



PLAN LOCAL D'URBANISME DE LES MESNEUX

4.1 Règlement (Pièce écrite)

Projet arrêté le 29 juin 2017
Approuvé le :

Pour la Présidente de la Communauté
Urbaine du Grand Reims

Pierre Georgin
Vice-président



Sommaire

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES 6

| | |
|-------------------------------------------------------------|---|
| ARTICLE 1 - CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN | 6 |
| ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES..... | 6 |
| ARTICLE 3 – MENTIONS GRAPHIQUES..... | 7 |
| ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES | 8 |

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 9

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC 9

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES..... | 10 |
| ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS..... | 10 |
| ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIE..... | 10 |
| 3.1. ACCES :..... | 10 |
| 3.2. VOIRIE :..... | 11 |
| ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX | 11 |
| ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS..... | 11 |
| ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES..... | 12 |
| ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES | 12 |
| ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE..... | 12 |
| ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS..... | 13 |
| ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS..... | 13 |
| ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS..... | 13 |
| ARTICLE UC 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT..... | 18 |
| ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES | 18 |
| ARTICLE UC 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES. | 19 |
| ARTICLE UC 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES. | 19 |

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD 20

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| ARTICLE UD 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES..... | 20 |
| ARTICLE UD 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS..... | 20 |
| ARTICLE UD 3 – ACCES ET VOIRIE | 20 |
| 3.1. ACCES :..... | 20 |
| 3.2. VOIRIE :..... | 21 |
| ARTICLE UD 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX | 21 |
| ARTICLE UD 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS | 22 |
| ARTICLE UD 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES | 22 |
| ARTICLE UD 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES | 22 |
| ARTICLE UD 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE | 23 |
| ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS..... | 23 |
| ARTICLE UD 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS | 23 |
| ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS | 24 |
| ARTICLE UD 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT | 29 |
| ARTICLE UD 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES | 29 |

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| ARTICLE UD 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES. | 29 |
| ARTICLE UD 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES. | 30 |

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE 31

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES..... | 31 |
| ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS..... | 31 |
| ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE..... | 31 |
| 3.1. ACCES :..... | 31 |
| 3.2. VOIRIE :..... | 32 |
| ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX..... | 32 |
| ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS..... | 32 |
| ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES..... | 33 |
| ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES..... | 33 |
| ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE..... | 33 |
| ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS..... | 34 |
| ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS..... | 34 |
| ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS..... | 34 |
| ARTICLE UE 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT..... | 34 |
| ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES..... | 34 |
| ARTICLE UE 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES. | 34 |
| ARTICLE UE 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES. | 35 |

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX 36

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| ARTICLE UX 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES..... | 36 |
| ARTICLE UX 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS..... | 36 |
| ARTICLE UX 3 – ACCES ET VOIRIE..... | 37 |
| 3.1. ACCES :..... | 37 |
| 3.2. VOIRIE :..... | 37 |
| ARTICLE UX 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX..... | 37 |
| ARTICLE UX 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS..... | 38 |
| ARTICLE UX 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES..... | 38 |
| ARTICLE UX 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES..... | 38 |
| ARTICLE UX 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE..... | 39 |
| ARTICLE UX 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS..... | 39 |
| ARTICLE UX 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS..... | 39 |
| ARTICLE UX 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS..... | 39 |
| ARTICLE UX 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT..... | 41 |
| ARTICLE UX 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES..... | 41 |
| ARTICLE UX 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES. | 41 |
| ARTICLE UX 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES. | 42 |

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER..... 43

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU 43

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES | 43 |
| ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS..... | 43 |
| ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE | 44 |
| 3.1. ACCES :..... | 44 |
| 3.2. VOIRIE :..... | 44 |
| ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX..... | 45 |
| ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS | 45 |
| ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES | 45 |
| ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES..... | 46 |
| ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE | 46 |
| ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS..... | 46 |
| ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS | 46 |
| ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS | 46 |
| ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT | 51 |
| ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES | 52 |
| ARTICLE 1AU 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES. | 52 |
| ARTICLE 1AU 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES. | 52 |

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX 53

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| ARTICLE 1AUX 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES | 53 |
| ARTICLE 1AUX 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS | 53 |
| ARTICLE 1AUX 3 – ACCES ET VOIRIE | 54 |
| 3.1. ACCES :..... | 54 |
| 3.2. VOIRIE :..... | 54 |
| ARTICLE 1AUX 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX..... | 54 |
| ARTICLE 1AUX 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS..... | 55 |
| ARTICLE 1AUX 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES | 55 |
| ARTICLE 1AUX 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES..... | 55 |
| ARTICLE 1AUX 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE | 56 |
| ARTICLE 1AUX 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS | 56 |
| LA SURFACE BATIE AU SOL NE PEUT EXCEDER 60% DE LA SURFACE DU TERRAIN. | 56 |
| ARTICLE 1AUX 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS..... | 56 |
| 10.1. DANS LE SECTEUR 1AUXA : LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS NE PEUT EXCEDER 12M AU FAITAGE PAR RAPPORT AU TERRAIN NATUREL | 56 |
| 10.2. DANS LE SECTEUR 1AUXB : LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS NE PEUT EXCEDER 8M AU FAITAGE PAR RAPPORT AU TERRAIN NATUREL | 56 |
| 10.3. DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE : LES INSTALLATIONS RADIO-ELECTRIQUES ET/OU RADIOTELEPHONIQUES SONT LIMITEES A 12M PAR RAPPORT AU TERRAIN NATUREL. | 56 |
| ARTICLE 1AUX 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS..... | 56 |
| ARTICLE 1AUX 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT | 57 |
| ARTICLE 1AUX 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES..... | 57 |
| ARTICLE 1AUX 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES. | 58 |

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| ARTICLE 1AUX 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES. | 58 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 59

CHAPITRE UNIQUE - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A..... 59

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES..... | 59 |
| ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION | 60 |
| ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE | 61 |
| ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX..... | 61 |
| ARTICLE A5 - SURFACE ET FORME DES PARCELLES | 61 |
| ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES | 62 |
| ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES..... | 62 |
| ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE..... | 63 |
| ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS | 63 |
| ARTICLE A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS | 63 |
| ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS..... | 63 |
| ARTICLE A12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES | 64 |
| ARTICLE A13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS..... | 64 |
| ARTICLE A 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES. | 65 |
| ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES. | 65 |

TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES BOISES CLASSES, A PROTEGER, A CONSERVER OU A CREER ... 66

ANNEXE N°1 - LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME 70

ANNEXE N°2 – VOLUME DES CONSTRUCTIONS A TOIT TERRASSE 72

TITRE I : **DISPOSITIONS GENERALES**

La loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite ALUR), l'ordonnance du 23 septembre 2015 et le décret du 28 décembre 2015 ont introduit une recodification « à droit constant » du code de l'urbanisme, entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2016. Toutefois, l'article 12 (VI) du décret précité offre la possibilité d'appliquer les articles R.123-1 à R.123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure, dans le cadre de procédures engagées avant le 1^{er} janvier 2016. Tel est le cas du présent Plan Local d'Urbanisme.

En cas de divergence d'écriture entre diverses pièces du dossier de PLU, les dispositions du présent règlement écrit prévaudront. En cas d'interprétations différentes entre le dessin et le texte, le texte prévaudra.

ARTICLE 1 - CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Les Mesneux aux documents graphiques n°4-2A et 4-2B.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

1 - Les zones urbaines repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre « U » sont les zones dans lesquelles les capacités des équipements publics collectifs existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Il s'agit des zones UC, UD, UE et UX.

2- Les zones à urbaniser non équipées ou insuffisamment équipées, sont destinées à l'extension du tissu urbain pour l'accueil de constructions nouvelles. Il s'agit des zones 1AU, 1AUXa et 1AUXb.

3- Les zones agricoles équipées ou non permettent la protection des terres agricoles en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique. Elles sont repérées

au plan de zonage par l'indice « A ». La zone A comprend les secteurs Ac, Ah, Av et Azh.

Objets de la réglementation

A chacune des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles s'appliquent les dispositions fixées dans les chapitres correspondants du présent règlement. Chaque chapitre compte un corps de règle en quinze articles :

- ✓ *Article 1 Occupations et utilisations du sol interdites*
- ✓ *Article 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions*
- ✓ *Article 3 Accès et voirie*
- ✓ *Article 4 Desserte par les réseaux*
- ✓ *Article 5 Caractéristiques des terrains*
- ✓ *Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*
- ✓ *Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*
- ✓ *Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*
- ✓ *Article 9 Emprise au sol des constructions*
- ✓ *Article 10 Hauteur maximum des constructions*
- ✓ *Article 11 Aspect extérieur des constructions*
- ✓ *Article 12 Obligations de réaliser des places de stationnement*
- ✓ *Article 13 Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés, Jardins*
- ✓ *Article 14 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.*
- ✓ *Article 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.*

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

ARTICLE 3 – MENTIONS GRAPHIQUES

Les plans de zonage comportent des représentations graphiques :

☞ Les Emplacements Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts repérés par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre. Le tableau ci-dessous donne la liste des réserves publiques figurant au P.L.U. avec les indications suivantes :

- L'affectation future des terrains.
- La collectivité bénéficiaire devant acquérir les terrains.
- La surface.

| N° | Objet | Superficie | Bénéficiaire |
|----|-----------------------------------------------|--------------------|---------------------|
| 1 | Elargissement de la rue de la petite Barbarie | 240 m ² | Commune des Mesneux |
| 2 | Aménagement routier | 250 m ² | Commune des Mesneux |
| 3 | Aménagement routier | 490 m ² | Commune des Mesneux |
| 4 | Espace vert | 600 m ² | Commune des Mesneux |
| 5 | Aménagement routier | 450 m ² | Commune des Mesneux |

- Les Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme et repérés par un quadrillage de lignes verticales et horizontales.
- La zone de bruit de ligne LGV (300 mètres), l'Autoroute A4 (300 mètres) et la RD 980 (30 mètres)
- Les plantations à réaliser
- Les éléments du patrimoine protégés (murs anciens) en application de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

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

Conformément à l'article précité, les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, le permis de construire peut être accordé pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer ou qui reconduisent la conformité de cet immeuble avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Cette zone correspond au tissu urbain du centre ancien du village.

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (pour les autres constructions, installations et travaux divers se conférer au guide annexé au PLU).
- En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme).
- Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier les constructions identifiées et protégées au PLU au titre de l'article R 421-23 du code de l'urbanisme.
- Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions identifiées et protégées au PLU au titre de l'article R 421-28 du code de l'urbanisme.

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |
| Rue d'entre Deux Villes | Rue de l'Eglise et rue de Reims |
|  | |
| Rue de Reims | |

ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation
- Les carrières,
- Les terrains de camping et de caravaning
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés.
- Les percements sur les murs identifiés.

ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration à condition qu'elles ne présentent ni danger, ni nuisance pour le voisinage des maisons d'habitation.

ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil ;
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.
- Les accès sur les voies sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

3.2. Voirie :

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et la protection civile.
- Les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes : largeur de l'emprise minimum de 9 mètres pour les voies à double sens et 6 mètres pour les voies à sens unique.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. En outre, son prolongement devra réserver, jusqu'en limite du terrain, l'emprise correspondante.

ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau :

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

4.2. Assainissement :

- Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le branchement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction. Ce branchement, à la charge du propriétaire et soumis à autorisation, doit être conforme au Code de la Santé Publique et doit respecter les conditions techniques édictées par le Service Assainissement compétent.
- L'évacuation des eaux issues des activités autorisées dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.
- Eaux pluviales : A défaut d'un dispositif de récupération, les eaux pluviales feront l'objet d'une infiltration à la parcelle.

ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions devront être implantées :

- soit en limite d'emprise du domaine public,
- soit en retrait d'au moins 4 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.

6.2. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement des constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles peuvent être implantées à une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.

6.3. Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 4 mètres.

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 cette règle. Elles doivent alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.

7.3. Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës implantées sur une

même propriété ne sera pas inférieure à 8 mètres.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Dans le cas de parcelle en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade.

10.2. La hauteur des constructions ne peut excéder 7 m à l'égout du toit et 10 m au faîtage par rapport au sol naturel. Toutefois, lorsque la construction future sera mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée ci-avant, le dépassement de celle-ci pourra être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante.

10.3. Dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes dépassant la hauteur fixée ci avant, il est possible d'agrandir et/ou de reconstruire à une hauteur n'excédant pas la hauteur de la construction existante.

10.4. Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1. Dispositions générales

- ✓ Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.
- ✓ L'utilisation des énergies renouvelables pourra faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à

l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- ✓ Sont interdits :
 - Tout pastiche d'une architecture étrangère à l'architecture locale, toute construction adventive qui ne s'intègre pas harmonieusement dans l'architecture de la construction principale (tant du point de vue de la forme que de l'harmonie des matériaux et des couleurs),
 - les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.

11.2. Volume

- ✓ Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.
- ✓ Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

11.3. Toitures et couvertures des habitations, annexes et dépendances

- ✓ Les toitures des constructions d'habitation seront d'une inclinaison comprise entre 35° et 45°.
- ✓ Les extensions des constructions existantes ainsi que les constructions annexes, les dépendances et les garages pourront présenter une pente plus réduite.
- ✓ Les types de matériaux autorisés sont :
 - Ardoise naturelle ou fibro-ardoise,
 - Tuile plate (aspect 20 au m² minimum) tuile à côte ou tout autre matériau de substitution de teinte, d'appareillage et de dimension identique

Les matériaux autorisés seront de teinte ardoise ou teinte rouge nuancée.

11.4. Revêtement des constructions

- ✓ Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions environnantes.
- ✓ Les murs des constructions à usage d'habitation seront exclusivement crépis, enduits, en pierre apparente ou d'aspect pierre.

- ✓ Les matériaux des façades seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant tant pour le bâtiment principal que pour les annexes. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.
- ✓ Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.
- ✓ Sont interdits :
 - Les couleurs vives, le blanc et le noir.
 - La mise en peinture ou en enduit des façades en pierre apparente.
 - L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels agglomérés, parpaings, etc...
- ✓ Les matériaux traditionnels locaux doivent être utilisés et appareillés simplement conformément à l'usage traditionnel avec des joints fins, non accusés ni par leur couleur ni par leur relief.
- ✓ Les garages et annexes devront être traités en harmonie avec la construction principale, du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux.
- ✓ Les enduits seront grattés ou lissés de ton beige, sable ou pierre.

11.5. Les lucarnes

- ✓ Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle. Les « lucarnes retroussées » ou « lucarnes rampantes » sont interdites.
- ✓ Les types de lucarne autorisés sont les suivants :



Lucarne passante.



Lucarne fronton.



Lucarne jacobine.



Lucarne capucine.

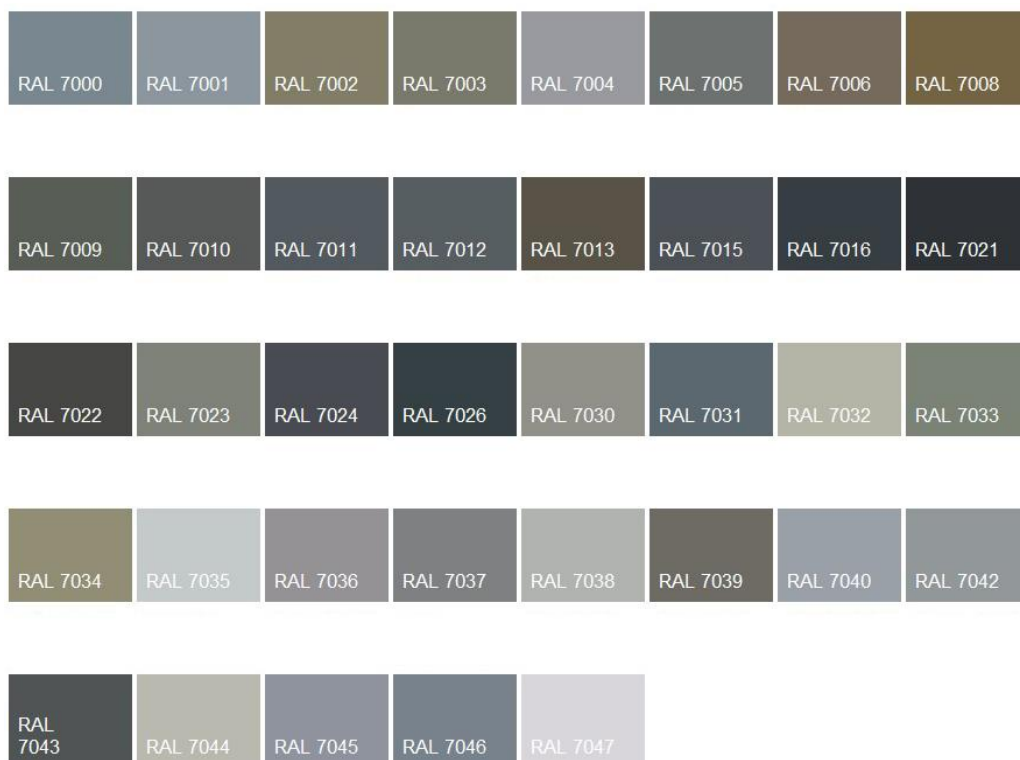
11.6. Les ouvertures (portes, portes fenêtres, fenêtres)

- ✓ En façade sur rue, les ouvertures seront plus hautes que larges. Elles seront soulignées par des encadrements.

- ✓ En façade sur rue, les menuiseries extérieures doivent être peintes ou teintées dans la masse selon le nuancier suivant :



Le blanc est également autorisé.



11.7. Dispositions applicables aux clôtures

- ✓ Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste et seront compatibles avec les matériaux utilisés pour les constructions.
- ✓ Elles seront constituées :

Sur rue :

- soit d'un mur plein maçonné ou enduit d'une hauteur n'excédant pas 1,80m.
- soit d'un muret surmonté d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximale de 1,80 m.

En limite séparative

- La hauteur des clôtures est limitée à 1,80m.
- ✓ En tout état de cause, la hauteur et la nature des clôtures sur rue seront définies avec un souci de cohérence et de continuité avec la hauteur des clôtures situées dans le prolongement du bâti existant.
- ✓ Les parties en maçonnerie des clôtures, des portails et des portillons devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.
- ✓ Les murs identifiés en application de l'article L123-1-5 III alinéa 2 du code de l'urbanisme seront conservés ou reconstruits à l'identique.

11.8. Les abris de jardin

- ✓ Les abris de jardins sont autorisés mais limités à un seul abri par unité foncière.
- ✓ Leur superficie maximale est limitée à 20m² et leur hauteur est limitée à 3 mètres au faîtage.

11.9 Les bâtiments d'activités

- ✓ Les teintes des bardages métalliques autorisées sont les suivantes :



- ✓ Pour les bardages en bois, les teintes chêne doré, très claires ou jaunes sont interdites.
- ✓ Les soubassements doivent être de taille réduite (maximum $\frac{1}{4}$ de la hauteur de la façade).
- ✓ Les portes seront de préférence de même couleur et de même matériau que la façade.
- ✓ Les teintes des toitures en bardage métallique doivent être plus sombres que celles des façades et en accord avec les couleurs dominantes des couvertures traditionnelles. Sont à privilégier le rouge brun de la tuile vieillie et le gris de l'ardoise.

11.10. Dispositions particulières

- ✓ Les citernes, silos ou installations similaires seront enterrés ou dissimulés à la vue depuis la rue par un bâtiment, un mur, une claie ou une haie végétale.
- ✓ En façade sur rue, les coffrets techniques des volets roulants devront être intégrés dans la volumétrie générale de la construction sans débords sur les façades.
- ✓ Sont interdits en façade sur rue :
 - les antennes paraboliques, sauf impossibilité technique justifiée,
 - Les dispositifs tels que pompe à chaleur, climatiseur (ou tous dispositifs assimilés).
 - Les dispositifs éoliens d'autoconsommation.

ARTICLE UC 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions.

12.2. Il est imposé 2 places de stationnement par logement. Il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement à usage d'habitation locative financée avec un prêt aidé par l'Etat.

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

20% de la surface de la parcelle devra être conservé en espace perméable.

ARTICLE UC 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées ;
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE UC 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Cette zone correspond au tissu urbain regroupant les extensions plus récentes de l'habitat.

Rappels :

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration (pour les autres constructions, installations et travaux divers se conférer au guide annexé au PLU).*
- *En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme).*
- *Dans l'emprise de la zone de bruit (reportée sur le document graphique annexe) des normes d'isolation acoustique seront imposées pour les constructions d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement, à l'exclusion des extensions des habitations existantes.*

ARTICLE UD 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation
- Les carrières,
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés.

ARTICLE UD 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration à condition qu'elles ne présentent ni danger, ni nuisance pour le voisinage des maisons d'habitation.

ARTICLE UD 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil ;

- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. En cas d'accès sur une voie publique et une voie privée, seul l'accès sur une voie publique sera pris en compte ;
- Pour la zone UD située au lieu-dit "Les Forges", dans l'angle de la rue d'Entre Deux Villes et du C.D.6 (ancien chemin vicinal ordinaire n°5 de Les Mesneux à Bezannes), les accès directs au C.D.6 sont interdits.
- Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.
- Les accès sur les voies sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

3.2. Voirie :

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes : largeur de l'emprise minimum de 9 mètres pour les voies à double sens et 6 mètres pour les voies à sens unique.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. En outre, son prolongement devra réserver, jusqu'en limite du terrain, l'emprise correspondante.

ARTICLE UD 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau :

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

4.2. Assainissement :

- Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le branchement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction. Ce

branchement, à la charge du propriétaire et soumis à autorisation, doit être conforme au Code de la Santé Publique et doit respecter les conditions techniques édictées par le Service Assainissement compétent.

- L'évacuation des eaux issues des activités autorisées dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.
- Eaux pluviales : A défaut d'un dispositif de récupération, les eaux pluviales feront l'objet d'une infiltration à la parcelle.

ARTICLE UD 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UD 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 4 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public.

6.2. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement des constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles peuvent être implantées à une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.

6.3. Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UD 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 4 mètres.

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

cette règle. Elles doivent alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.

7.3. Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UD 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 8 mètres.

ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 30% de la surface de la parcelle.

9.2. Toutefois, dans le cas de construction existante dont l'emprise au sol excède le taux fixé ci-dessus, il est possible de reconstruire avec une emprise au sol identique à celle de la construction existante.

9.3. Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UD 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Dans le cas de parcelle en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade.

10.2. La hauteur des constructions ne peut excéder par rapport au terrain naturel :

- 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère dans le cas de toit terrasse
- 10 m au faîtage.

Toutefois, lorsque la construction future sera mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée ci-avant, le dépassement de celle-ci pourra être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante.

10.3. Dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes dépassant la hauteur fixée ci avant, il est possible d'agrandir et/ou de reconstruire à une hauteur n'excédant pas la hauteur de la construction existante.

10.4. Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1. Dispositions générales

- ✓ Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.
- ✓ L'utilisation des énergies renouvelables pourra faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- ✓ Sont interdits :
 - Tout pastiche d'une architecture étrangère à l'architecture locale, toute construction adventive qui ne s'intègre pas harmonieusement dans l'architecture de la construction principale (tant du point de vue de la forme que de l'harmonie des matériaux et des couleurs),
 - les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.

11.2. Volume

- ✓ Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.
- ✓ Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.
- ✓ Les maisons d'habitation avec un toit terrasse devront se composer d'au moins deux volumes de hauteurs différentes (cf illustration en annexe n°2).

11.3. Toitures et couvertures des habitations, annexes et dépendances

- ✓ Les toitures des constructions d'habitation seront d'une inclinaison comprise entre 35° et 45°. Néanmoins les toitures terrasse sont autorisées.
- ✓ Les extensions des constructions existantes ainsi que les constructions annexes, les dépendances et les garages pourront présenter une pente plus réduite.
- ✓ Les types de matériaux autorisés sont :
 - Ardoise naturelle ou fibro-ardoise,
 - Tuile plate (aspect 20 au m² minimum) tuile à côte ou tout autre matériau de substitution de teinte, d'appareillage et de dimension identique

Les matériaux autorisés seront de teinte ardoise ou teinte rouge nuancée.

11.4. Revêtement des constructions

- ✓ Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions environnantes.
- ✓ Les murs des constructions à usage d'habitation seront exclusivement crépis, enduits, en pierre apparente ou d'aspect pierre.
- ✓ Les matériaux des façades seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant tant pour le bâtiment principal que pour les annexes. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.
- ✓ Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.
- ✓ Sont interdits :
 - Les couleurs vives, le blanc et le noir.

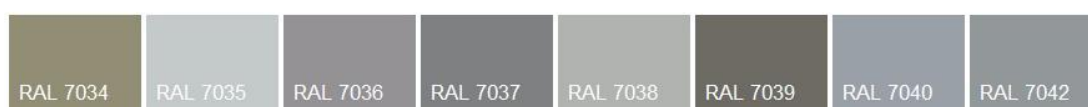
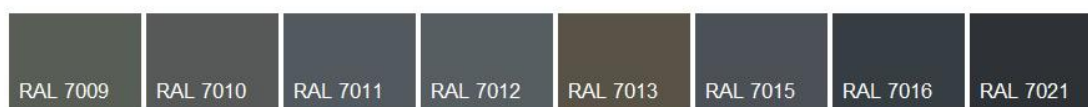
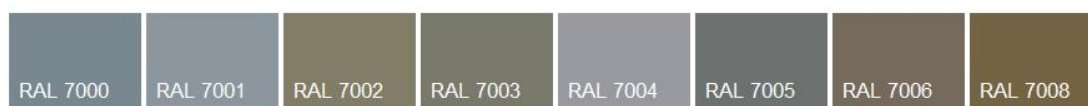
- La mise en peinture ou en enduit des façades en pierre apparente.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels agglomérés, parpaings, etc...
- ✓ Les matériaux traditionnels locaux doivent être utilisés et appareillés simplement conformément à l'usage traditionnel avec des joints fins, non accusés ni par leur couleur ni par leur relief.
- ✓ Les garages et annexes devront être traités en harmonie avec la construction principale, du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux.
- ✓ Les enduits seront grattés ou lissés de ton beige, sable ou pierre.

11.5. Les ouvertures (portes, portes fenêtres, fenêtres)

- ✓ En façade sur rue, les menuiseries extérieures doivent être peintes ou teintées dans la masse selon le nuancier suivant :



Le blanc est également autorisé.



11.6. Dispositions applicables aux clôtures

- ✓ Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste et seront compatibles avec les matériaux utilisés pour les constructions.

- ✓ Elles seront constituées :

Sur rue :

- soit par des haies vives, doublées ou non d'un grillage dont la hauteur maximale du dispositif de clôture n'excède pas 1,80 m
- soit par un mur de 0,80m surmonté d'un dispositif à claire voie dont la hauteur maximale du dispositif de clôture n'excède pas 1,80 m

En limite séparative

- La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m.
- ✓ En tout état de cause, la hauteur et la nature des clôtures sur rue seront définies avec un souci de cohérence et de continuité avec la hauteur des clôtures situées dans le prolongement du bâti existant.
- ✓ Les parties en maçonnerie des clôtures, des portails et des portillons devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

- ✓ Les murs identifiés en application de l'article L123-1-5 III alinéa 2 du code de l'urbanisme seront conservés ou reconstruits à l'identique.

11.7. Les abris de jardin

- ✓ Les abris de jardins sont autorisés mais limités à un seul abri par unité foncière.
- ✓ Leur superficie maximale est limitée à 20m² et leur hauteur est limitée à 3 mètres au faîtage.

11.8 Les bâtiments d'activités

- ✓ Les teintes des bardages métalliques autorisées sont les suivantes :



- ✓ Pour les bardages en bois, les teintes chêne doré, très claires ou jaunes sont interdites.
- ✓ Les soubassements doivent être de taille réduite (maximum ¼ de la hauteur de la façade).
- ✓ Les portes seront de préférence de même couleur et de même matériau que la façade.
- ✓ Les teintes des toitures en bardage métallique doivent être plus sombres que celles des façades et en accord avec les couleurs dominantes des couvertures traditionnelles. Sont à privilégier le rouge brun de la tuile vieillie et le gris de l'ardoise.

11.9. Dispositions particulières

- ✓ Les citernes, silos ou installations similaires seront enterrés ou dissimulés à la vue depuis la rue par un bâtiment, un mur, une claie ou une haie végétale.

- ✓ En façade sur rue, les coffrets techniques des volets roulants devront être intégrés dans la volumétrie générale de la construction sans débords sur les façades.
- ✓ Sont interdits en façade sur rue :
 - les antennes paraboliques, sauf impossibilité technique justifiée,
 - Les dispositifs tels que pompe à chaleur, climatiseur (ou tous dispositifs assimilés).
 - Les dispositifs éoliens d'autoconsommation.

ARTICLE UD 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions.

12.2. Il est imposé 2 places de stationnement par logement. Il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement à usage d'habitation locative financée avec un prêt aidé par l'Etat. De plus, sur chaque parcelle 1 place de stationnement dite « place de jour », devra également être créée en partie privative, en limite du domaine public.

12.3. Pour les activités autorisées, il est imposé 2 places de stationnement minimum.

ARTICLE UD 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

13.1. 20% de la surface de la parcelle devra être conservé en espace perméable.

13.2. Dans les opérations de constructions groupées la superficie des plantations doit être au moins égale à 10% de la superficie des terrains destinés à recevoir les constructions. Il conviendra de ne pas considérer ces espaces comme des délaissés inutilisables pour la construction mais au contraire d'en faire des éléments déterminants de la composition urbaine de l'ensemble de la zone d'aménagement.

ARTICLE UD 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées ;
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE UD 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Cette zone urbaine rassemble les équipements collectifs à vocation éducative, sportive, de loisirs, récréative, d'espaces verts, d'activités à caractère public communal ou intercommunal.

Rappels :

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration (pour les autres constructions, installations et travaux divers se conférer au guide annexé au PLU).*
- *En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme).*

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions de toute nature qui ne sont pas liées aux équipements à vocation sportive, éducative, récréative, d'espaces verts à caractère public communal ou intercommunal.
- Les carrières,
- Les terrains de camping et de caravaning
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés.

ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil ;
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour

la circulation sera la moindre. En cas d'accès sur une voie publique et une voie privée, seul l'accès sur une voie publique sera pris en compte ;

- Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

3.2. Voirie :

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité

ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau :

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

4.2. Assainissement :

- Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le branchement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction. Ce branchement, à la charge du propriétaire et soumis à autorisation, doit être conforme au Code de la Santé Publique et doit respecter les conditions techniques édictées par le Service Assainissement compétent.
- L'évacuation des eaux issues des activités autorisées dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.
- Eaux pluviales : A défaut d'un dispositif de récupération, les eaux pluviales feront l'objet d'une infiltration à la parcelle.

ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1. Les constructions devront être implantées

- soit en limite d'emprise du domaine public,
- soit en retrait d'au moins 4m.

6.2. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement des constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles peuvent être implantées à une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.

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

ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 4 mètres.

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 cette règle. Elles doivent alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.

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

ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Dans le cas de parcelle en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade.

10.2. La hauteur des bâtiments ne peut excéder 10 m au faîtage par rapport au sol naturel. Toutefois, lorsque la construction future sera mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée ci-avant, le dépassement de celle-ci pourra être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante.

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

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, recyclables ;

- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées ;
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE UE 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

Cette zone urbaine rassemble les constructions à vocation d'activités artisanales, industrielles, commerciales et de services.

Rappels :

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration (pour les autres constructions, installations et travaux divers se conférer au guide annexé au PLU).*
- *En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme).*
- *Dans l'emprise de la zone de bruit (reportée sur le document graphique annexe) des normes d'isolation acoustique seront imposées pour les constructions d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement, à l'exclusion des extensions des habitations existantes.*

ARTICLE UX 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les carrières.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés.
- Les constructions à usage d'habitation, sauf celles prévues à l'article UX2.

ARTICLE UX 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition qu'elles ne présentent ni danger, ni nuisance pour le voisinage des maisons d'habitation.
- Les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements autorisés dans la mesure où les locaux à usage d'habitation sont intégrés dans le volume des constructions autorisées.
- Les aires de stationnement ouvertes au public ainsi que les exhaussements et affouillements de sol indispensables aux activités autorisées dans la zone.

ARTICLE UX 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès :

- Les terrains doivent disposer d'un accès privatif adapté à la circulation des véhicules automobiles Poids Lourds, d'une largeur de 4 m sur la voie publique ou privée commune.
- Le raccordement de l'accès automobile à la parcelle avec la voirie interne est organisé de manière à comporter, en prolongement de la sortie de la parcelle, une plate-forme de 3 m de long et d'une largeur de 4 m visible de la chaussée.
- Toute construction doit donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

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.
- Les accès particuliers sur le C.D.6^e3 sont interdits à l'exception de l'activité commerciale d'alimentation.

ARTICLE UX 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau :

- Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- Pour les installations industrielles, le raccordement au réseau d'eau potable est obligatoire sous réserve de consommations compatibles avec l'approvisionnement des agglomérations concernées.

4.2. Assainissement :

- Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le branchement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction, sauf impossibilité technique justifiée. Ce branchement, à la charge du propriétaire et soumis à autorisation, doit être conforme au Code de la Santé Publique et doit

respecter les conditions techniques édictées par le Service Assainissement compétent.

- L'évacuation des eaux issues des activités autorisées dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.
- Eaux pluviales : A défaut d'un dispositif de récupération, les eaux pluviales feront l'objet d'une infiltration à la parcelle.

ARTICLE UX 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UX 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Toute construction doit être implantée à une distance des limites d'emprise des voies publiques ou privées communes au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.

6.2. Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UX 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.

7.2. Toutefois, l'implantation en limite séparative est autorisée, à condition que des murs coupe-feu soient réalisés.

7.3. Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UX 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UX 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UX 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Dans le cas de parcelle en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade.

10.2. La hauteur des bâtiments ne peut excéder 10 m au faîtage par rapport au sol naturel.

ARTICLE UX 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1. Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

11.2. Façades

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de la construction.
- Le traitement des façades secondaires, des extensions ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec les murs des façades principales.
- Les parements extérieurs (brique, métal, béton ...) peuvent demeurer apparents sous réserve qu'ils soient traités comme éléments d'architecture.
- Les façades visibles depuis la voie publique doivent contenir au minimum 20% de matériaux nobles (brique, pierre ou bois, acier, verre).

- Les dispositifs de récupération des eaux de pluies (notamment gouttières et cuves de stockage) doivent être intégrés à l'architecture de la construction ou masqués par l'acrotère.
- Les murs coupe-feu devront être enduits.
- Sont interdits : les parpaings agglomérés, les briques creuses, les carreaux de plâtre non recouverts d'un enduit, les bardages métalliques non pré laqués.
- Les teintes des bardages métalliques autorisées sont les suivantes :



- Pour les bardages en bois, les teintes chêne doré, très claires ou jaunes sont interdites.
- Les soubassements doivent être de taille réduite (maximum $\frac{1}{4}$ de la hauteur de la façade).
- Les portes seront de préférence de même couleur et de même matériau que la façade.
- Les teintes des toitures en bardage métallique doivent être plus sombres que celles des façades et en accord avec les couleurs dominantes des couvertures traditionnelles. Sont à privilégier le rouge brun de la tuile vieillie et le gris de l'ardoise.

ARTICLE UX 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

12.1. 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. Il est exigé une place de stationnement pour 50m² de surface de plancher

ARTICLE UX 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

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

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

ARTICLE UX 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées ;
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE UX 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

TITRE III : **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES** **A URBANISER**

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat urbanisable sous condition d'un aménagement d'ensemble.

Rappels :

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration (pour les autres constructions, installations et travaux divers se conférer au guide annexé au PLU).*
- *En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme).*

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation.
- Les carrières.
- Les terrains de camping et de caravanning.
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés.
- Les activités industrielles et artisanales.
- Les activités agricoles.
- Les entrepôts.

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions à usage d'habitation, bureaux et commerces (compatibles avec le caractère résidentiel de la zone) sous réserve du respect des principes définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation et sous condition d'un aménagement d'ensemble.

- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont nécessaires aux aménagements communs (voirie, aménagements hydrauliques...) ou d'utilité publique,
- Toute construction ou installation sous réserve qu'elle ait caractère d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général.
- Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.).

ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil ;
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.
- Les accès sur les voies sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

3.2. Voirie :

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et la protection civile.
- Les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes : largeur de l'emprise minimum de 9 mètres pour les voies à double sens et 6 mètres pour les voies à sens unique.

- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. En outre, son prolongement devra réserver, jusqu'en limite du terrain, l'emprise correspondante.

ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau :

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

4.2. Assainissement :

- Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le branchement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction. Ce branchement, à la charge du propriétaire et soumis à autorisation, doit être conforme au Code de la Santé Publique et doit respecter les conditions techniques édictées par le Service Assainissement compétent.
- L'évacuation des eaux issues des activités autorisées dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.
- Eaux pluviales : A défaut d'un dispositif de récupération, les eaux pluviales feront l'objet d'une infiltration à la parcelle.

ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 4 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.

6.2. Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 4 mètres.

7.2. Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 8 mètres.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La surface bâtie au sol ne doit pas excéder 30 % de la surface du terrain.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Dans le cas de parcelle en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade.

10.2. La hauteur des constructions ne peut excéder par rapport au terrain naturel :

- 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère dans le cas de toit terrasse
- 10 m au faîtage.

10.3. Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1. Dispositions générales

- ✓ Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.
- ✓ L'utilisation des énergies renouvelables pourra faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- ✓ Sont interdits :
 - Tout pastiche d'une architecture étrangère à l'architecture locale, toute construction adventive qui ne s'intègre pas harmonieusement dans l'architecture de la construction principale (tant du point de vue de la forme que de l'harmonie des matériaux et des couleurs),
 - les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,

11.2. Volume

- ✓ Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.
- ✓ Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.
- ✓ Les maisons d'habitation avec un toit terrasse devront se composer d'au moins deux volumes de hauteur différente (cf illustration en annexe n°2).

11.3. Toitures et couvertures des habitations, annexes et dépendances

- ✓ Les toitures des constructions d'habitation seront d'une inclinaison comprise entre 35° et 45°. Néanmoins les toitures terrasse sont autorisées.
- ✓ Les extensions des constructions existantes ainsi que les constructions annexes, les dépendances et les garages pourront présenter une pente plus réduite.
- ✓ Les types de matériaux autorisés sont :
 - Ardoise naturelle ou fibro-ardoise,

- Tuile plate (aspect 20 au m² minimum) tuile à côte ou tout autre matériau de substitution de teinte, d'appareillage et de dimension identique

Les matériaux autorisés seront de teinte ardoise ou teinte rouge nuancée.

11.4. Revêtement des constructions

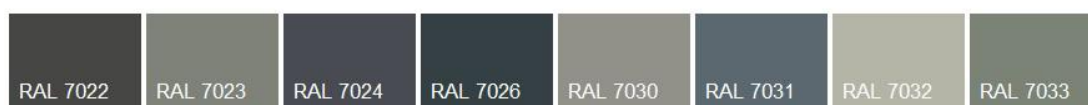
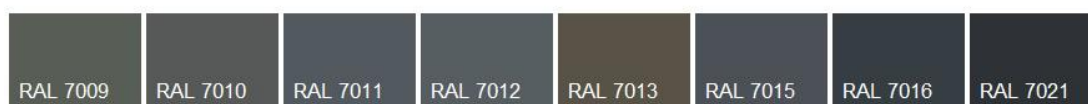
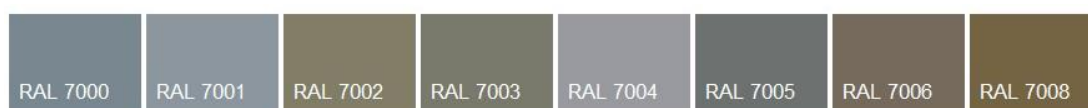
- ✓ Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions environnantes.
- ✓ Les matériaux des façades seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant tant pour le bâtiment principal que pour les annexes. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.
- ✓ Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.
- ✓ Sont interdits :
 - Les couleurs vives, le blanc et le noir.
 - La mise en peinture ou en enduit des façades en pierre apparente.
 - L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels agglomérés, parpaings, etc...
 - Les bardages métalliques pour les maisons d'habitation.
- ✓ Les matériaux traditionnels locaux doivent être utilisés et appareillés simplement conformément à l'usage traditionnel avec des joints fins, non accusés ni par leur couleur ni par leur relief.
- ✓ Les garages et annexes devront être traités en harmonie avec la construction principale, du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux.
- ✓ Les enduits seront grattés ou lissés de ton beige, sable ou pierre.

11.5. Les ouvertures (portes, portes fenêtres, fenêtres)

- ✓ En façade sur rue, les menuiseries extérieures doivent être peintes ou teintées dans la masse selon le nuancier suivant :



Le blanc est également autorisé.



11.6. Dispositions applicables aux clôtures

- ✓ Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste et seront compatibles avec les matériaux utilisés pour les constructions.
- ✓ Elles seront constituées :

Sur rue :

- soit par des haies vives, doublées ou non d'un grillage dont la hauteur maximale du dispositif de clôture n'excède pas 1,80 m
- soit par un mur de 0,80m surmonté d'un dispositif à claire voie dont la hauteur maximale du dispositif de clôture n'excède pas 1,80 m

En limite séparative

- La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m.
- ✓ En tout état de cause, la hauteur et la nature des clôtures sur rue seront définies avec un souci de cohérence et de continuité avec la hauteur des clôtures situées dans le prolongement du bâti existant.
- ✓ Les parties en maçonnerie des clôtures, des portails et des portillons devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

11.7. Les abris de jardin

- ✓ les abris de jardins sont autorisés mais limités à un seul abri par unité foncière.
- ✓ Leur superficie maximale est limitée à 20m² et leur hauteur est limitée à 3 mètres au faîtage.

11.8 Les bâtiments d'activités

- ✓ Les teintes des bardages métalliques autorisées sont les suivantes :



- ✓ Pour les bardages en bois, les teintes chêne doré, très claires ou jaunes sont interdites.
- ✓ Les soubassements doivent être de taille réduite (maximum $\frac{1}{4}$ de la hauteur de la façade).
- ✓ Les portes seront de préférence de même couleur et de même matériau que la façade.
- ✓ Les teintes des toitures en bardage métallique doivent être plus sombres que celles des façades et en accord avec les couleurs dominantes des couvertures traditionnelles. Sont à privilégier le rouge brun de la tuile vieillie et le gris de l'ardoise.

11.9. Dispositions particulières

- ✓ Les citernes, silos ou installations similaires seront enterrés ou dissimulés à la vue depuis la rue par un bâtiment, un mur, une claie ou une haie végétale.
- ✓ En façade sur rue, les coffrets techniques des volets roulants devront être intégrés dans la volumétrie générale de la construction sans débords sur les façades.
- ✓ Sont interdits en façade sur rue :
 - les antennes paraboliques, sauf impossibilité technique justifiée,
 - Les dispositifs tels que pompe à chaleur, climatiseur (ou tous dispositifs assimilés).
 - Les dispositifs éoliens d'autoconsommation.

ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions.

12.2. Il est imposé 2 places de stationnement par logement. Il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement à usage d'habitation locative financée avec un prêt aidé par l'Etat. De plus, sur chaque parcelle une place de stationnement dite « place de jour », devra également être créée en partie privative, en limite du domaine public.

12.3. De plus, dans le cadre des opérations groupées d'habitation, il devra être réalisé des aires de stationnement « public » à raison d'une place de stationnement par tranche de 2

habitations.

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

13.1. 20% de la surface de la parcelle devra être conservé en espace perméable.

13.2. Dans les opérations de constructions groupées la superficie des plantations doit être au moins égale à 15% de la superficie des terrains destinés à recevoir les constructions. Il conviendra de ne pas considérer ces espaces comme des délaissés inutilisables pour la construction mais au contraire d'en faire des éléments déterminants de la composition urbaine de l'ensemble de la zone d'aménagement.

ARTICLE 1AU 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées ;
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE 1AU 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX

Zone à urbaniser à vocation d'activités économiques urbanisable sous condition d'un aménagement d'ensemble.

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration (pour les autres constructions, installations et travaux divers se conférer au guide annexé au PLU).*
- *En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme).*
- *Dans l'emprise de la zone de bruit (reportée sur le document graphique annexe) des normes d'isolation acoustique seront imposées pour les constructions d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement, à l'exclusion des extensions des habitations existantes.*

ARTICLE 1AUX 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les carrières.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés.
- Les constructions à usage d'habitation, sauf celles prévues à l'article 1AUX2.
- Dans le secteur 1AUXa, les installations classées soumises à autorisation générant un périmètre de sécurité au-delà de la limite de la parcelle.
- Dans le secteur 1AUXb :
 - Les constructions et installations destinées à l'industrie, à l'hébergement hôtelier, et/ou à l'exploitation agricole ou forestière.
 - Les installations classées soumises à autorisation.

ARTICLE 1AUX 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les installations classées à condition de ne pas générer des nuisances.
- Les logements à condition d'être destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux, et sous réserve qu'ils soient réalisés simultanément ou après un bâtiment d'activités, qu'il n'y ait qu'un logement par activité, qu'il soit intégré au

bâtiment d'activités , qu'il n'excède pas 100m² de surface de plancher et qu'il n'excède pas 20% de la surface du bâtiment d'activités.

- Les aires de stationnement ouvertes au public ainsi que les exhaussements et affouillements de sol à condition d'être indispensables aux activités autorisées dans la zone.

ARTICLE 1AUX 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès :

- Les terrains doivent disposer d'un accès privatif adapté à la circulation des véhicules automobiles Poids Lourds, d'une largeur minimum de 4 m sur la voie publique ou privée commune.
- Le raccordement de l'accès automobile à la parcelle avec la voirie interne est organisé de manière à comporter, en prolongement de la sortie de la parcelle, une plate-forme de 3 m de long et d'une largeur de 4 m visible de la chaussée.
- Toute construction doit donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

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 1AUX 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau :

- Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- Pour les installations industrielles ; le raccordement au réseau d'eau potable est obligatoire sous réserve de consommations compatibles avec l'approvisionnement des agglomérations concernées.

4.2. Assainissement :

- Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le branchement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction. Ce branchement, à la charge du propriétaire et soumis à autorisation, doit être conforme au Code de la Santé Publique et doit respecter les conditions techniques édictées par le Service Assainissement compétent.
- L'évacuation des eaux issues des activités autorisées dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.
- Eaux pluviales : A défaut d'un dispositif de récupération, les eaux pluviales feront l'objet d'une infiltration à la parcelle.

ARTICLE 1AUX 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1. Toute construction doit être implantée à une distance des limites d'emprise des voies publiques ou privées communes au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.

6.2. Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1AUX 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.

7.2. Toutefois, l'implantation en limite séparative est autorisée, à condition que des murs coupe-feu soient réalisés.

7.3. Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1AUX 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUX 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La surface bâtie au sol ne peut excéder 60% de la surface du terrain.

ARTICLE 1AUX 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dans le secteur 1AUXa : La hauteur des constructions ne peut excéder 12m au faîtage par rapport au terrain naturel.

10.2. Dans le secteur 1AUXb : La hauteur des constructions ne peut excéder 8m au faîtage par rapport au terrain naturel.

10.3. Dans l'ensemble de la zone : Les installations radio-électriques et/ou radiotéléphoniques sont limitées à 12m par rapport au terrain naturel.

ARTICLE 1AUX 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1. Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

11.2. Façades

- Le traitement des façades secondaires, des extensions ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec les murs des façades principales.

- Les parements extérieurs (brique, métal, béton ...) peuvent demeurer apparents sous réserve qu'ils soient traités comme éléments d'architecture.
- Les dispositifs de récupération des eaux de pluies (notamment gouttières et cuves de stockage) doivent être intégrés à l'architecture de la construction ou masqués par l'acrotère.
- Les murs coupe-feu devront être enduits.

11.3. Toitures :

- Les ouvrages techniques (édicules, climatisation, ...) présents sur les toitures devront être dissimulés par un acrotère ou feront l'objet d'un traitement de qualité afin que les édicules ne soient pas visibles de la voie publique.

11.4. Clôtures :

- En limite séparative, les clôtures devront avoir une hauteur maximale de 2,20m. Elles seront constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale.
- En bordure des emprises et voies publiques, elles seront constituées d'un grillage ou d'un muret de 30 à 50 cm, surmonté d'une grille. La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 2,20m.

ARTICLE 1AUX 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

12.1. 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. Il est exigé une place de stationnement pour 50m² de surface de plancher

ARTICLE 1AUX 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

20% de la surface de la parcelle devra être conservé en espace perméable.

ARTICLE 1AUX 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUX 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

TITRE IV : **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES** **AGRICOLLES**

CHAPITRE UNIQUE - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A comprend les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend :

- *Le secteur Ah regroupant des maisons d'habitation liées ou non aux activités agricoles et ou viticoles.*
- *Le secteur Ac correspondant au site d'accueil de la plate-forme de stockage de Champagne Céréales.*
- *le secteur Av englobant la zone d'appellation Champagne.*
- *le secteur Azh compris dans une zone à dominante humide.*

Rappel :

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (pour les autres constructions, installations et travaux divers se conférer au guide annexé au PLU).*
- *Conformément à l'article L 113-2 du code de l'urbanisme, les demandes de défrichement sont irrecevables en espaces boisés classés. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux dispositions de l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.*
- *Dans l'emprise de la zone de bruit (reportée sur le document graphique annexe) des normes d'isolation acoustique seront imposées pour les constructions d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement, à l'exclusion des extensions des habitations existantes.*
- *Cette zone est concernée par l'article L.111.6 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, le secteur Ac a fait l'objet d'une étude spécifique permettant la levée de l'inconstructibilité.*

ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions non liées aux activités agricoles.
- Les terrains de camping et de caravanage non liés aux activités agricoles.
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les dépôts de véhicules.
- Les dépôts de matériaux à l'exception des dépôts à usage agricole et viticole.

- Les aires de jeux et de sports permettant la pratique de sports ou d'activités source de nuisances sonores.
- Au sein du secteur Av, les constructions nouvelles.

ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et viticole
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et viticole
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.).
- Les ouvrages nécessaires à la production des énergies renouvelables sous réserve de ne pas contrarier la protection des espaces agricoles.
- Les antennes de téléphonie mobile sous réserve d'une insertion dans le site et de la prise en compte des paysages.
- Au sein du secteur Ah sont également admis :
 - Les annexes et dépendances des constructions d'habitation existantes d'une surface de plancher d'un maximum de 60m². Pour les annexes et dépendances dont la surface ne peut s'exprimer en surface de plancher, l'emprise au sol maximum est fixée à 60m².
 - Les extensions des constructions d'habitation existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher, à raison d'une seule extension à la date d'approbation du PLU.
 - Les réfections et les adaptations des constructions existantes ;
 - La reconstruction après sinistre des constructions existantes affectée à la même destination, dans les limites de la surface de plancher détruite et sous réserve que cela n'entraîne pas de nuisance pour le voisinage.

- Au sein du secteur Azh sont seulement admis :
 - les constructions et installations si elles sont utiles ou nécessaires à l'entretien du milieu ou à l'éducation à l'environnement sous réserve qu'elles restent compatibles avec les infrastructures et équipements publics et qu'elles justifient d'une intégration harmonieuse dans le site,
 - les affouillements et exhaussements du sol en cas de nécessité écologique justifiée.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

3.2. Les accès devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.3. Les accès directs à la RD 980 sont interdits.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement :

A défaut de branchement possible sur le réseau d'égout public, les eaux-vannes doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des fosses septiques et, de là, sur des dispositifs épurateurs, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales : A défaut d'un dispositif de récupération, les eaux pluviales feront l'objet d'une infiltration à la parcelle.

ARTICLE A5 - SURFACE ET FORME DES PARCELLES

Non réglementé

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Aucune construction ne pourra être implantée à moins de :

- 25 mètres de l'axe de la RD980, la RD6 Nord et la RD 6E3 et 35 mètres pour les habitations autorisées ;
- 15 mètres de l'axe de la RD6 sud ;
- 75 mètres de l'axe de la RD 980 à l'exception des cas prévus à l'article L 111-7 du code de l'urbanisme ;
- 100 mètres de l'axe de la ligne LGV et du contournement Sud autoroutier à l'exception des cas prévus à l'article L 111-7 du code de l'urbanisme ;
- 5 mètres de la limite d'emprise des voies ;
- 15 mètres de l'axe des CD.

6.2. Dans le secteur Ac, les constructions ne peuvent être implantées à moins de 5 m de l'emprise des voies publiques. Toutefois, l'implantation en limite d'emprise du chemin rural n°7 est autorisée.

6.3. Pour les O.T.N.F.S.P., pas de prescription particulière.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 5 mètres.

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. Elles doivent alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.

7.3. Dans le secteur Ac, les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 5 m des limites séparatives.

7.4. Pour les O.T.N.F.S.P., pas de prescription particulière.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Au sein du secteur Ah l'emprise au sol est limitée à 50%.

ARTICLE A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage.

10.2. Des hauteurs supérieures motivées par des contraintes techniques ou fonctionnelles pourront être autorisées à condition que l'intégration du bâtiment dans le paysage naturel soit prise en compte.

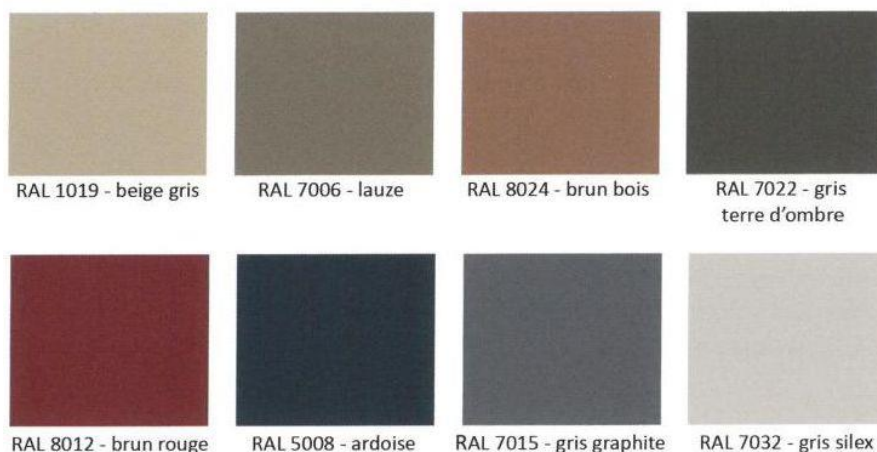
10.3. Pourront dépasser cette hauteur dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- Les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.
- Les extensions des bâtiments existants sans en dépasser la hauteur.
- Les ouvrages nécessaires à la production des énergies renouvelables.
- Les O.T.N.F.S.P.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- ✓ Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.
- ✓ L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, en fonction des caractéristiques de ces constructions, pourra faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- ✓ Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, toute construction adventive qui ne s'intègre pas harmonieusement dans l'architecture de la construction principale (tant du point de vue de la forme que de l'harmonie des matériaux et des couleurs),
 - les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,
 - Les couleurs vives, le blanc et le noir.
 - La mise en peinture ou en enduit des façades en pierre apparente.
 - L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels agglomérés, parpaings, etc...
- ✓ Les teintes des bardages métalliques autorisées sont les suivantes :



- ✓ Pour les bardages en bois, les teintes chêne doré, très claires ou jaunes sont interdites.
- ✓ Les clôtures devront être constituées d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage.

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

ARTICLE A13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

13.1. Les plantations inscrites au sein du secteur Ac seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2. Les Espaces Boisés Classés sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ainsi que tout

mode d'occupation des sols, de nature à compromettre la conservation et la création de boisements.

ARTICLE A 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Non réglementé

ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé

TITRE VI : DISPOSITIONS **APPLICABLES AUX ESPACES BOISES** **CLASSES, A PROTEGER, A** **CONSERVER OU A CREER**

CARACTERE DES TERRAINS

Il s'agit de bois et forêts qu'il importe de sauvegarder en les soumettant aux dispositions des articles L 113-1 à L 113-7, R.421-23 et R.421-23-2 du Code de l'Urbanisme. Ces terrains sont figurés aux documents graphiques par un quadrillage de lignes verticales et horizontales dont les carrés sont remplis d'un rond.

ARTICLE L 113 -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 relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

ARTICLE L 113 -2 DU CODE DE L'URBANISME

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du 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'application du présent alinéa.

ARTICLE L 113 -3 DU CODE DE L'URBANISME

Pour sauvegarder les espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement :

1° 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 en application de l'article L. 113-1 ;

2° L'Etat peut accorder au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé en application de l'article L. 113-1 n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, à titre de compensation de la cession du surplus.

Les 1° et 2° ne sont applicables que si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins.

La valeur du terrain à bâtir offert en application du 1° ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire en application du 2°, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité.

ARTICLE L 113 -4 DU CODE DE L'URBANISME

L'autorisation de construire mentionnée au 2° de l'article L. 113-3 est donnée par décret. Elle est compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale.

La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions.

L'autorisation de construire est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans les conditions déterminées par décret en Conseil d'Etat.

ARTICLE L 113 -5 DU CODE DE L'URBANISME

Lorsqu'ils ont acquis la propriété d'espaces verts, boisés ou non, dans les conditions prévues à l'article L.113-3, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics s'engagent à les préserver, à les aménager et à les entretenir dans l'intérêt du public.

ARTICLE L 113 -6 DU CODE DE L'URBANISME

Les collectivités territoriales ou leurs groupements ainsi que le conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres peuvent passer avec les propriétaires de bois, parcs et espaces naturels des conventions tendant à l'ouverture au public de ces bois, parcs et espaces naturels ainsi que des conventions pour l'exercice des sports de nature, notamment en application du titre Ier du livre III du code du sport.

Les conventions peuvent prévoir la prise en charge totale ou partielle par les collectivités du financement des dépenses d'aménagement, d'entretien, de réparation et des coûts d'assurances nécessités par l'ouverture au public de ces espaces et le versement au propriétaire d'une rémunération pour service rendu.

ARTICLE L 113 -7 DU CODE DE L'URBANISME

Dans le cas où les bois, parcs et espaces naturels sont situés dans des territoires excédant les limites territoriales de la collectivité contractante ou du groupement, le projet de convention est soumis pour avis à la ou aux collectivités intéressées ou à leur groupement.

ARTICLE R 421-23 DU CODE DE L'URBANISME

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

(...) g) Les coupes et abattages d'arbres 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 en application de l'article L. 113-1 ; (...).

ARTICLE R 421-23-2 DU CODE DE L'URBANISME

Par exception au g de l'article R. 421-23, une déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages :

- 1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- 2° Lorsqu'il est fait application des dispositions du livre II du code forestier ;
- 3° Lorsqu'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L. 312-2 et L.312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément

aux articles L. 124-1 et L.313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 de ce code ;

4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles L. 312-1 et suivants du code forestier dans les cas prévus au troisième alinéa de l'article L. 113-2 vaut déclaration préalable de coupe ou d'abattage d'arbres au titre de cet article.

| |
|-----------------------------------------------------------|
| SURFACE DES ESPACES BOISES CLASSES : 4,90 HECTARES |
|-----------------------------------------------------------|

ANNEXE N°1 - LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME

Aux fins du présent règlement, on entend par :

⇒ **Annexe**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

⇒ **Bâtiment**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

⇒ **Construction**

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

⇒ **Construction existante**

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

⇒ **Emprise au sol**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

⇒ **Extension**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

⇒ **Façade**

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

⇒ **Hauteur**

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

⇒ **Limites séparatives**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

⇒ **Voies ou emprises publiques**

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

ANNEXE N°2 – VOLUME DES CONSTRUCTIONS A TOIT TERRASSE

