ou opaque (de type bâche verte, imitation de verdure, panneau bois tressé, plaques) et les plaques béton sont interdites.
  - Les lattes dans les grillages sont interdites
  
- **Clôtures en limite séparative :**
  - La hauteur maximum autorisée est de 2 mètres,
  - Les plaques béton sont interdites

### ARTICLE 1AUb 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

*Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, et lors de la construction de nouvelles habitations.*

- Les dimensions minimales des places de stationnement seront de 5x2 mètres pour un parking latéral, 5x2,50 mètres pour un parking privé et 5x3,20 mètres pour un parking PMR ;

- Les aires de stationnement ne peuvent présenter qu'au plus 2 accès sur les voies publiques ;
- Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, il sera prévu un minimum :
  - d'une place ouverte au public pour deux logements (nouvelles constructions)
  - de 2 places par logement sur le terrain d'assiette de la construction en plus des places couvertes s'il y en a de type garage attenant à l'habitation, ...
  - une place par logement dans le cas d'un changement de destination.
  - pour les commerces aucune place de stationnement ouverte au public n'est requise.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif, les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

## ARTICLE 1AUb 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13.1.** Dans le cas de lotissement ou de groupement de constructions :
- 10% de la superficie de l'opération devront être traités en espaces verts d'accompagnement.
  - Les noues et les aires de stationnement public seront plantées. Cela devra représenter 5% des espaces verts publics.»
- 13.2.** Le long de la RD30 et à l'arrière des constructions, une frange paysagère devra être réalisée ; elle sera constituée d'une haie d'essences variées.
- 13.3.** Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif, les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière

## ARTICLE 1AUb 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Article supprimé par la loi n° 2014-366 du 24 Mars 2014 (ALUR).

## ARTICLE 1AUb 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non règlementé

## ARTICLE 1AUb 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non règlementé

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUc

---

### Caractère de la zone :

La zone à urbaniser couvre les terrains pas ou insuffisamment desservis par les voiries et réseaux divers, constructibles sous forme d'opération d'aménagement.

La zone **1AUc** est une zone d'urbanisation constructible immédiatement sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble, dans le respect du règlement et des orientations d'aménagement et une fois la station d'épuration des eaux usées apte à assainir les eaux usées de nouvelles habitations.

### ARTICLE 1AUc 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux ;
- Les installations classées ;
- Les bâtiments agricoles ;
- Les terrains de camping et de caravaning ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement de caravanes soumis à autorisation, les caravanes isolées ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- Le dépôt d'ordures ménagères, résidus urbains, déchets de matériaux ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les installations radioélectriques et ou radio téléphonique ;
- Les parcs d'attraction.

### ARTICLE 1AUc 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Rappels :
  - Au regard de l'article R123.10.1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements 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 parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.
  - La zone est constructible immédiatement sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble, dans le respect du règlement et des orientations d'aménagement et une fois la station d'épuration des eaux usées apte à assainir les eaux usées de nouvelles habitations.
- Les aires de jeux et de sport non motorisés, ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public ;

- Le changement de destination des constructions existantes ;
- Les affouillements et exhaussements de sols, à condition d'être nécessaire à la construction admise dans la zone ;
- La reconstruction à l'identique des constructions sinistrées ;
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif, les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

### **ARTICLE 1AUc 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

#### **3.1. Accès**

- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### **3.2. Voirie**

- Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité ; leur largeur doit être d'au moins 6m.

### **ARTICLE 1AUc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1. Dispositions techniques**

##### **4.1.1.- Alimentation en eau potable**

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

##### **4.1.2.- Assainissement**

###### ***Eaux usées :***

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées en respectant ses caractéristiques.

## **Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle.

Les eaux issues de lavage et/ou de stationnement doivent faire l'objet de traitement avant rejet au réseau public d'eaux pluviales ou avant épandage souterrain.

### **4.2. Electricité et téléphone**

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera exigé pour les nouvelles constructions.

Tout ouvrage technique soumis à autorisation d'urbanisme devra respecter le paysage.

### **ARTICLE 1AUc 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Article supprimé par la loi n° 2014-366 du 24 Mars 2014 (ALUR).

### **ARTICLE 1AUc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 6.1. Les constructions principales devront être implantées :
  - soit à l'alignement du domaine public,
  - soit en retrait d'au moins 3m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.
- 6.2. Les agrandissements de constructions implantées à moins de 3 mètres pourront être autorisés dans le prolongement de la façade existante.
- 6.3. Les constructions annexes, garages, abris de jardin devront être implantées à une distance de 5 mètres au minimum de l'alignement des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation.
- 6.4. Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif, les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

### **ARTICLE 1AUc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 7.1. Les constructions doivent être réalisées :
  - soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
  - soit à l'une des limites latérales, la distance à l'autre étant d'au moins 3 m,
  - soit sur aucune des limites séparatives, la distance à celles-ci étant d'au moins 3 m.
- 7.2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à ces règles. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.
- 7.4. Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif, les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

### **ARTICLE 1AUc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

- 8.1. La distance entre deux constructions non contiguës doit être d'un minimum de 6m entre :
  - 6m entre deux constructions à usage d'habitation, service, commerce,
  - 2m entre une construction à usage d'habitation, service, commerce et une construction annexe ou dépendance,
  - 2m entre deux constructions annexes ou dépendances.

8.2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à ces règles. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant les constructions existantes.

8.3. Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif, les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière

#### **ARTICLE 1AUc 9 - EMPRISE AU SOL**

9.1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 55% de la surface du terrain.

9.2. Toutefois, dans le cas de remise en état et/ou de reconstruction de construction existante ne respectant pas cette règle, l'emprise au sol n'excède pas l'emprise au sol de la construction existante ;

9.3. Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif, les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière

#### **ARTICLE 1AUc 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.*

10.1. La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder R+1+combles avec un maximum de 9 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel.

La hauteur de la dalle du rez-de-chaussée n'excédera pas +0,60m par rapport au terrain naturel.

10.2. La hauteur des constructions à toiture terrasse est limitée à 7 mètres à l'acrotère.

10.3. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade.

10.4. Dans le cas de remise en état et/ou de reconstruction de construction existante ne respectant pas cette règle, la hauteur n'excède pas la hauteur de la construction existante.

10.5. Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif, les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

#### **ARTICLE 1AUc 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

*En application de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

##### **11.1. Caractère des constructions**

- Les constructions de style étranger (mas provençal, chalet savoyard, maison landaise, etc.) et les pastiches sont interdits.

- Dans tous les cas, les teintes criardes, sans rapport avec l'environnement (jaune, orange, rouge, vert, bleu, etc) seront interdites.

- les constructions en matériaux légers (tôles, fibro-ciment, panneaux plastiques ou matériau

reconstitué type Novopan) sont interdites.

- les enduits de teinte vives ainsi que le blanc pur sont interdits.
- Les extensions seront réalisées en prolongement du volume existant en façade et toiture.
- Les matériaux seront d'aspect et de teinte identiques à l'existant.

### 11.2. Toitures et couvertures

- Les toitures devront avoir une pente minimale de 35%, uniquement pour les bâtiments à usage d'habitation.
- Les toitures terrasses sont autorisées si elles répondent à un objectif de construction durable, du type BBC ou HQE sans dépasser 7 mètres à l'acrotère.
- Les toitures végétalisées sont autorisées et ne sont pas soumises aux règles de pente.
- Les couvertures seront de teinte rouge (uni, flammé ou vieilli) ou de teinte ardoisée. Les teintes claires rappelant les couvertures méditerranéennes sont proscrites.
- Les tuiles seront de type mécanique ou plat, en aucun cas de type canal ou romane. De même, les tuiles mécaniques imitant les types canal ou romane sont proscrites.
- Le faîtage est orienté parallèlement à la rue,

### 11.3. Menuiseries

- Les coffres de volets roulants seront intégrés à la façade, ou à l'intérieur, mais ne dépasseront en aucun cas du nu de la façade.

### 11.4. Clôtures

- **Les clôtures en bordure des voies nouvelles et voies piétonnes sont constituées :**
  - soit d'un muret de pierres apparentes ou en maçonnerie enduite d'une hauteur maximale de 0,80m surmonté ou non de grille verticale, le tout n'excédant pas 1,80m,
  - soit d'un grillage vert doublé ou non d'une haie vive, d'une hauteur maximale de 1,80m.
- **Les clôtures édifiées sur les autres limites sont constituées :**
  - soit d'un muret de pierres apparentes ou en maçonnerie enduite d'une hauteur maximale de 0,80m surmonté ou non de grille ou d'un grillage vert, le tout n'excédant pas 1,80m,
  - soit d'un grillage vert doublé ou non d'une haie vive, d'une hauteur maximale de 1,80m.
  - soit d'une haie vive d'une hauteur maximale de 1,80m,
  - les plaques béton et les matériaux occultants et/ou opaques (de type bâche verte, imitation de verdure, panneau bois tressé) sont interdits en limite du domaine public.
- **Les clôtures édifiées en limite séparative :**
  - la hauteur maximum autorisée est de 2 mètres,
  - les plaques béton sont interdites.

### ARTICLE 1AUc 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

*Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, et lors de la construction de nouvelles habitations.*

- Les dimensions minimales des places de stationnement seront de 5x3 mètres ;
- Les aires de stationnement ne peuvent présenter qu'au plus 2 accès sur les voies publiques ;
- Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, il sera prévu un minimum :
  - d'une place ouverte au public par logement (nouvelles constructions),
  - un minimum de 2 places par logement sur le terrain d'assiette de la construction,
  - une place par logement dans le cas d'un changement de destination,
  - pour les commerces aucune place de stationnement ouverte au public n'est requise.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif, les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

### **ARTICLE 1AUc 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- 13.1. Dans le cas de lotissement ou de groupement de constructions, 10% de la superficie de l'opération devront être traités en espaces verts d'accompagnement.
- 13.2. Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 13.3. Les aires de stationnement doivent être plantées.
- 13.4. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement doivent être créées.
- 13.5. Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif, les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

### **ARTICLE 1AUc 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.**

Article supprimé par la loi n° 2014-366 du 24 Mars 2014 (ALUR).

### **ARTICLE 1AUc 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non règlementé

### **ARTICLE 1AUc 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Article non règlementé

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX

---

### Caractère de la zone :

**La zone 1AUX** est une zone réservée aux activités industrielles, commerciales, artisanales et de services. C'est une zone d'urbanisation future constructible immédiatement selon l'avancement des travaux de réseaux, dans le respect du règlement et des orientations d'aménagement et une fois la station d'épuration des eaux usées apte à assainir les eaux usées de nouvelles habitations.

### ARTICLE 1AUX 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Les types d'occupation et d'utilisation du sol de toute nature à l'exception de ceux autorisés à l'article UX 2.

### ARTICLE 1AUX 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Rappels :
  - Au regard de l'article R123.10.1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements 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 parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.
  - La zone est immédiatement urbanisable selon l'avancement des travaux de réseaux, dans le respect du règlement et des orientations d'aménagement et une fois la station d'épuration des eaux usées apte à assainir les eaux usées de nouvelles habitations.
- Les constructions à usage d'habitation d'une surface de plancher maximale de 170 m<sup>2</sup> et leurs annexes à condition qu'une activité économique soit déjà existante sur le terrain d'assiette et que la superficie du bâtiment d'activités soit au moins égale à deux fois celle de la surface à usage d'habitation. Le volume de la surface dédiée à l'habitat doit être intégré au volume du bâtiment d'activité ;
- Les constructions nouvelles à vocation commerciale, artisanales ou de services ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement liées aux activités autorisées dans la zone, lorsqu'elles respectent les prescriptions réglementaires qui leur sont imposées ;
- les affouillements et exhaussements de sols, à condition d'être nécessaires à la construction admise dans la zone ;
- Les modifications des installations existantes classées pour la protection de l'environnement lorsqu'elles ne sont pas susceptibles d'aggraver le danger ou les inconvénients pour le voisinage ou qu'elles s'accompagnent de la mise en œuvre des dispositions nécessaires pour éviter cette aggravation des dangers ou des nuisances ;
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif, les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière ;
- Les dépôts de matériaux inertes, déchets en attente, sont admis uniquement sauf s'ils sont liés à

une activité économique existante.

### ARTICLE 1AUX 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

#### 3.1. Accès

- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

#### 3.2. Voirie

- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.
- La largeur de la voirie doit être d'au moins 8 m.

### ARTICLE 1AUX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1. Dispositions techniques

##### 4.1.1.- Alimentation en eau potable

###### ***Pour les installations industrielles :***

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

###### ***Pour les autres constructions :***

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Ce raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

##### 4.1.2.- Assainissement

###### ***Eaux usées :***

Toute construction à vocation artisanale ou industrielle ne devra rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Toute autre construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

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

Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle.

Les eaux issues de lavage et/ou de stationnement doivent faire l'objet de traitement avant rejet au réseau public d'eaux pluviales ou avant épandage souterrain.

#### 4.2. Electricité et téléphone

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera exigé pour les nouvelles constructions. Tout ouvrage technique soumis à autorisation d'urbanisme devra respecter le paysage.

#### ARTICLE 1AUX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non règlementé

#### ARTICLE 1AUX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions devront être implantées en retrait avec un minimum de 4m.

6.2. Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif, les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière

#### ARTICLE 1AUX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions doivent être réalisées :

- soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
- soit à l'une des limites latérales, la distance à l'autre étant d'au moins 3 m,
- soit sur aucune des limites séparatives, la distance à celles-ci étant d'au moins 3 m.

7.2. Néanmoins, toute construction devra s'implanter à plus de 4 m des limites séparatives faisant office de limite entre la zone 1AUX et la zone UB.

7.3. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à ces règles. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.

7.4. Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif, les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière

#### ARTICLE 1AUX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non règlementé

## ARTICLE 1AUX 9 - EMPRISE AU SOL

Article non règlementé

## ARTICLE AUX 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.*

- 10.1. La hauteur des constructions ne peut excéder 11 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel.
- 10.2. La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'acrotère par rapport au terrain naturel.
- 10.3. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade.
- 10.4. Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif, les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière

## ARTICLE 1AUX 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

*En application de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales,*

### 11.1. Caractère des constructions

- Les constructions de style étranger (mas provençal, chalet savoyard, maison landaise, etc.) et les pastiches sont interdits.
- Dans tous les cas, les teintes criardes, sans rapport avec l'environnement (jaune, orange, rouge, vert, bleu, etc., ainsi que le noir) seront interdites.

### 11.2. Toitures et couvertures

- Les toitures terrasses sont autorisées.
- Les toitures végétalisées sont autorisées et ne sont pas soumises aux règles de pente.
- Les couvertures seront de teinte rouge (uni, flammé ou vieilli) ou de teinte ardoisée. Les teintes claires rappelant les couvertures méditerranéennes sont proscrites.

### 11.3. Menuiseries

- Les coffres de volets roulants seront intégrés à la façade, ou à l'intérieur, mais ne dépasseront en aucun cas du nu de la façade.

#### 11.4. Clôtures

- **Clôtures édifiées en limite du domaine public :**
  - La hauteur maximum autorisée est de 2 mètres.
  - Les clôtures constituées d'éléments occultants et/ou opaque (de type bâche verte, imitation de verdure, panneau bois tressé, plaques) et les plaques béton sont interdites.
- **Clôtures en limite séparative :**
  - La hauteur maximum autorisée est de 3 mètres.
  - Les plaques béton sont interdites.
- **Pour toutes les clôtures :**
  - Les clôtures et/ou murs de soutènement édifiés le long des accès privés devront laisser un libre passage d'au moins 5,00m (voir article 1AUX 3).

#### ARTICLE 1AUX 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

*Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, et lors de la construction de nouvelles habitations.*

- 12.1.** Pour les installations industrielles, il doit être aménagé sur le terrain des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraisons et de services, ainsi que des véhicules du personnel en-dehors des voies de circulation. En ce qui concerne le personnel, il doit être aménagé au moins une aire de stationnement pour trois emplois.
- 12.2.** Pour toutes constructions il conviendra de créer au minimum 4 places de stationnement pour l'activité économique et 2 places de stationnement au minimum pour l'habitation.
- 12.3.** Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif, les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière

#### ARTICLE 1AUX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

#### ARTICLE 1AUX 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Article supprimé par la loi n° 2014-366 du 24 Mars 2014 (ALUR).

#### ARTICLE 1AUX 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non règlementé

#### ARTICLE 1AUX 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS

Article non règlementé

## **TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)**

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

#### **Caractère de la zone**

La **zone A** concerne les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole et viticole sont seules autorisées en zone A.

La zone comprend **un secteur Av** identifiant des secteurs viticoles, correspondant à la production de champagne AOC.

#### **ARTICLE A 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

Les types d'occupation et d'utilisation du sol de toute nature à l'exception de ceux autorisés à l'article A2.

#### **ARTICLE A 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles et viticoles y compris celles destinées à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits des exploitations agricoles et viticoles ;
- Les activités de tourisme, le camping à la ferme, et les constructions nécessaires à la salubrité et au confort sanitaire à conditions qu'elles demeurent accessoires à l'exploitation agricole/viticole ;
- Toutes les installations classées pour la protection de l'environnement liées aux activités agricoles, lorsqu'elles respectent les prescriptions réglementaires qui leur sont imposées ;
- Les constructions d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole/viticole, et que le permis soit déposé en même temps voire postérieurement au bâtiment agricole/viticole. La surface de plancher maximale de l'habitation est fixée à 170 m<sup>2</sup>. La superficie du bâtiment d'activités doit être au moins égale à deux fois celle de la surface du bâtiment à usage d'habitation ;
- L'aménagement, la transformation des constructions d'habitation ou d'activités économiques existantes et de leurs annexes ;
- La reconstruction après sinistre, ou la réhabilitation des bâtiments existants est admise soit à l'identique soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et, dans tous les cas, si la vocation de la construction est compatible avec le reste de la zone ;
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif, les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux.

- Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés à condition d'être nécessaire à la construction.

### **ARTICLE A 3 – VOIRIE ET ACCES**

- 3.1.** Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- 3.2.** Les caractéristiques des nouveaux accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

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

#### **4.1. Dispositions techniques**

##### **4.1.1.- Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Ce raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

**Eau à usage non domestique** : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

##### **4.1.2.- Assainissement**

###### **Eaux usées**

Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées et pluviales par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur. Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire ; toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé, mais les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau dès sa réalisation et respecter les normes en vigueur.

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

Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle. Les eaux issues de lavage et/ou de stationnement doivent faire l'objet de traitement avant rejet au réseau public d'eaux pluviales ou avant épandage souterrain.

#### **4.2. Electricité / téléphone / réseaux câblés**

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera exigé pour les nouvelles constructions ou en cas de réhabilitation de constructions existantes.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la qualité du paysage.

La commune ne prendra en charge aucune extension et aucun branchement liés aux réseaux.

**ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Article non règlementé

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

- 6.1. Aucune construction ne peut être implantée à moins de :
- 75 m de l'axe de la RD644,
  - 15 m de l'axe des RD,
  - 3 m de la limite d'emprise des autres voies.
- 6.2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à ces règles. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la voie.
- 6.1. Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif, les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

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

- 7.1. Les constructions doivent être réalisées :
- soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
  - soit à l'une des limites latérales, la distance à l'autre étant d'au moins 3 m,
  - soit sur aucune des limites séparatives, la distance à celles-ci étant d'au moins 3 m.
- 7.2. Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10m de part et d'autre des rives du ru de la ROBASSA.
- 7.3. Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif, les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

**ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Article non règlementé

**ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

Article non règlementé

**ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- 10.1. La hauteur totale des constructions ne peut excéder 10 m mesurés du terrain naturel à l'égout du toit.
- 10.2. Pour les constructions à usage d'habitation autorisées dans cette zone, la hauteur ne peut excéder 9m mesurés du terrain naturel au faîtage.
- 10.3. Dans le cas de reconstruction en cas de sinistre et/ou d'agrandissement de construction existante

ne respectant pas cette règle, la hauteur de la construction n'excède pas la hauteur de la construction existante.

- 10.4. Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif, les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

*En application de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

### **11.1. Caractère des constructions**

- Les constructions de style étranger (mas provençal, chalet savoyard, maison landaise, etc.) et les pastiches sont interdits.
- Dans tous les cas, les teintes criardes, sans rapport avec l'environnement (jaune, orange, rouge, vert, bleu, etc.) seront interdites.

### **11.2. Bâtiments agricoles**

- Les façades des bâtiments agricoles seront de teinte unie. L'utilisation de bardage est autorisée.
- Ces teintes se rapprocheront des teintes des paysages environnants (vert, beige, brun).
- Les teintes blanches et/ou noires, les couleurs vives (rouge, jaune, orange, bleu ciel, violet, etc.) sont proscrites.
- Les teintes des couvertures se rapprocheront des teintes des couvertures traditionnelles de la Marne (teintes « tuilées » : rouge flammé, rouge vieilli ; teintes ardoisées : gris à bleu foncé).

### **11.3. Constructions à usage d'habitation**

#### **11.3.1. - Toitures et couvertures**

- Les toitures devront avoir une pente minimale de 35%.
- Les toitures terrasses sont autorisées si elles répondent à un objectif de construction durable, du type BBC ou HQE sans dépasser 7 mètres à l'acrotère.
- Les toitures végétalisées sont autorisées et ne sont pas soumises aux règles de pente.
- Les couvertures seront de teinte rouge (uni, flammé ou vieilli) ou de teinte ardoisée. Les teintes claires rappelant les couvertures méditerranéennes sont proscrites.
- Les tuiles seront de type mécanique ou plat, en aucun cas de type canal ou roman. De même, les tuiles mécaniques imitant les tuiles canal ou romanes sont proscrites.

#### **11.3.2. - Menuiseries**

- Les coffres de volets roulants seront intégrés à la façade, ou à l'intérieur, mais ne dépasseront en aucun cas du nu de la façade.

### 11.3.3. - Clôtures

- **Clôtures édifiées en limite du domaine public :**
  - La hauteur maximum autorisée est de 2 mètres.
  - Les clôtures constituées de plaque béton, d'éléments occultants et/ou opaque (de type bâche verte, imitation de verdure, panneau bois tressé, plaques) et les plaques d'aspect béton sont interdites.
- **Clôtures en limite séparative :**
  - La hauteur maximum autorisée est de 2 mètres.
  - Les plaques béton sont interdites.

### 11.4. Clôtures pour les bâtiments agricoles

- La hauteur maximale des clôtures sera de 2m.
- Les clôtures doivent être constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie vive d'essences mélangées. Toutefois, les clôtures existantes ne respectant pas la règle précédente, peuvent être remises en état et/ou prolongées aux mêmes caractéristiques qu'aux clôtures existantes.
- les plaques d'aspect béton et les matériaux occultants et/ou opaque (de type bâche verte, imitation de verdure, panneau bois tressé) sont interdits en limite du domaine public.

### ARTICLE A 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux dispositions réglementaires en vigueur. Les aires nécessaires doivent être aménagées de telle sorte que les manœuvres de chargement ou de déchargement puissent être effectuées hors des voies ou espaces publics.

### ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Cette zone comprend des Espaces Boisés Classés soumis à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans ces espaces, toute coupe ou abattage d'arbres doit faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

**13.1.** Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

**13.2.** Dans les espaces libres de toute construction sur le terrain d'assiette de la construction, un arbre de haute tige ou fruitier sera planté par tranche de 200m<sup>2</sup> de terrain.

**13.3.** Toute transformation voire disparition d'un élément de paysage identifié par les symboles ci-contre au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une remise en état. Les projets de modification ou de restauration d'un élément de paysage identifié doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation.



### ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Article non règlementé

### ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non règlementé

**ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D’INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Article non règlementé

## **TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)**

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

---

#### **Caractère de la zone**

Ce sont les terrains naturels et forestiers de la commune équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et de leur caractère d'espaces naturels.

La zone comprend :

- Un secteur **Nh** qui correspond aux zones d'habitat dispersé.
- Un secteur **Nc** qui correspond à l'emprise du moto-cross.

#### **ARTICLE N 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

- Les constructions de toute nature à l'exception de celles visées à l'article N2.
- Le changement de destination des constructions existantes sauf cas visés à l'article N2.

#### **ARTICLE N 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **Rappel :**

1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur tout le territoire (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2).

2 - Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur tout le territoire (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2).

##### **Sont admis :**

##### ***Dans toute la zone :***

- La reconstruction à l'identique des constructions sinistrées ;
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif, les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière ;

- Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés à condition d'être nécessaire à la construction et limité à 0,60 m de profondeur ;

***Dans le secteur Nh uniquement :***

- Les annexes, extensions et dépendances complémentaires aux constructions principales d'habitation existantes (abri de jardin, garage,...) ;
- Le changement de destination des constructions existantes à condition que le projet corresponde à la mise en valeur du site (chambre d'hôte, gîte, par exemple) ;
- L'agrandissement de 25% de l'emprise au sol existante.

***Dans le secteur Nc uniquement :***

- Les travaux et installations liés aux sports mécaniques ;
- Les installations classées liées aux sports mécaniques ;
- Les travaux, installations et aménagements liés aux sports mécaniques.

**ARTICLE N 3 – VOIRIE ET ACCES**

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

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

**4.1. Dispositions techniques**

**4.1.1.- Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Ce raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Eau à usage non domestique : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

**4.1.2.- Assainissement**

**Eaux usées**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées et pluviales par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur. Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire ; toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé, mais les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau dès sa réalisation et respecter les normes en vigueur.

**Eaux pluviales**

Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle.

Les eaux issues de lavage et/ou de stationnement doivent faire l'objet de traitement avant rejet au réseau public d'eaux pluviales ou avant épandage souterrain.

#### 4.2. Electricité / téléphone / réseaux câblés

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera exigé pour les nouvelles constructions ou en cas de réhabilitation de constructions existantes.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la qualité du paysage.

La commune ne prendra en charge aucune extension et aucun branchement liés aux réseaux.

#### ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non règlementé

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

6.1. Aucune construction ne peut être implantée :

- à moins de 15 mètres de l'axe des R.D,
- 3 mètres de la limite d'emprise des autres voies.

6.2. Dans le cadre de réhabilitation des constructions existantes ou de reconstruction à l'identique après sinistre, les constructions devront respecter l'implantation initiale du bâti.

6.3. Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif, les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

6.4. **Dans le secteur Nh uniquement :**

Les annexes et extensions devront s'implanter à 10 m minimum de l'axe de la voie.

6.5. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à ces règles.

Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la voie.

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

7.1. Les constructions doivent être réalisées :

- soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
- soit à l'une des limites latérales, la distance à l'autre étant d'au moins 3 m,
- soit sur aucune des limites séparatives, la distance à celles-ci étant d'au moins 3 m.

7.2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes et de reconstruction à l'identique qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles peuvent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.

7.3. Une bande de terrain inconstructible de 10 m de profondeur est respectée de part et d'autre des rives de la "ROBASSA" sauf pour la reconstruction à l'identique de bâtiments existant dans cet espace.

- 7.4. Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif, les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

**ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Article non règlementé

**ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

**Dans le secteur Nh uniquement :**

- L'agrandissement de 25% de l'emprise au sol existante est autorisé.
- La surface de plancher des annexes, extensions et dépendances complémentaires aux constructions principales d'habitation existantes (abri de jardin, garage,...) est limitée à 40 m<sup>2</sup>.

**ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.
- Les constructions annexes telles que les abris de jardin et les garages ne devront pas dépasser 4 m de hauteur au faîtage pour les toits à un seul versant et 5 m pour les toits à 2 versants.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif, les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière

**ARTICLE N 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

*En application de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

**11.1. Constructions à usage d'habitation**

**Toitures et couvertures**

- Les toitures devront avoir une pente minimale de 35%.
- Les toitures terrasses sont autorisées si elles répondent à un objectif de construction durable, du type BBC ou HQE sans dépasser 7 mètres à l'acrotère.
- Les toitures végétalisées sont autorisées et ne sont pas soumises aux règles de pente.
- Les couvertures seront de teinte rouge (uni, flammé ou vieilli) ou de teinte ardoisée. Les teintes claires rappelant les couvertures méditerranéennes sont proscrites.
- Les tuiles seront de type mécanique ou plat, en aucun cas de type canal ou romane. De même, les

tuiles mécaniques imitant les types canal ou romane sont proscrites.

### 11.2. Clôtures

#### - Clôtures édifiées en limite du domaine public :

- La hauteur maximum autorisée est de 2 mètres.
- Les clôtures constituées de plaque béton, d'éléments occultants et/ou opaque (de type bâche verte, imitation de verdure, panneau bois tressé, plaques) et les plaques d'aspect béton sont interdites.

#### - Clôtures en limite séparative :

- La hauteur maximum autorisée est de 2 mètres.
- Les plaques béton sont interdites.

### ARTICLE N 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux dispositions réglementaires en vigueur.

### ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

**13.1.** Cette zone comprend des Espaces Boisés Classés soumis à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans ces espaces, toute coupe ou abattage d'arbres doit faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

**13.2.** Toute nouvelle construction, annexe ou extension de plus de 40m<sup>2</sup> sera accompagné d'un aménagement paysager comprenant au moins un arbre de haute tige ou fruitier.

**13.3.** Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue et doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50m<sup>2</sup> de terrain affecté à cet usage.

**13.4.** L'utilisation d'essences locales est imposée en cas de plantations de haies, doublées ou non d'un grillage et d'arbres de haute tige.

### ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article non règlementé

### ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non règlementé

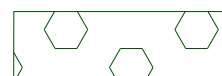
### ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non règlementé

## TITRE VI : TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES BOISES CLASSES

Il s'agit de bois et forêts qu'il importe de sauvegarder (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*). Ces terrains sont figurés aux documents graphiques par des ronds verts.



#### **Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme :**

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

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue « aux chapitres I<sup>er</sup> et II du titre I<sup>er</sup> livre III du Code forestier ».

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 Juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation au vu de l'étude d'impact ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'exploitation du présent alinéa ».

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

#### **Article L.130-2 du Code de l'Urbanisme :**

**1** - "Pour sauvegarder les bois et parcs, et, en général, tous les espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un plan d'occupation des sols rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins.

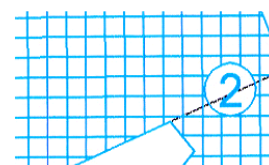
**2** - Il peut également, aux mêmes fins, être accordée au propriétaire une autorisation de construire sur une partie de terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet à date certaine depuis cinq ans au moins.

**3** - Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, ne peut être donnée par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'Urbanisme, du ministre de l'Intérieur et du ministre de l'Agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement de destination qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans les conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L.130-6.

**4** - La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain à céder à la collectivité ».

## **TITRE VII : EMBLEMES RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS**

Ce sont des espaces destinés à recevoir des équipements collectifs, soumis à un statut spécial, afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'une utilisation entrant en contradiction avec un projet présentant un intérêt général pour la collectivité. Ils sont numérotés et figurés aux documents graphiques par le type de quadrillage suivant :



Aux documents graphiques sont soulignés par des hachures fines perpendiculaires les terrains réservés pour lesquels s'appliquent les dispositions suivantes :

### **Article L.123-17 du Code de l'Urbanisme :**

**1** - Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un Plan Local d'Urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

**2** - Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L.123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants.

## TITRE VIII - ANNEXE

### Places de stationnement

#### Article L111-6-1

Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce et au I de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce. Lorsqu'un équipement cinématographique soumis à l'autorisation prévue au I de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 précitée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils. Ces dispositions ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.

#### Article L332-7-1

La participation pour non-réalisation d'aires de stationnement prévue par l'article L. 123-1-2 est fixée par le conseil municipal. Son montant ne peut excéder 12 195 euros par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1er novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

## TITRE IX : ELEMENTS DU PATRIMOINE ET DU PAYSAGE A PROTEGER

### Eléments du paysage à protéger



#### Article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme

Les Plans Locaux d'Urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, ils peuvent :  
( ...)

7° - Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;  
( ...)

#### Extrait de l'article R.421-23

h) Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants : les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.