

DEPARTEMENT DE LA MARNE

**COMMUNE DE SERMAIZE-LES-BAINS**

PLAN LOCAL D'URBANISME

*Règlement écrit*

*Vu pour être annexé à la délibération en date du 30 octobre 2024 :*

*Cachet de la communauté de communes :*

*Signature du Président :*

*Règlement initialement rédigé par PERSPECTIVES au moment de l'approbation initiale du PLU.  
Versions successivement mises à jour par le GIE HOLEA dans le cadre de la mise en compatibilité n°1 par déclaration de projet puis dans celui de la modification simplifiée n°1.*



cohésion sociale  
territoriale &  
environnementale



## SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES.....	5
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN .....	5
ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....	5
ARTICLE 3 – ADAPTATIONS MINEURES .....	7
ARTICLE 4 – DIVISION EN PROPRIETE OU EN JOUISSANCE.....	8
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE.....	9
CHAPITRE I - SECTEUR UA .....	9
CHAPITRE II - SECTEUR UB .....	14
CHAPITRE III - SECTEUR US .....	20
CHAPITRE IV – SECTEUR UX.....	24
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER .....	29
CHAPITRE I –SOUS-SECTEUR 1AUa.....	29
CHAPITRE I –SOUS-SECTEUR 1AUb.....	34
CHAPITRE II –SOUS-SECTEUR 1AUc .....	39
CHAPITRE III –SOUS-SECTEUR 1AUd.....	43
CHAPITRE IV –SOUS-SECTEUR 1AU.....	48
CHAPITRE V –SOUS-SECTEUR 1AUx.....	52
CHAPITRE VI - SECTEUR 2AU.....	56
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....	58
CHAPITRE I - ZONE A.....	58
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	63
CHAPITRE I - ZONE N.....	63



# TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

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

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

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

## ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chaque zone dans les conditions prévues par le Code de l'Urbanisme.

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

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

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

Le secteur UA est une aire urbaine traditionnelle qui accueille de l'habitat majoritairement ancien ainsi que des activités commerciales, artisanales, agricoles et les équipements publics.

Le secteur UB est une aire urbaine récente qui accueille de l'habitat principalement pavillonnaire ainsi que des activités commerciales, artisanales, et des équipements publics. Il comporte un sous-secteur UBx correspondant au lieu-dit « la fontaine sarrasin ».

Le secteur US est une aire urbaine qui correspond à une zone d'équipements publics et d'intérêt collectif, essentiellement occupée par des équipements sportifs et de loisirs.

Le secteur UX est une aire urbaine accueillant des activités industrielles, commerciales, artisanales et de services, mais également quelques habitations, en lien avec les activités existantes. Elle comprend un sous-secteur UXh où les constructions d'habitations sont autorisées.

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

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

La zone AU est une aire d'urbanisation future à vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'activités économiques compatibles avec la vocation résidentielle de la zone constructible uniquement par voie d'opération

d'aménagement d'ensemble (dans le respect des dispositions du présent règlement et des orientations d'aménagement).

Cette zone comprend :

Le sous-secteur 1AUa : aire d'urbanisation future à vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'artisanat compatibles avec la vocation résidentielle de la zone immédiatement urbanisable. Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Pour l'ensemble de la zone il convient de se référer aux orientations d'aménagement et de programmation.

Le sous-secteur 1AUb : aire d'urbanisation future à vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'artisanat compatibles avec la vocation résidentielle de la zone immédiatement urbanisable. Les constructions y sont autorisées soit lors d'une ou plusieurs opération(s) d'aménagement d'ensemble. Pour l'ensemble de la zone il convient de se référer aux orientations d'aménagement et de programmation.

Le sous-secteur 1AUc : aire d'urbanisation future constructible immédiatement selon l'avancement des travaux de réseaux, dans le respect du règlement et des orientations d'aménagement. Cette zone à une vocation commerciale.

Le sous-secteur 1AUd : aire d'urbanisation future à vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'artisanat compatibles avec la vocation résidentielle de la zone immédiatement urbanisable. Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Pour l'ensemble de la zone il convient de se référer aux orientations d'aménagement et de programmation.

Le sous-secteur 1AU : aire d'urbanisation future à vocation d'équipements publics et d'intérêt collectif.

Le sous-secteur 1AUx : aire réservée aux activités industrielles, commerciales, artisanales et de services, aux installations classées pour la protection de l'environnement. L'aménagement de la zone se fera par le biais d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Le secteur 2AU : aire réservée à la création de zones d'urbanisation future à vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'artisanat ; cette zone ne peut être ouverte à l'urbanisation que par le biais d'une modification ou d'une révision du P.L.U.

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

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

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

Cette zone comprend :

- Un secteur Ah qui identifie des groupements d'habitations, d'activités artisanales et commerciales existantes isolés de l'espace urbain central et de petites tailles. A l'intérieur de ce secteur, les possibilités de construire sont limitées.
- Un secteur Azh où les sols sont concernés par des zones à dominante humide qu'il convient de protéger de toutes constructions.

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

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

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

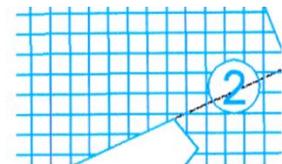
### La zone comprend :

- Un secteur Nh qui correspond aux zones d'habitat dispersé.
- Un secteur Nzh où les sols sont concernés par des zones à dominante humide qu'il convient de protéger de toutes constructions.
- Un secteur Np qui correspond aux terrains inclus dans la ZNIEFF qu'il convient de préserver.
- Un secteur Nj qui identifie les arrières de parcelles qui ne peuvent être occupés que par des abris de jardin, annexes et piscine ; ces espaces créent des transitions paysagères entre la zone urbaine et les espaces naturels et agricoles.
- Un secteur Ns qui correspond aux terrains occupés par des équipements publics (station de pompage, épuration...).
- Un secteur Nx occupé par une activité industrielle.

## 2.5. - EMBLEMES RESERVES

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

La liste de ces emplacements réservés figure sur les documents graphiques du règlement, avec leur destination et leur bénéficiaire. Ils sont repérés aux documents graphiques par le figuré ci-contre.



## 2.6. – ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER ET A METTRE EN VALEUR

Le Code de l'Urbanisme permet l'identification et la protection des éléments du paysage figurés au plan par le symbole ci-contre et un numéro d'ordre. Y sont autorisés l'aménagement (constructions, aire de jeux, parcours de santé...) et les éventuels abattages d'arbres limités à ceux qui sont nécessaires aux implantations, aux accès, au fonctionnement, à l'entretien des ouvrages et constructions ainsi qu'au stationnement des véhicules.

1



## ARTICLE 3 – ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le P.L.U. 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.

## **ARTICLE 4 – DIVISION EN PROPRIETE OU EN JOUISSANCE**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent PLU sont applicables à chaque lot individuel apparaissant sur le plan de division que le pétitionnaire aura joint à sa demande.

# TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

## CHAPITRE I - SECTEUR UA

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

- Les constructions à usage industriel ou d'entrepôts.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs (centre de vacances).
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes hors terrain aménagé.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matériaux bruts et de récupération.
- Les aires de dépôt de véhicules.
- Les constructions à vocation agricole.

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

- Les installations classées à condition de ne pas être soumises à autorisation.
- Les affouillements et exhaussements de sols, à condition d'être nécessaires à la construction admise dans le secteur.

### ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

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

#### 3.1. ACCES

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

2/ Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3/ Les accès doivent avoir une largeur d'emprise minimale de 3,50 m libre entre clôtures et/ou murs de soutènement pour un logement et de 4,5 m pour 2 ou plusieurs logements.

4/ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur les voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### 3.2. VOIRIE

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

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

## ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1. DISPOSITIONS TECHNIQUES

#### 4.1.1.- Alimentation en eau potable

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

#### 4.1.2.- Assainissement

##### Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert devra être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées en respectant ses caractéristiques. À défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes conformes à la réglementation en vigueur et au schéma d'assainissement.

##### Eaux pluviales :

Le constructeur doit réaliser, sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration des eaux pluviales sur sa parcelle. En cas d'impossibilité technique prouvée, elles pourront être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe au droit de la parcelle, sous réserve d'en avoir préalablement été autorisé par la collectivité qui fixera alors les caractéristiques du rejet.

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

### 4.2. ELECTRICITE ET TELEPHONE

L'enfouissement des réseaux pour les branchements privés sur les parcelles sera exigé pour les nouvelles constructions. Tout ouvrage technique soumis à autorisation d'urbanisme devra respecter le paysage.

## ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

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

7.1. Les constructions supérieures à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou de surface de plancher (en dehors du 7.3.) doivent être implantées sur limite ou en retrait. En cas de retrait, la distance D, comptée horizontalement de tout point de la construction 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 sans pouvoir être inférieure à 3 m :  $D \geq H/2$  avec 3 mètres min.

7.2. Les constructions inférieures ou égales à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de surface de plancher (en dehors du 7.3.) doivent être implantées sur limite ou en retrait d'1 mètre minimum des limites sur lesquelles elles ne sont pas implantées.

7.3. L'implantation des piscines sera à 1 mètre minimum des limites.

7.4. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas en cas d'extension d'une construction ne respectant pas ces règles à condition que son implantation n'aggrave pas la situation existante.

7.5. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes.

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

Article non règlementé.

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

Article non règlementé.

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

10.1. La différence d'altitude de tout point de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) sera au maximum de 12 mètres par rapport au point du terrain naturel mesuré à son aplomb à l'exception des constructions à toiture terrasse, pour lesquelles la hauteur à l'acrotère ne pourra excéder 8,5 m.

10.2. Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

10.3. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas en cas d'extension d'une construction ne respectant pas ces règles à condition que sa hauteur ne dépasse pas celle de la construction existante.

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

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

Il est interdit de laisser à nu les matériaux destinés à être recouverts.

### 11.1. CARACTERE DES CONSTRUCTIONS

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

### 11.2. MENUISERIES

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

Les menuiseries nouvelles sur les constructions traditionnelles devront s'adapter à la forme d'origine de la baie.

### 11.3. CLOTURES

Les clôtures ont une hauteur maximale de 2,00 mètres. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension d'une clôture ne respectant pas cette règle à condition que sa hauteur ne dépasse pas celle de la clôture existante.

Les clôtures constituées d'éléments occultants et/ou opaques d'aspect bâche verte, imitation de verdure, panneau bois tressé et les plaques d'aspect béton ou tôles sont interdites en limite du domaine public.

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

12.1. Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement seront prévues par logement.

12.2. Pour les autres constructions, le stationnement devra être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins de l'opération.

12.3 Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de changement de destination si le bâtiment existant ne permet pas d'envisager l'aménagement de place de stationnement.

12.4 Les règles précédentes ne s'appliquent pas sur des parcelles inférieures à 200 m<sup>2</sup> si le projet ne permet pas de réaliser le nombre de place nécessaire.

12.5. Pour les constructions neuves à destination principale de bureau ou à destination principale d'habitat engendrant la réalisation de logements collectifs, il est exigé la création d'un espace de stationnement vélo répondant aux exigences règlementaires en vigueur. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et il peut être réalisé à l'intérieur du bâtiment ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

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

13.1. Toute transformation voire disparition d'un élément de paysage sur le plan de zonage doit faire l'objet d'une remise en état. Les projets de modification ou de restauration d'un élément de paysage identifié devront faire l'objet d'une demande d'autorisation.

Dans les espaces paysagers, les éventuels abattages d'arbres seront strictement limités à ceux qui sont nécessaires aux implantations, aux accès, au fonctionnement, à l'entretien des ouvrages et constructions ; ils doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation.

13.2. Les surfaces libres non affectées aux constructions, accès et stationnements doivent être plantées ou aménagées et entretenues.

13.3. En dehors des surfaces affectées aux constructions, aux accès et aux stationnements :

- au moins 75% de la superficie restante de l'unité foncière doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales,

- il est exigé la plantation d'un arbre d'essence locale\* par tranche de 200 m<sup>2</sup> de superficie restante de l'unité foncière.

\* *Essences locales* : érable champêtre, charme, cornouiller sanguin, noisetier, noyer, genévrier commun, troène des bois...

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

Article non règlementé.

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

Article non règlementé.

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

Article non règlementé.

## CHAPITRE II - SECTEUR UB

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

Dans l'ensemble du secteur UB et de son sous-secteur UBx :

- Les constructions à usage-d'entrepôts.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs (centre de vacances).
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes hors terrain aménagé.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matériaux bruts et de récupération.
- Les aires de dépôt de véhicules.
- Les constructions à vocation agricole.

Dans l'ensemble du secteur UB à l'exception du sous-secteur UBx :

- Les constructions à usage industriel.

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

Dans l'ensemble du secteur UB et de son sous-secteur UBx :

- Les installations classées à condition de ne pas être soumises à autorisation.
- Les affouillements et exhaussements de sols, à condition d'être nécessaires à la construction admise dans le secteur.
- Toute transformation voire disparition d'un élément de paysage sur le plan de zonage doit faire l'objet d'une remise en état. Les projets de modification ou de restauration d'un élément de paysage identifié devront faire l'objet d'une demande d'autorisation.

Dans le seul sous-secteur UBx :

- Les constructions à usage industriel à condition d'être en lien avec la présence de la source présente au sein du sous-secteur.
- Les aménagements et les constructions autorisés par le présent règlement seront possibles à condition de respecter les principes de l'orientation d'aménagement et de programmation dédiée au sous-secteur Ubx.

### ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

Dans l'ensemble du secteur UB et de son sous-secteur UBx :

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

### 3.1. ACCES

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

2/ Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

4/ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur les voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### 3.2. VOIRIE

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

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

3/ Les voies nouvelles devront avoir une emprise minimale de 6 mètres.

## ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans l'ensemble du secteur UB et de son sous-secteur UBx :

### 4.1. DISPOSITIONS TECHNIQUES

#### 4.1.1.- Alimentation en eau potable

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

#### 4.1.2.- Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert devra être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées en respectant ses caractéristiques. À défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes conformes à la réglementation en vigueur et au schéma d'assainissement.

Eaux pluviales :

Le constructeur doit réaliser, sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration des eaux pluviales sur sa parcelle. En cas d'impossibilité technique prouvée, elles pourront être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe au droit de la parcelle, sous réserve d'en avoir préalablement été autorisé par la collectivité qui fixera alors les caractéristiques du rejet. Les eaux issues de lavage et/ou de stationnement doivent faire l'objet de traitement avant rejet au réseau public d'eaux pluviales ou avant épandage souterrain.

### 4.2. ELECTRICITE ET TELEPHONE

L'enfouissement des réseaux pour les branchements privés sur les parcelles sera exigé pour les nouvelles constructions. Tout ouvrage technique soumis à autorisation d'urbanisme devra respecter le paysage.

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

Article non règlementé.

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

Dans le seul secteur UB (hors sous-secteur UBx) :

6.1. Les constructions principales devront être implantées en retrait de l'alignement d'une distance d'au moins 5 mètres minimum et 50 mètres maximum.

6.2. Les autres constructions devront être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement.

6.3. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes.

6.4. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas en cas d'extension d'une construction ne respectant pas ces règles à condition que son implantation n'aggrave pas la situation existante.

Dans le seul sous-secteur UBx :

6.5. Les constructions principales à usage d'habitat devront être implantées en retrait de l'alignement d'une distance d'au moins 5 mètres minimum et 50 mètres maximum.

6.6. Les autres constructions devront être implantées en retrait de l'alignement d'une distance d'au moins 5 mètres minimum.

6.7. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes.

6.8. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas en cas d'extension d'une construction ne respectant pas ces règles à condition que son implantation n'aggrave pas la situation existante.

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

Dans l'ensemble du secteur UB et de son sous-secteur UBx :

7.1. Les constructions supérieures à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou de surface de plancher (en dehors du 7.3.) doivent être implantées sur limite ou en retrait. En cas de retrait, la distance D, comptée horizontalement de tout point de la construction 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 sans pouvoir être inférieure à 3 m :  $D \geq H/2$  avec 3 mètres min.

7.2. Les constructions inférieures ou égales à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de surface de plancher (en dehors du 7.3.) doivent être implantées sur limite ou en retrait d'1 mètre minimum des limites sur lesquelles elles ne sont pas implantées.

7.3. L'implantation des piscines sera à 1 mètre minimum des limites.

7.4. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas en cas d'extension d'une construction ne respectant pas ces règles à condition que son implantation n'aggrave pas la situation existante.

7.5. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes.

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

Article non règlementé.

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

Article non règlementé.

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

Dans l'ensemble du secteur UB et de son sous-secteur UBx :

10.1. La différence d'altitude de tout point de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) sera au maximum de 9,50 mètres par rapport au point du terrain naturel mesuré à son aplomb à l'exception des constructions à toiture terrasse, pour lesquelles la hauteur à l'acrotère ne pourra excéder 7 m.

10.2. Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

10.3. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas en cas d'extension d'une construction ne respectant pas ces règles à condition que sa hauteur ne dépasse pas celle de la construction existante.

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

Dans l'ensemble du secteur UB et de son sous-secteur UBx :

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

Il est interdit de laisser à nu les matériaux destinés à être recouverts.

### **11.1. CARACTERE DES CONSTRUCTIONS**

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

### **11.2. MENUISERIES**

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

Les menuiseries nouvelles sur les constructions traditionnelles devront s'adapter à la forme d'origine de la baie.

### **11.3. CLOTURES**

Les clôtures ont une hauteur maximale de 2,00 mètres. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension d'une clôture ne respectant pas cette règle à condition que sa hauteur ne dépasse pas celle de la clôture existante.

Les clôtures constituées d'éléments occultants et/ou opaques d'aspect bâche verte, imitation de verdure, panneau bois tressé et les plaques d'aspect béton ou tôles sont interdites en limite du domaine public.

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

Dans l'ensemble du secteur UB et de son sous-secteur UBx :

12.1. Pour les constructions à usage d'habitation, hors changement de destination à usage d'habitation, 2 places de stationnement seront prévues par logement.

12.2. Pour les autres constructions, le stationnement devra être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins de l'opération.

12.3. Pour les constructions neuves à destination principale de bureau ou à destination principale d'habitat engendrant la réalisation de logements collectifs, il est exigé la création d'un espace de stationnement vélo répondant aux exigences réglementaires en vigueur. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et il peut être réalisé à l'intérieur du bâtiment ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

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

Dans l'ensemble du secteur UB et de son sous-secteur UBx :

13.1. Les surfaces libres non affectées aux constructions, accès et stationnements doivent être plantées ou aménagées et entretenues.

13.2. En dehors des surfaces affectées aux constructions, aux accès et aux stationnements :

- au moins 75% de la superficie restante de l'unité foncière doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales,

- il est exigé la plantation d'un arbre d'essence locale par tranche de 200 m<sup>2</sup> de superficie restante de l'unité foncière.

13.3. Pour tout bâtiment accueillant plus de 3 logements, il est exigé qu'au moins 40% de la surface du terrain de l'opération soit traitée en espaces verts ou en espaces aménagés perméables aux eaux pluviales. Les aires de stationnement végétalisées ou perméables ne sont pas comptabilisées dans cette surface.

\* Essences locales : érable champêtre, charme, cornouiller sanguin, noisetier, noyer, genévrier commun, troène des bois, ...

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

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

## CHAPITRE III - SECTEUR US

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

- Les constructions à usage industriel, d'entrepôts ou agricole.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs (centre de vacances).
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes hors terrain aménagé.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matériaux bruts et de récupération.
- Les aires de dépôt de véhicules.
- Les constructions à vocation d'activités économiques.

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

- Les installations classées à condition de ne pas être soumises à autorisation.
- Les affouillements et exhaussements de sols, à condition d'être nécessaires à la construction admise dans le secteur.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone si elles ont une surface de plancher maximum de 80 m<sup>2</sup>.

### ARTICLE US 3 - ACCES ET VOIRIE

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

#### 3.1. ACCES

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

#### 3.2. VOIRIE

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

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

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

### **4.1. DISPOSITIONS TECHNIQUES**

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

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

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

##### Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert devra être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées en respectant ses caractéristiques. À défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes conformes à la réglementation en vigueur et au schéma d'assainissement.

##### Eaux pluviales :

Le constructeur doit réaliser, sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration des eaux pluviales sur sa parcelle. En cas d'impossibilité technique prouvée, elles pourront être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe au droit de la parcelle, sous réserve d'en avoir préalablement été autorisé par la collectivité qui fixera alors les caractéristiques du rejet. Les eaux issues de lavage et/ou de stationnement doivent faire l'objet de traitement avant rejet au réseau public d'eaux pluviales ou avant épandage souterrain.

### **4.2. ELECTRICITE ET TELEPHONE**

L'enfouissement des réseaux pour les branchements privés sur les parcelles sera exigé pour les nouvelles constructions. Tout ouvrage technique soumis à autorisation d'urbanisme devra respecter le paysage.

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

Article non réglementé.

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

6.1. Toutes constructions devront être implantées en retrait de l'alignement d'une distance d'au moins 3 mètres minimum.

6.2. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une hauteur inférieure à 2,50 m, pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait de cet alignement d'une distance minimale de 3 mètres.

6.3. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas en cas d'extension d'une construction ne respectant pas ces règles à condition que son implantation n'aggrave pas la situation existante.

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

7.1. Les constructions doivent être implantées sur limite ou en retrait. En cas de retrait, la distance D, comptée horizontalement de tout point de la construction 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 sans pouvoir être inférieure à 4 m :  $D \geq H/2$  avec 4 mètres min.

7.2. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une hauteur inférieure à 2,50 m, pourront déroger aux dispositions précédentes.

7.3. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas en cas d'extension d'une construction ne respectant pas ces règles à condition que son implantation n'aggrave pas la situation existante.

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

Article non règlementé.

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

Article non règlementé.

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

10.1. La différence d'altitude de tout point de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) à usage de logement (gardiennage) sera au maximum de 8,5 mètres par rapport au point du terrain naturel mesuré à son aplomb à l'exception des constructions à toiture terrasse, pour lesquelles la hauteur à l'acrotère ne pourra excéder 6 m.

10.2. Il n'est pas fixé de règle pour les autres constructions

10.3. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas en cas d'extension d'une construction ne respectant pas ces règles à condition que sa hauteur ne dépasse pas celle de la construction existante.

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

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

Il est interdit de laisser à nu les matériaux destinés à être recouverts.

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

12.1. Pour les constructions à usage d'habitation (gardiennage) : 1 place de stationnement sera exigée.

12.2. Pour les autres constructions, le stationnement devra être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins de l'opération.

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

13.1. Les surfaces libres non affectées aux constructions, accès et stationnements doivent être plantées ou aménagées et entretenues.

13.2. En dehors des surfaces affectées aux constructions, aux accès et aux stationnements :

- au moins 75% de la superficie restante de l'unité foncière doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales,
- il est exigé la plantation d'un arbre d'essence locale\* par tranche de 200 m<sup>2</sup> de superficie restante de l'unité foncière.

\* *Essences locales : érable champêtre, charme, cornouiller sanguin, noisetier, noyer, genévrier commun, troène des bois...*

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

Article non règlementé.

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

Article non règlementé.

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

Article non règlementé.

## CHAPITRE IV – SECTEUR UX

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

- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs (centre de vacances).
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes hors terrain aménagé.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matériaux bruts et de récupération.
- Les aires de dépôt de véhicules.

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

#### Dans l'ensemble du secteur UX et de son sous-secteur UXh :

- Les affouillements et exhaussements de sols, à condition d'être nécessaires à la construction admise dans le secteur.
- Les modifications des installations existantes classées pour la protection de l'environnement lorsqu'elles ne sont pas susceptibles d'aggraver le danger ou les inconvénients pour le voisinage ou qu'elles s'accompagnent de la mise en œuvre des dispositions nécessaires pour éviter cette aggravation des dangers ou des nuisances.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est liée et nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone à la double condition :
  - Qu'elles soient intégrées au volume des bâtiments.
  - Qu'elles aient une surface de plancher maximum de 80 m<sup>2</sup>.
- Les activités, constructions, aménagements, ouvrages techniques, installations et utilisations du sol en lien avec la voie d'eau du canal de la Marne au Rhin.

#### En plus, dans le sous-secteur UXh :

- La réhabilitation, le confortement et l'extension (dans la limite de 25% de l'emprise existante) des habitations existantes.

### ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE

#### Dans l'ensemble du secteur UX et de son sous-secteur UXh :

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

### 3.1. ACCES

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

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur les voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### 3.2. VOIRIE

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

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

- Les voies nouvelles devront avoir une emprise minimale de 8 mètres.

## ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans l'ensemble du secteur UX et de son sous-secteur UXh :

### 4.1. DISPOSITIONS TECHNIQUES

#### 4.1.1.- Alimentation en eau potable

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

#### 4.1.2.- Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert devra être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées en respectant ses caractéristiques. A défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes conformes à la réglementation en vigueur et au schéma d'assainissement.

Eaux pluviales :

Le constructeur doit réaliser, sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration des eaux pluviales sur sa parcelle.

En cas d'impossibilité technique prouvée, elles pourront être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe au droit de la parcelle, sous réserve d'en avoir préalablement été autorisé par la collectivité qui fixera alors les caractéristiques du rejet.

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

## 4.2. ELECTRICITE ET TELEPHONE

L'enfouissement des réseaux pour les branchements privés sur les parcelles sera exigé pour les nouvelles constructions. Tout ouvrage technique soumis à autorisation d'urbanisme devra respecter le paysage.

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

Article non règlementé.

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

Dans l'ensemble du secteur UX et de son sous-secteur UXh :

6.1. Toutes les constructions devront être implantées en retrait de l'alignement d'une distance d'au moins 5 mètres minimum.

6.2. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes.

6.3. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas en cas d'extension d'une construction ne respectant pas ces règles à condition que son implantation n'aggrave pas la situation existante.

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

Dans l'ensemble du secteur UX et de son sous-secteur UXh :

7.1. Toutes les constructions d'une surface de plancher et d'emprise au sol supérieure à 20m<sup>2</sup> doivent être implantées en retrait des limites à une distance d'au moins 4 mètres.

7.2. Toutes les constructions d'une surface plancher et d'emprise au sol inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait minimum de 1 m.

7.3. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes.

7.4. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas en cas d'extension d'une construction ne respectant pas ces règles à condition que son implantation n'aggrave pas la situation existante.

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

Article non règlementé.

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

Article non règlementé.

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

Dans l'ensemble du secteur UX et de son sous-secteur UXh :

10.1. La différence d'altitude de tout point de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) sera au maximum de 15 mètres par rapport au point du terrain naturel mesuré à son aplomb, cette limite peut être dépassée si l'activité abritée par la construction l'exige, sous réserve de prescriptions spéciales concernant l'aspect de la construction.

10.2. Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

10.3. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas en cas d'extension d'une construction ne respectant pas ces règles à condition que sa hauteur ne dépasse pas celle de la construction existante.

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

Dans l'ensemble du secteur UX et de son sous-secteur UXh :

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

Il est interdit de laisser à nu les matériaux destinés à être recouverts.

### **11.1. CLOTURES**

Les clôtures ont une hauteur maximale de 2,50 mètres. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension d'une clôture ne respectant pas cette règle à condition que sa hauteur ne dépasse pas celle de la clôture existante.

Les clôtures constituées d'éléments occultants et/ou opaques d'aspect bâche verte, imitation de verdure, panneau bois tressé et les plaques d'aspect béton ou tôles sont interdites en limite du domaine public.

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

Dans l'ensemble du secteur UX et de son sous-secteur UXh :

12.1. Pour les constructions à usage d'habitation (gardiennage) 1 place de stationnement sera exigée.

12.2. Pour les autres constructions, le stationnement devra être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins de l'opération.

12.3. Les aires de stationnement devront être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les manœuvres de chargement et de déchargement puissent être effectuées hors des voies ou espaces publics.

12.4. Pour les constructions neuves à destination principale de bureau ou à destination principale d'habitat engendrant la réalisation de logements collectifs, il est exigé la création d'un espace de stationnement vélo répondant aux exigences réglementaires en vigueur. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et il peut être réalisé à l'intérieur du bâtiment ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

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

Dans l'ensemble du secteur UX et de son sous-secteur UXh :

13.1. Les aires de dépôt et de stockage ainsi que les aires de stationnement des poids lourds et véhicules utilitaires situées sur les parcelles doivent faire l'objet d'une intégration paysagère.

13.2. Les autres surfaces libres de toute construction et d'aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au minimum 1 arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> de parcelle.

13.3. L'utilisation d'essences locales\* mélangées est imposée en cas de plantations de haies vives en clôture.

*\* Essences locales : érable champêtre, charme, cornouiller sanguin, noisetier, noyer, genévrier commun, troène des bois...*

13.4. Une superficie de 10 % minimum de l'unité foncière doit être aménagée en espaces verts et agrémentés de bosquets d'essences locales variées (Idem UX).

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

Article non règlementé.

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

Article non règlementé.

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

Article non règlementé.

# TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

## CHAPITRE I –SOUS-SECTEUR 1AUa

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

- Les constructions à usage industriel et d'entrepôts.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs (centre de vacances).
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes hors terrain aménagé.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matériaux bruts et de récupération.
- Les aires de dépôt de véhicules.
- Les constructions à vocation agricole.

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

- Les installations classées à condition de ne pas être soumises à autorisation.
- Les affouillements et exhaussements de sols, à condition d'être nécessaires à la construction admise dans le sous-secteur.

### ARTICLE 1AUa 3 - ACCES ET VOIRIE

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

#### 3.1. ACCES

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

2/ Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

4/ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur les voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### 3.2. VOIRIE

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

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

3/ Les voies nouvelles devront avoir une emprise minimale de 6 mètres.

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

### 4.1. DISPOSITIONS TECHNIQUES

#### 4.1.1.- Alimentation en eau potable

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

#### 4.1.2.- Assainissement

##### Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert devra être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées en respectant ses caractéristiques. À défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes conformes à la réglementation en vigueur et au schéma d'assainissement.

##### Eaux pluviales :

Le constructeur doit réaliser, sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration des eaux pluviales sur sa parcelle. En cas d'impossibilité technique prouvée, elles pourront être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe au droit de la parcelle, sous réserve d'en avoir préalablement été autorisé par la collectivité qui fixera alors les caractéristiques du rejet. Les eaux issues de lavage et/ou de stationnement doivent faire l'objet de traitement avant rejet au réseau public d'eaux pluviales ou avant épandage souterrain.

### 4.2. ELECTRICITE ET TELEPHONE

L'enfouissement des réseaux pour les branchements privés sur les parcelles sera exigé pour les nouvelles constructions. Tout ouvrage technique soumis à autorisation d'urbanisme devra respecter le paysage.

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

Article non règlementé.

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

6.1. Les constructions principales devront être implantées en retrait de l'alignement d'une distance d'au moins 5 mètres minimum et 50 mètres maximum.

6.2. Les autres constructions devront être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement.

6.3. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes.

6.4. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas en cas d'extension d'une construction ne respectant pas ces règles à condition que son implantation n'aggrave pas la situation existante.

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

7.1. Les constructions supérieures à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou de surface de plancher (en dehors du 7.3.) doivent être implantées sur limite ou en retrait. En cas de retrait, la distance D, comptée horizontalement de tout point de la construction 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 sans pouvoir être inférieure à 3 m :  $D \geq H/2$  avec 3 mètres min.

7.2. Les constructions inférieures ou égales à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de surface de plancher (en dehors du 7.3.) doivent être implantées sur limite ou en retrait d'1 mètre minimum des limites sur lesquelles elles ne sont pas implantées.

7.3. L'implantation des piscines sera à 1 mètre minimum des limites.

7.4. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas en cas d'extension d'une construction ne respectant pas ces règles à condition que son implantation n'aggrave pas la situation existante.

7.5. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes.

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

Article non règlementé.

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

Article non règlementé.

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

10.1. La différence d'altitude de tout point de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) sera au maximum de 9,50 mètres par rapport au point du terrain naturel mesuré à son aplomb à l'exception des constructions à toiture terrasse, pour lesquelles la hauteur à l'acrotère ne pourra excéder 7 m.

10.2. Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

10.3. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas en cas d'extension d'une construction ne respectant pas ces règles à condition que sa hauteur ne dépasse pas celle de la construction existante.

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

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

Il est interdit de laisser à nu les matériaux destinés à être recouverts.

### **11.1. CARACTERE DES CONSTRUCTIONS**

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

### **11.2. MENUISERIES**

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

Les menuiseries nouvelles sur les constructions traditionnelles devront s'adapter à la forme d'origine de la baie.

### **11.3. CLOTURES**

Les clôtures ont une hauteur maximale de 2,00 mètres et sont constituées :

Les clôtures ont une hauteur maximale de 2,00 mètres. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension d'une clôture ne respectant pas cette règle à condition que sa hauteur ne dépasse pas celle de la clôture existante.

Les clôtures constituées d'éléments occultants et/ou opaques d'aspect bâche verte, imitation de verdure, panneau bois tressé et les plaques d'aspect béton ou tôles sont interdites en limite du domaine public.

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

12.1. Pour les constructions à usage d'habitation, hors changement de destination à usage d'habitation, 2 places de stationnement seront prévues par logement.

12.2. Pour les autres constructions, le stationnement devra être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins de l'opération.

12.3. Pour les constructions neuves à destination principale de bureau ou à destination principale d'habitat engendrant la réalisation de logements collectifs, il est exigé la création d'un espace de stationnement vélo répondant aux exigences réglementaires en vigueur. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et il peut être réalisé à l'intérieur du bâtiment ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

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

13.1. Les surfaces libres non affectées aux constructions, accès et stationnements doivent être plantées ou aménagées et entretenues.

13.2. En dehors des surfaces affectées aux constructions, aux accès et aux stationnements :

- au moins 75% de la superficie restante de l'unité foncière doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales,

- il est exigé la plantation d'un arbre d'essence locale par tranche de 200 m<sup>2</sup> de superficie restante de l'unité foncière.

13.3. Pour tout bâtiment accueillant plus de 3 logements, il est exigé qu'au moins 40% de la surface du terrain de l'opération soit traitée en espaces verts ou en espaces aménagés perméables aux eaux pluviales. Les aires de stationnement végétalisées ou perméables ne sont pas comptabilisées dans cette surface.

*\* Essences locales : érable champêtre, charme, cornouiller sanguin, noisetier, noyer, genévrier commun, troène des bois...*

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

Article non règlementé.

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

Article non règlementé.

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

Article non règlementé.

## **CHAPITRE I –SOUS-SECTEUR 1AUb**

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

- Les constructions à usage industriel ou d'entrepôts.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs (centre de vacances).
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes hors terrain aménagé.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matériaux bruts et de récupération.
- Les aires de dépôt de véhicules.
- Les constructions à vocation agricole.

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

- Les installations classées à condition de ne pas être soumises à autorisation.
- Les affouillements et exhaussements de sols, à condition d'être nécessaires à la construction admise dans le sous-secteur.

#### Conditions d'aménagement :

- Les aménagements du sous-secteur 1AUb sont autorisés au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les opérations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

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

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

#### **3.1. ACCES**

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

#### **3.2. VOIRIE**

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

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

- Les voies nouvelles devront avoir une emprise minimale de 6 mètres.

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

### **4.1. DISPOSITIONS TECHNIQUES**

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

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

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

##### Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert devra être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées en respectant ses caractéristiques. À défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes conformes à la réglementation en vigueur et au schéma d'assainissement.

##### Eaux pluviales :

Le constructeur doit réaliser, sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration des eaux pluviales sur sa parcelle. En cas d'impossibilité technique prouvée, elles pourront être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe au droit de la parcelle, sous réserve d'en avoir préalablement été autorisé par la collectivité qui fixera alors les caractéristiques du rejet. Les eaux issues de lavage et/ou de stationnement doivent faire l'objet de traitement avant rejet au réseau public d'eaux pluviales ou avant épandage souterrain.

### **4.2. ELECTRICITE ET TELEPHONE**

L'enfouissement des réseaux pour les branchements privés sur les parcelles sera exigé pour les nouvelles constructions.

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

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

Article non règlementé.

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

6.1. Les constructions principales devront être implantées en retrait de l'alignement d'une distance d'au moins 5 mètres minimum et 50 mètres maximum.

6.2. Les autres constructions devront être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement.

6.3. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes.

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

7.1. Les constructions supérieures à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou de surface de plancher (en dehors du 7.3.) doivent être implantées sur limite ou en retrait. En cas de retrait, la distance D, comptée horizontalement de tout point de la construction 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 sans pouvoir être inférieure à 3 m :  $D \geq H/2$  avec 3 mètres min.

7.2. Les constructions inférieures ou égales à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de surface de plancher (en dehors du 7.3.) doivent être implantées sur limite ou en retrait d'1 mètre des limites sur lesquelles elles ne sont pas implantées.

7.3. L'implantation des piscines sera à 1 mètre minimum des limites.

7.4. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes.

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

Article non règlementé.

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

Article non règlementé.

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

10.1. La différence d'altitude de tout point de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) sera au maximum de 9,50 mètres par rapport au point du terrain naturel mesuré à son aplomb à l'exception des constructions à toiture terrasse, pour lesquelles la hauteur à l'acrotère ne pourra excéder 7 m.

10.2. Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

Il est interdit de laisser à nu les matériaux destinés à être recouverts.

##### **11.1. CARACTERE DES CONSTRUCTIONS**

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

## 11.2. MENUISERIES

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

Les menuiseries nouvelles sur les constructions traditionnelles devront s'adapter à la forme d'origine de la baie.

## 11.3. CLOTURES

Les clôtures ont une hauteur maximale de 2,00 mètres.

Les clôtures constituées d'éléments occultants et/ou opaques d'aspect bâche verte, imitation de verdure, panneau bois tressé et les plaques d'aspect béton ou tôles sont interdites en limite du domaine public.

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

12.1. Pour les constructions à usage d'habitation, y compris dans le cas de changement de destination à usage d'habitation, 2 places de stationnement seront prévues hors construction sur la parcelle.

12.2. Pour les autres constructions, le stationnement devra être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins de l'opération.

12.3. Pour les constructions neuves à destination principale de bureau ou à destination principale d'habitat engendrant la réalisation de logements collectifs, il est exigé la création d'un espace de stationnement vélo répondant aux exigences réglementaires en vigueur. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et il peut être réalisé à l'intérieur du bâtiment ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

## ARTICLE 1AUb 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les surfaces libres non affectées aux constructions, accès et stationnements doivent être plantées ou aménagées et entretenues.

13.2. En dehors des surfaces affectées aux constructions, aux accès et aux stationnements :

- au moins 75% de la superficie restante de l'unité foncière doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales,

- il est exigé la plantation d'un arbre d'essence locale par tranche de 200 m<sup>2</sup> de superficie restante de l'unité foncière.

13.3. Pour tout bâtiment accueillant plus de 3 logements, il est exigé qu'au moins 40% de la surface du terrain de l'opération soit traitée en espaces verts ou en espaces aménagés perméables aux eaux pluviales. Les aires de stationnement végétalisées ou perméables ne sont pas comptabilisées dans cette surface.

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

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

## CHAPITRE II –SOUS-SECTEUR 1AUc

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

- Les constructions non liées et nécessaires à une activité commerciale.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs (centre de vacances).
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes hors terrain aménagé.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matériaux bruts et de récupération.
- Les aires de dépôt de véhicules.

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

- Les constructions ayant uniquement une activité en lien avec la vocation commerciale de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sols, à condition d'être nécessaires à la construction admise dans le sous-secteur.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone si elles ont une surface de plancher maximum de 80 m<sup>2</sup>.

#### Conditions d'aménagement :

- Les aménagements du sous-secteur 1AUc sont autorisés au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les opérations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

### ARTICLE 1AUc 3 - ACCES ET VOIRIE

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

#### 3.1. ACCES

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

### 3.2. VOIRIE

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

## ARTICLE 1AUc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1. DISPOSITIONS TECHNIQUES

#### 4.1.1.- Alimentation en eau potable

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

#### 4.1.2.- Assainissement

##### Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert devra être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées en respectant ses caractéristiques. À défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes conformes à la réglementation en vigueur et au schéma d'assainissement.

##### Eaux pluviales :

Le constructeur doit réaliser, sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration des eaux pluviales sur sa parcelle. En cas d'impossibilité technique prouvée, elles pourront être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe au droit de la parcelle, sous réserve d'en avoir préalablement été autorisé par la collectivité qui fixera alors les caractéristiques du rejet.

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

### 4.2. ELECTRICITE ET TELEPHONE

L'enfouissement des réseaux pour les branchements privés sur les parcelles sera exigé pour les nouvelles constructions.

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

## ARTICLE 1AUc 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non règlementé.

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

6.1. Les constructions devront être implantées en retrait de l'alignement d'une distance d'au moins 5 mètres minimum.

6.2. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes.

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

7.1. Toutes les constructions doivent être implantées en retrait des limites à une distance d'au moins 3 mètres.

7.2. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes.

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

Article non règlementé.

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

Article non règlementé.

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

10.1. La différence d'altitude de tout point de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) sera au maximum de 12 mètres par rapport au point du terrain naturel mesuré à son aplomb à l'exception des constructions à toiture terrasse, pour lesquelles la hauteur à l'acrotère ne pourra excéder 9,50 m.

10.2. Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

Il est interdit de laisser à nu les matériaux destinés à être recouverts.

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

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

12.1. Pour les constructions à usage d'habitation autorisée dans la zone, 1 place de stationnement est exigée.

12.2. Pour les autres constructions, le stationnement devra être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins de l'opération.

12.3. Les aires de stationnement devront être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et du public. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les manœuvres de chargement et de déchargement puissent être effectuées hors des voies ou espaces publics.

12.4. Pour les constructions neuves à destination principale de bureau ou à destination principale d'habitat engendrant la réalisation de logements collectifs, il est exigé la création d'un espace de stationnement vélo répondant aux exigences règlementaires en vigueur. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et il peut être réalisé à l'intérieur du bâtiment ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

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

13.1. Les surfaces libres non affectées aux constructions, accès et stationnements doivent être plantées ou aménagées et entretenues.

13.2. En dehors des surfaces affectées aux constructions, aux accès et aux stationnements :

- au moins 75% de la superficie restante de l'unité foncière doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales,
- il est exigé la plantation d'un arbre d'essence locale\* par tranche de 200 m<sup>2</sup> de superficie restante de l'unité foncière.

\* *Essences locales : érable champêtre, charme, cornouiller sanguin, noisetier, noyer, genévrier commun, troène des bois...*

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

Article non règlementé.

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

Article non règlementé.

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

Article non règlementé.

## **CHAPITRE III –SOUS-SECTEUR 1AUd**

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

- Les constructions à usage industriel ou d'entrepôts.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs (centre de vacances).
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes hors terrain aménagé.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matériaux bruts et de récupération.
- Les aires de dépôt de véhicules.

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

- Les installations classées à condition de ne pas être soumises à autorisation ;
- Les affouillements et exhaussements de sols, à condition d'être nécessaires à la construction admise dans le sous-secteur.

#### Conditions d'aménagement :

- Les aménagements du sous-secteur 1AUd sont autorisés au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les opérations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

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

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

#### **3.1. ACCES**

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

#### **3.2. VOIRIE**

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

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

- Les voies nouvelles devront avoir une emprise minimale de 6 mètres.

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

### **4.1. DISPOSITIONS TECHNIQUES**

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

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

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

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert devra être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées en respectant ses caractéristiques. À défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes conformes à la réglementation en vigueur et au schéma d'assainissement.

Eaux pluviales :

Le constructeur doit réaliser, sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration des eaux pluviales sur sa parcelle. En cas d'impossibilité technique prouvée, elles pourront être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe au droit de la parcelle, sous réserve d'en avoir préalablement été autorisé par la collectivité qui fixera alors les caractéristiques du rejet. Les eaux issues de lavage et/ou de stationnement doivent faire l'objet de traitement avant rejet au réseau public d'eaux pluviales ou avant épandage souterrain.

### **4.2. ELECTRICITE ET TELEPHONE**

L'enfouissement des réseaux pour les branchements privés sur les parcelles sera exigé pour les nouvelles constructions. Tout ouvrage technique soumis à autorisation d'urbanisme devra respecter le paysage.

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

Article non réglementé.

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

6.1. Les constructions principales devront être implantées en retrait de l'alignement d'une distance d'au moins 5 mètres minimum et 50 mètres maximum.

6.2. Les autres constructions devront être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement.

6.3. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes.

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

7.1. Les constructions supérieures à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou de surface de plancher (en dehors du 7.3.) doivent être implantées sur limite ou en retrait. En cas de retrait, la distance D, comptée horizontalement de tout point de la construction 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 sans pouvoir être inférieure à 3 m :  $D \geq H/2$  avec 3 mètres min.

7.2. Les constructions inférieures ou égales à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de surface de plancher (en dehors du 7.3.) doivent être implantées sur limite ou en retrait d'1 mètre minimum des limites sur lesquelles elles ne sont pas implantées.

7.3. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes.

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

Article non règlementé.

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

Article non règlementé.

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

10.1. La différence d'altitude de tout point de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) sera au maximum de 9,50 mètres par rapport au point du terrain naturel mesuré à son aplomb à l'exception des constructions à toiture terrasse, pour lesquelles la hauteur à l'acrotère ne pourra excéder 7 m.

10.2. Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

Il est interdit de laisser à nu les matériaux destinés à être recouverts.

### **11.1. CARACTERE DES CONSTRUCTIONS**

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

### **11.2. MENUISERIES**

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

Les menuiseries nouvelles sur les constructions traditionnelles devront s'adapter à la forme d'origine de la baie.

### 11.3. CLOTURES

Les clôtures ont une hauteur maximale de 2,00 mètres.

Les clôtures constituées d'éléments occultants et/ou opaques d'aspect bâche verte, imitation de verdure, panneau bois tressé et les plaques d'aspect béton ou tôles sont interdites en limite du domaine public.

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

12.1. Pour les constructions à usage d'habitation, y compris dans le cas de changement de destination à usage d'habitation, 2 places de stationnement seront prévues hors construction sur la parcelle.

12.2. Pour les autres constructions, le stationnement devra être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins de l'opération.

12.3. Pour les constructions neuves à destination principale de bureau ou à destination principale d'habitat engendrant la réalisation de logements collectifs, il est exigé la création d'un espace de stationnement vélo répondant aux exigences réglementaires en vigueur.

12.4. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et il peut être réalisé à l'intérieur du bâtiment ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

## ARTICLE 1AUd 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les surfaces libres non affectées aux constructions, accès et stationnements doivent être plantées ou aménagées et entretenues.

13.2. En dehors des surfaces affectées aux constructions, aux accès et aux stationnements :

- au moins 75% de la superficie restante de l'unité foncière doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales,
- il est exigé la plantation d'un arbre d'essence locale\* par tranche de 200 m<sup>2</sup> de superficie restante de l'unité foncière.

13.3. Pour tout bâtiment accueillant plus de 3 logements, il est exigé qu'au moins 40% de la surface du terrain de l'opération soit traitée en espaces verts ou en espaces aménagés perméables aux eaux pluviales. Les aires de stationnement végétalisées ou perméables ne sont pas comptabilisées dans cette surface.

\* *Essences locales : érable champêtre, charme, cornouiller sanguin, noisetier, noyer, genévrier commun, troène des bois...*

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

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

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

Article non règlementé.

## CHAPITRE IV –SOUS-SECTEUR 1AU<sub>s</sub>

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

- Les constructions à usage industriel, d'entrepôts ou agricole.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs (centre de vacances).
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes hors terrain aménagé.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matériaux bruts et de récupération.
- Les aires de dépôt de véhicules.
- Les constructions à vocation d'activités économiques.

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

- Les affouillements et exhaussements de sols, à condition d'être nécessaires à la construction admise dans le sous-secteur.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone si elles ont une surface de plancher maximum de 80 m<sup>2</sup>.

#### Conditions d'aménagement :

- Les aménagements du sous-secteur 1AU<sub>s</sub> sont autorisés au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les opérations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

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

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

#### 3.1. ACCES

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

### 3.2. VOIRIE

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

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

## ARTICLE 1AU<sup>s</sup> 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1. DISPOSITIONS TECHNIQUES

#### 4.1.1.- Alimentation en eau potable

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

#### 4.1.2.- Assainissement

##### Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert devra être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées en respectant ses caractéristiques. À défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes conformes à la réglementation en vigueur et au schéma d'assainissement.

##### Eaux pluviales :

Le constructeur doit réaliser, sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration des eaux pluviales sur sa parcelle. En cas d'impossibilité technique prouvée, elles pourront être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe au droit de la parcelle, sous réserve d'en avoir préalablement été autorisé par la collectivité qui fixera alors les caractéristiques du rejet. Les eaux issues de lavage et/ou de stationnement doivent faire l'objet de traitement avant rejet au réseau public d'eaux pluviales ou avant épandage souterrain.

### 4.2. ELECTRICITE ET TELEPHONE

L'enfouissement des réseaux pour les branchements privés sur les parcelles sera exigé pour les nouvelles constructions. Tout ouvrage technique soumis à autorisation d'urbanisme devra respecter le paysage.

## ARTICLE 1AU<sup>s</sup> 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non règlementé.

## ARTICLE 1AU<sup>s</sup> 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Toutes les constructions, sauf celles à vocation de logement, devront être implantées en retrait de l'alignement d'une distance d'au moins 3 mètres minimum.

6.2. Les constructions à vocation de logement (gardiennage) pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait de cet alignement d'une distance minimale de 3 mètres.

6.3. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une hauteur inférieure à 2,50 m, pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait de cet alignement d'une distance minimale de 3 mètres

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

7.1. Les constructions doivent être implantées sur limite ou en retrait. En cas de retrait, la distance D, comptée horizontalement de tout point de la construction 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 sans pouvoir être inférieure à 4 m :  $D \geq H/2$  avec 4 mètres min.

7.2. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une hauteur inférieure à 2,50 m, pourront déroger aux dispositions précédentes.

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

Article non règlementé.

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

Article non règlementé.

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

10.1. La différence d'altitude de tout point de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) sera au maximum de 9,50 mètres par rapport au point du terrain naturel mesuré à son aplomb à l'exception des constructions à toiture terrasse, pour lesquelles la hauteur à l'acrotère ne pourra excéder 7 m.

10.2. Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

Il est interdit de laisser à nu les matériaux destinés à être recouverts.

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

12.1. Pour les constructions à usage d'habitation (gardiennage) : 1 place de stationnement sera exigée.

12.2. Pour les autres constructions, le stationnement devra être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins de l'opération.

12.3. Pour les constructions neuves à destination principale de bureau ou à destination principale d'habitat engendrant la réalisation de logements collectifs, il est exigé la création d'un espace de stationnement vélo répondant aux exigences règlementaires en vigueur. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et il peut être réalisé à l'intérieur du bâtiment ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

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

13.1. Les surfaces libres non affectées aux constructions, accès et stationnements doivent être plantées ou aménagées et entretenues.

13.2. En dehors des surfaces affectées aux constructions, aux accès et aux stationnements :

- au moins 75% de la superficie restante de l'unité foncière doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales,

- il est exigé la plantation d'un arbre d'essence locale\* par tranche de 200 m<sup>2</sup> de superficie restante de l'unité foncière.

\* *Essences locales : érable champêtre, charme, cornouiller sanguin, noisetier, noyer, genévrier commun, troène des bois...*

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

Article non règlementé.

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

Article non règlementé.

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

Article non règlementé.

## CHAPITRE V –SOUS-SECTEUR 1AUx

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

- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs (centre de vacances).
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes hors terrain aménagé.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matériaux bruts et de récupération.
- Les aires de dépôt de véhicules.

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

- Les affouillements et exhaussements de sols, à condition d'être nécessaires à la construction admise dans le sous-secteur.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone si elles sont intégrées au volume des bâtiments et ont une surface de plancher maximum de 80 m<sup>2</sup>.

#### Conditions d'aménagement :

- Les aménagements du sous-secteur 1AUx sont autorisés au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les opérations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

### ARTICLE 1AUx 3 - ACCES ET VOIRIE

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

#### 3.1. ACCES

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

#### 3.2. VOIRIE

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

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

- Les voies nouvelles devront avoir une emprise minimale de 8 mètres.

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

### **4.1. DISPOSITIONS TECHNIQUES**

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

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

En l'absence de réseau public d'eau potable, l'alimentation peut être assurée soit par captage, soit par forage ou puits sous réserve que la qualité des eaux captées soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'un accord ait été délivré préalablement par les autorités compétentes.

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

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert devra être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées en respectant ses caractéristiques. À défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes conformes à la réglementation en vigueur et au schéma d'assainissement.

Eaux pluviales :

Le constructeur doit réaliser, sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration des eaux pluviales sur sa parcelle. En cas d'impossibilité technique prouvée, elles pourront être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe au droit de la parcelle, sous réserve d'en avoir préalablement été autorisé par la collectivité qui fixera alors les caractéristiques du rejet. Les eaux issues de lavage et/ou de stationnement doivent faire l'objet de traitement avant rejet au réseau public d'eaux pluviales ou avant épandage souterrain.

### **4.2. ELECTRICITE ET TELEPHONE**

L'enfouissement des réseaux pour les branchements privés sur les parcelles sera exigé pour les nouvelles constructions. Tout ouvrage technique soumis à autorisation d'urbanisme devra respecter le paysage.

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

Article non règlementé.

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

6.1. Toutes les constructions devront être implantées en retrait de l'alignement d'une distance d'au moins 5 mètres minimum.

6.2. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes.

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

7.1. Toutes les constructions d'une surface de plancher et d'emprise au sol supérieure à 20m<sup>2</sup> doivent être implantées en retrait des limites à une distance d'au moins 4 mètres.

7.2. Toutes les constructions d'une surface plancher et d'emprise au sol inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait minimum de 1 m.

7.3. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes.

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

Article non règlementé.

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

Article non règlementé.

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

10.1. La différence d'altitude de tout point de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) sera au maximum de 15 mètres par rapport au point du terrain naturel mesuré à son aplomb, cette limite peut être dépassée si l'activité abritée par la construction l'exige, sous réserve de prescriptions spéciales concernant l'aspect de la construction.

10.2. Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

Il est interdit de laisser à nu les matériaux destinés à être recouverts.

#### **11.1. CLOTURES**

Les clôtures ont une hauteur maximale de 2,50 mètres.

Les clôtures constituées d'éléments occultants et/ou opaques d'aspect bâche verte, imitation de verdure, panneau bois tressé et les plaques d'aspect béton ou tôles sont interdites en limite du domaine public.

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

12.1. Pour les constructions à usage d'habitation (gardiennage) 1 place de stationnement sera exigée.

12.2. Pour les autres constructions, le stationnement devra être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins de l'opération.

12.3. Les aires de stationnement devront être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les manœuvres de chargement et de déchargement puissent être effectuées hors des voies ou espaces publics.

12.4. Pour les constructions neuves à destination principale de bureau ou à destination principale d'habitat engendrant la réalisation de logements collectifs, il est exigé la création d'un espace de stationnement vélo répondant aux exigences réglementaires en vigueur. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et il peut être réalisé à l'intérieur du bâtiment ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

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

13.1. Les aires de dépôt et de stockage ainsi que les aires de stationnement des poids lourds et véhicules utilitaires situées sur les parcelles doivent faire l'objet d'une intégration paysagère.

13.2. Les autres surfaces libres de toute construction et d'aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au minimum 1 arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> de parcelle.

13.3. L'utilisation d'essences locales\* mélangées est imposée en cas de plantations de haies vives en clôture.

\* *Essences locales* : érable champêtre, charme, cornouiller sanguin, noisetier, noyer, genévrier commun, troène des bois...

13.4. Une superficie de 10 % minimum de l'unité foncière doit être aménagée en espaces verts et agrémentés de bosquets d'essences locales variées (Idem UX).

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

Article non réglementé.

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

Article non règlementé.

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

Article non règlementé.

## **CHAPITRE VI - SECTEUR 2AU**

### **ARTICLE 2AU 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

Les constructions et les installations de toute nature, sauf cas visé à l'article 2AU2.

### **ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS AUTORISEES**

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

### **ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

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

### **ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Article non réglementé.

### **ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Article non réglementé.

### **ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions devront être implantées :

- soit à l'alignement du domaine public ;
- soit en retrait d'au moins 1 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.

### **ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être réalisées :

- soit sur une ou les limites séparatives,
- soit sur aucune des limites séparatives, la distance à celles-ci étant d'au moins 1 m.

### **ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Article non réglementé.

**ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Article non règlementé.

**ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Article non règlementé.

**ARTICLE 2AU 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

Article non règlementé.

**ARTICLE 2AU 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Article non règlementé.

**ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Article non règlementé.

**ARTICLE 2AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.**

Article non règlementé.

**ARTICLE 2AU 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non règlementé.

**ARTICLE 2AU 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Article non règlementé.

# TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

## CHAPITRE I - ZONE A

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

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

### ARTICLE A2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toute la zone sauf dans les secteurs Azh et Ah :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole y compris celles destinées à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits des exploitations agricoles.
- Les activités de tourisme, le camping à la ferme, et les constructions nécessaires à la salubrité et au confort sanitaire à conditions qu'elles demeurent accessoires à l'exploitation agricole.
- Toutes les installations classées pour la protection de l'environnement liées aux activités agricoles, lorsqu'elles respectent les prescriptions réglementaires qui leur sont imposées.
- Les constructions d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole, et que le permis soit déposé en même temps voire postérieurement au bâtiment agricole.
- L'aménagement, la transformation des constructions d'habitation ou d'activités agricoles existantes et de leurs annexes sans changement de destination.
- La reconstruction après sinistre, ou la réhabilitation des bâtiments existants est admise soit à l'identique soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et, dans tous les cas, si la vocation de la construction est compatible avec le reste de la zone.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés à condition d'être nécessaire à la construction.
- Les activités, constructions, aménagements, ouvrages techniques, installations et utilisations du sol en lien avec la voie d'eau du canal de la Marne au Rhin.

Dans les secteurs Ah uniquement :

- Le confortement, la restauration et les extensions des bâtiments existants dans la limite de 25% de l'emprise au sol existante, sans changement de destination des constructions existantes.
- La reconstruction après sinistre est admise soit à l'identique, soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la construction est affectée à la même destination.
- Les annexes, extensions et dépendances complémentaires aux constructions principales d'habitation existantes (abri de jardin, garage...).
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE A 3 – VOIRIE ET ACCES**

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

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

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

#### 4.1. DISPOSITIONS TECHNIQUES

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

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

Les activités grosses consommatrices d'eau doivent prévoir un système indépendant en alimentation en eau potable si les caractéristiques techniques du réseau public ne sont pas suffisantes.

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

##### 4.1.2.- Assainissement

###### Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert devra être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées en respectant ses caractéristiques. En l'absence de réseau, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux dispositions du zonage d'assainissement et à la réglementation sanitaire en vigueur ainsi qu'aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

###### Eaux pluviales :

Le constructeur doit réaliser, sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration des eaux pluviales sur sa parcelle.

En cas d'impossibilité technique prouvée, elles pourront être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe au droit de la parcelle, sous réserve d'en avoir préalablement été autorisé par la collectivité qui fixera alors les caractéristiques du rejet. Les eaux issues de lavage et/ou de stationnement doivent faire l'objet de traitement avant rejet au réseau public d'eaux pluviales ou avant épandage souterrain.

#### 4.2. ELECTRICITE ET TELEPHONE

L'enfouissement des réseaux pour les branchements privés sur les parcelles sera exigé pour les nouvelles constructions. Tout ouvrage technique soumis à autorisation d'urbanisme devra respecter le paysage.

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

Article non réglementé.

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

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

- 15 m de l'axe des RD62E, RD62 Ouest et 216 Nord,
- 25 m de l'axe de la RD216 Sud,
- 3 m de la limite d'emprise des autres voies.

6.2. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes.

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

7.1. Dans la zone A uniquement (secteur Azh et Ah exclus) :

Pour toutes constructions, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à cinq mètres :  $D = H/2 > 5 \text{ m}$ .

7.2. Dans le secteur Ah uniquement : Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une ou les limites,
- soit en retrait des limites séparatives ; dans ce cas la distance D, comptée horizontalement de tout point de la construction 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 sans pouvoir être inférieure à 3 m :  $D \geq H/2$  avec 3 mètres min.

7.3. Dans toutes la zone A (secteurs Azh et Ah inclus) :

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes en cas d'impossibilité technique.

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

Dans le secteur Ah uniquement : La distance entre deux constructions non contiguës est de 2 m minimum.

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

Dans le secteur Ah uniquement : L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie de l'unité foncière classée en Ah.

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

10.1. Dans la zone A uniquement (secteur Azh et Ah exclus) :

La hauteur des constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone ne peut pas excéder 8,50 mètres au faitage par rapport au terrain naturel, à l'exception des constructions à toiture terrasse, pour lesquelles la hauteur à l'acrotère ne pourra excéder 6 m.

10.2. Dans le secteur Ah uniquement :

La hauteur des extensions ne peut dépasser celle de la construction principale.

Les constructions annexes telles que les abris de jardin et les garages ne devront pas dépasser 4 m de hauteur au faitage pour les toits à un seul versant et 5 m pour les toits à 2 versants.

10.3. Dans toute la zone A (secteurs Azh et Ah inclus) :

Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les constructions à usage agricole ni pour les équipements publics d'infrastructure et d'intérêt général ainsi que pour les bâtiments publics ou assimilés.

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

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

Il est interdit de laisser à nu les matériaux destinés à être recouverts.

### **11.1. TOITURES**

Les toitures devront respecter les tons des toitures traditionnelles. L'usage de matériaux locaux sera privilégié.

### **11.2. CARACTERE DES CONSTRUCTIONS**

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

### **11.3. MENUISERIES**

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

Les menuiseries nouvelles sur les constructions traditionnelles devront s'adapter à la forme d'origine de la baie.

### **11.4. CLOTURES**

Les clôtures ont une hauteur maximale de 2,00 mètres. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension d'une clôture ne respectant pas cette règle à condition que sa hauteur ne dépasse pas celle de la clôture existante.

Les clôtures constituées d'éléments occultants et/ou opaques d'aspect bâche verte, imitation de verdure, panneau bois tressé et les plaques d'aspect béton ou tôles sont interdites en limite du domaine public.

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

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

Les aires nécessaires doivent être aménagées de telle sorte que les manœuvres de chargement ou de déchargement puissent être effectuées hors des voies ou espaces publics.

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

Cette zone comprend des Espaces Boisés Classés. Dans ces espaces, toute coupe ou abattage d'arbres doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

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

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

13.3. L'utilisation d'essences locales\* mélangées est imposée en cas de plantations de haies vives en clôture et d'arbres de haute tige.

\* *Essences locales : érable champêtre, charme, cornouiller sanguin, noisetier, noyer, genévrier commun, troène des bois...*

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

Article non règlementé.

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

Article non règlementé.

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

Article non règlementé.

# TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

## CHAPITRE I - ZONE N

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

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

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

#### 2.1. Dans toute la zone y compris tous les secteurs à l'exception du secteur Ner :

- La reconstruction à l'identique des constructions sinistrées.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif.
- Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés à condition d'être nécessaires à la construction et limités à 0,60 m de profondeur.
- Les activités, constructions, aménagements, ouvrages techniques, installations et utilisations du sol en lien avec la voie d'eau du canal de la Marne au Rhin.

#### 2.2. En plus, dans le secteur Nh uniquement :

- Le confortement, la restauration et les extensions des bâtiments existants dans la limite de 25% de l'emprise au sol existante, sans changement de destination des constructions existantes.
- La reconstruction après sinistre, ou la réhabilitation des bâtiments existants est admise soit à l'identique soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et, dans tous les cas, si la vocation de la construction est compatible avec le reste de la zone.
- Les annexes, extensions et dépendances complémentaires aux constructions principales d'habitation existantes (abri de jardin, garage...).

#### 2.3. En plus, Dans le secteur Nj uniquement :

- Les annexes, extensions, piscines et dépendances complémentaires aux constructions principales existantes (garage, bucher...).
- Les abris de jardin et cabanon d'une surface de plancher maximum de 20 m<sup>2</sup>.

#### 2.4. En plus, dans le secteur Nx uniquement :

- Les installations classées.
- Les installations, les extensions et les annexes des bâtiments existants dans la limite totale de 30% de l'emprise des constructions existantes au moment de l'approbation du PLU.
- Le confortement, la restauration et le changement de destination des constructions existantes pour des activités industrielles, artisanales, commerciales.

2.5. Dans le secteur Ner uniquement :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et à condition d'être en lien avec la production d'énergie renouvelable de type centrale photovoltaïque.

**ARTICLE N 3 – VOIRIE ET ACCES**

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

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

4.1. DISPOSITIONS TECHNIQUES

4.1.1.- Alimentation en eau potable

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

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

4.1.2.- Assainissement

Eaux usées :

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

En l'absence de réseau, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux dispositions du zonage d'assainissement et à la réglementation sanitaire en vigueur ainsi qu'aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Eaux pluviales :

Le constructeur doit réaliser, sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration des eaux pluviales sur sa parcelle. En cas d'impossibilité technique prouvée, elles pourront être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe au droit de la parcelle, sous réserve d'en avoir préalablement été autorisé par la collectivité qui fixera alors les caractéristiques du rejet. Les eaux issues de lavage et/ou de stationnement doivent faire l'objet de traitement avant rejet au réseau public d'eaux pluviales ou avant épandage souterrain.

4.2. ELECTRICITE ET TELEPHONE

L'enfouissement des réseaux pour les branchements privés sur les parcelles sera exigé pour les nouvelles constructions. Tout ouvrage technique soumis à autorisation d'urbanisme devra respecter le paysage.

**ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Article non règlementé.

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

### 6.1. Dans toute la zone aucune construction ne peut être implantée à moins de :

- 15 m de l'axe des RD62E, RD62 Ouest et 216 Nord,
- 25 m de l'axe de la RD216 Sud,
- 3 m de la limite d'emprise des autres voies.

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

6.3. Dans toute la zone, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes.

### 6.4. Dans le secteur Nh uniquement :

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

### 6.5. Dans le secteur Nj uniquement :

Les abris de jardin devront s'implanter à 6 m minimum de l'axe de la voie.

### 6.6. Dans le secteur Nx uniquement :

Les constructions devront s'implanter à 8 m minimum de l'axe de la voie.

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

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

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

### 7.1. Les constructions doivent être réalisées :

- soit sur une ou les limites,
- soit en retrait des limites séparatives ; dans ce cas la distance D, comptée horizontalement de tout point de la construction 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 sans pouvoir être inférieure à 3 m :  $D \geq H/2$  avec 3 mètres min.

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

7.3. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes en cas d'impossibilité technique.

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

Dans les secteurs Nh et Nj uniquement :

La distance entre deux constructions non contiguës est de 2 m minimum.

Dans le secteur Nx uniquement :

La distance entre deux constructions non contiguës est de 5 m minimum.

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

Dans le secteur Nh uniquement : l'agrandissement de 25% de l'emprise au sol existante au moment de l'approbation du PLU est autorisé,

Dans le secteur Nj uniquement : l'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 10% de la superficie de l'unité foncière classée en Nj.

Dans le secteur Nx uniquement : l'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 60% de la superficie du secteur Nx.

Dans le secteur Ner uniquement : l'emprise au sol des constructions (*poste de livraison, poste de transformation, local de maintenance*) est limitée à 300 m<sup>2</sup>. Les installations photovoltaïques ne sont pas comprises dans cette emprise maximale ; elles sont réputées possibles sur 100% de la surface du secteur.

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

10.1. Dans le secteur Nh uniquement :

- La hauteur des constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone ne peut pas excéder 8,50 mètres au faitage par rapport au terrain naturel, à l'exception des constructions à toiture terrasse, pour lesquelles la hauteur à l'acrotère ne pourra excéder 6 m.

- Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à celles fixées aux articles précédents, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

10.2. Dans les secteurs Nh et Nj :

Les constructions annexes telles que les abris de jardin et les garages ne devront pas dépasser 4 m de hauteur au faitage pour les toits à un seul versant et 5 m pour les toits à 2 versants, par rapport au terrain naturel.

10.3. Dans le secteur Nx, la hauteur des constructions à usage d'activités est limitée à 10 mètres au faitage ou à l'acrotère des toitures.

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

10.5. Dans le secteur Ner uniquement, la hauteur des constructions est fixée à 4 mètres.

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

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

Il est interdit de laisser à nu les matériaux destinés à être recouverts.

### **11.1. CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION**

#### *Toitures*

Les toitures devront respectés les tons des toitures traditionnelles. L'usage de matériaux locaux sera privilégié.

#### *Caractère des constructions*

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

#### *Menuiseries*

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

Les menuiseries nouvelles sur les constructions traditionnelles devront s'adapter à la forme d'origine de la baie.

#### *Clôtures*

Les clôtures ont une hauteur maximale de 2,00 mètres. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension d'une clôture ne respectant pas cette règle à condition que sa hauteur ne dépasse pas celle de la clôture existante.

Les clôtures constituées d'éléments occultants et/ou opaques d'aspect bâche verte, imitation de verdure, panneau bois tressé et les plaques d'aspect béton ou tôles sont interdites en limite du domaine public.

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

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

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

13.1. Toute transformation voire disparition d'un élément de paysage sur le plan de zonage doit faire l'objet d'une remise en état. Les projets de modification ou de restauration d'un élément de paysage identifié devront faire l'objet d'une demande d'autorisation.

Les projets de modification ou de restauration d'un élément de paysage identifié doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation. Dans les espaces paysagers, les éventuels abattages d'arbres seront strictement limités à ceux qui sont nécessaires aux implantations, aux accès, au fonctionnement, à l'entretien des ouvrages et constructions ; ils doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation.

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

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

13.4. L'utilisation d'essences locales\* mélangées est imposée en cas de plantations de haies vives en clôture et d'arbres de haute tige.

\* *Essences locales : érable champêtre, charme, cornouiller sanguin, noisetier, noyer, genévrier commun, troène des bois...*

13.5. Dans le secteur Ner uniquement : toute construction ou installation nouvelle devra proposer une insertion paysagère, en adéquation avec la définition du secteur, de telle sorte que les impacts visuels soient réduits depuis l'emprise publique adjacente.

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

Article non règlementé.

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

Article non règlementé.

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

Article non règlementé.