

Région Grand Est
Département de l'Aube

Commune de Saint-Léger-près-Troyes

Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°4 : Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 29 avril 2019
Le Maire,

PLU arrêté le 10 septembre 2018

PLU approuvé le 29 avril 2019

Droit de Prémption Urbain établi sur l'ensemble des zones urbaines U et à urbaniser AU par délibération du 29 avril 2019



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

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES.....	3
ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	3
ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS A L'OCCUPATION DES SOLS ...	3
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE	3
ARTICLE 4 : DROIT DE PREEMPTION URBAIN	4
ARTICLE 5 : ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	4
ARTICLE 6 : PATRIMOINE NATUREL, ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE	4
LA ZONE « UA »	5
LA ZONE « UB »	15
LA ZONE « UE ».....	25
LA ZONE « UJ »	33
LA ZONE « UY ».....	36
LA ZONE « UZH »	44
LA ZONE « 1AU »	53
LA ZONE « 2AUY »	62
LA ZONE « 2AU »	63
LA ZONE « A »	64
LA ZONE « N »	72
LA ZONE « NJ »	76
ANNEXES	79

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

APPLICATION TERRITORIALE DU REGLEMENT

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

DOMAINE D'APPLICATION DU REGLEMENT

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

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

LE CODE DE L'URBANISME ET LE CODE RURAL

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

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

Les articles R111-2, R111-4 et R.111-21 à R.111-27 du code de l'urbanisme demeurent applicables dans le cas d'une commune dotée d'un PLU.

LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

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

AUTRES REGLEMENTATIONS

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

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE

ZONES URBAINES (« U »)

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

Cette zone est divisée en secteurs comme suit :

- ✓ UA : Zone urbaine à vocation d'habitat ancien
- ✓ UB : Zone urbaine caractérisée par un urbanisme pavillonnaire
- ✓ UE : Zone urbaine à vocation d'équipements
- ✓ UJ : Zone urbaine à vocation de jardin
- ✓ UY : Zone urbaine à vocation d'activité
- ✓ UZh : Zone urbaine à dominante humide

ZONES A URBANISER (« AU »)

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

- ✓ 1AU : Zone à urbaniser à vocation d'habitat majoritaire
- ✓ 2AU : Zone à urbaniser soumise à modification du PLU

- ✓ 2AUY : Zone à urbaniser à vocation d'activités dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à la modification du PLU.

ZONES AGRICOLES (« A ») :

Elles correspondent à des secteurs aux potentiels agronomiques.

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

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (« N »)

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

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

Un secteur NE à vocation d'équipements

Un secteur Npc correspond à la protection du captage.

Un secteur Nzh à dominante humide.

Un secteur Nj correspond à une zone naturelle à vocation de jardin.

ARTICLE 4 : DROIT DE PREEMPTION URBAIN

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

ARTICLE 5 : ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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

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

ARTICLE 6 : PATRIMOINE NATUREL, ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE

PATRIMOINE NATUREL

ESPACE BOISE CLASSE

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

PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN

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

PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

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

LA ZONE « UA »

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation d'habitat ancien. La mixité fonctionnelle est présente.

ARTICLE UA1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

1.1. Conformément au Code de l'Urbanisme, les locaux accessoires (type annexes) n'ayant pas de destination de construction en propre sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

1.2. Les interdictions ci-dessous ne s'appliquent pas aux aménagements ou transformations des constructions principales existantes, ainsi que de leurs locaux accessoires existants.

Destinations, sous-destinations et affectations des sols interdites			
Destination des constructions au sens du code de l'urbanisme	Sous-destination des constructions au sens du code de l'urbanisme	Interdiction	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Oui	
	Exploitation forestière	Oui	
Habitation	Habitation		
	Hébergement		
Commerce et activités de service	Artisanat, commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Services avec accueil de clientèle		
	Hôtel et tourisme		
	Cinéma		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Administrations publiques		
	Local technique public		
	Enseignement, santé, social		
	Art et spectacle		
	Sport		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autre Établissement Recevant du Public		
	Industrie		
	Entrepôt / Bureau		
Affectations des sols	Congrès/exposition		Oui
	Affouillements / exhaussements		
	Dépôts à l'air libre		
Remblai des mares / étangs	Oui		

ARTICLE UA2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

CHANGEMENT DE DESTINATION ET DE SOUS-DESTINATION

2.1. Les changements de destination et de sous-destination des constructions sont autorisés à condition qu'ils n'induisent pas d'occupation ou utilisation interdites à l'article 1.

EXTENSION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

2.2. Les extensions des constructions principales existantes sont autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 40% de la surface de plancher déjà construite à la date d'approbation du PLU.

CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS AUTORISES AU REGARD DES RISQUES POTENTIELS

2.3. Les usages et affectations des sols sont autorisés à condition de vérifier leur situation vis-à-vis des secteurs soumis à un aléa argileux moyen à fort. Des prescriptions spécifiques pourront être imposées afin de prendre en compte cet aléa.

HABITATION

2.4. Le logement en chambre d'hôtes est autorisé à condition d'accueillir une capacité maximale de 5 chambres et 15 personnes.

2.5. Le logement meublé de tourisme est autorisé à condition d'accueillir une capacité maximale de 7 chambres et 20 personnes.

2.6. L'hébergement est autorisé à condition de ne pas proposer plus de 10 places d'hébergement.

2.7. Le stationnement des caravanes pour une durée supérieure à 3 mois, dès lors qu'il s'agit du stationnement d'une caravane isolée est autorisé sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

COMMERCE ET D'ACTIVITE DE SERVICE

2.8. Les surfaces de ventes artisanales et commerciales sont autorisées à condition de ne pas dépasser 200 mètres carrés de surface de plancher.

2.9. Le commerce de gros est autorisé à condition de ne pas dépasser 200 mètres carrés de surface de plancher.

2.10. L'hébergement hôtelier et touristique est autorisé à condition de ne pas constituer de campings et/ou de villages résidentiels de loisirs incluant des habitations légères de loisirs.

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

2.11. Les entrepôts et les bureaux sont autorisés à condition d'avoir une surface de plancher inférieure à 50 mètres carrés.

AFFECTATION DU SOL

2.12. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions autorisées, d'ouvrages ou de travaux publics.

2.13. Le sol ne peut être affecté à l'entreposage à l'air libre pour le stockage de biens ou la logistique.

ARTICLE UA3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1. Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE UA4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.0 - REGLES GENERALES

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

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

4.1 - EMPRISE AU SOL

4.1.1. L'emprise au sol des constructions (piscine et garage accolé compris) ne doit pas dépasser 40% de la surface du terrain.

4.2 - HAUTEUR

4.2.0. Ces règles ne s'appliquent pas :

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

CALCUL DE LA HAUTEUR

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

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

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

4.2.3. Les règles de hauteur maximale ne s'appliquent pas aux travaux, aménagements et extensions d'une construction existante dès lors que ceux-ci n'ont pas pour effet de surélever la construction initiale.

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

4.2.4. La hauteur maximale des constructions est limitée à 4m à l'égout de toit.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

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

4.2.6. Annexes non contigües à la construction principale : la hauteur est limitée à 3m50 à l'égout de toit

HAUTEUR DES AUTRES CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS

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

4.3 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

IMPLANTATION DES FAÇADES PRINCIPALES

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

- à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique
- en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies

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

- à l'emplacement initial
- à l'alignement des voies publiques ou privées
- en retrait d'au moins 5m par rapport à l'alignement

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

IMPLANTATION DES EXTENSIONS ET DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

4.3.3. La façade sur rue des extensions, des annexes à la construction principale doit être implantée soit :

- dans le prolongement de la construction principale
- à au moins 5m de l'alignement des voies
- à l'alignement des voies

IMPLANTATION DES SAILLIES ET AUX INTERSECTIONS DES VOIES

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

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

4.4 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.4.1. L'implantation des constructions et des installations privées est autorisée sur une limite séparative au maximum.

Les locaux accessoires et les annexes inférieurs à 10m² sont autorisés sur deux limites séparatives maximum.

4.4.2. En cas d'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives, la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur au faitage de la construction, avec un minimum de 4m (soit hauteur de la construction depuis le sol naturel divisée par deux, H/2).

4.4.3. La totalité des usages et affectations des sols autorisés doit être située à au moins 6m des cours d'eau.

IMPLANTATION DES EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS

4.4.4. Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les articles 4.4.1 et 4.4.2, sont autorisées dès lors que leur implantation ne contribue pas à réduire la marge initiale, sauf à s'implanter sur une limite séparative.

IMPLANTATION DES PISCINES

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

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

4.5.1. La distance séparant des constructions supérieures à 40m² d'emprise au sol non contiguës ne peut être inférieure à 8 mètres.

4.5.2. Les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement d'une construction existante ne respectant pas la règle ci-dessus sont autorisés à condition de ne pas réduire la marge initiale.

La marge initiale entre constructions existantes ne pourra être réduite uniquement si les constructions deviennent contiguës.

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

4.6 - CONTINUITÉ VISUELLE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

4.6.1. La hauteur des constructions nouvelles ne devra pas être supérieure à la hauteur des constructions immédiatement voisines.

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

ARTICLE UA5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

5.1 - RÈGLES VOLUMÉTRIQUES ALTERNATIVES DES BATIMENTS CONTIGUS

HAUTEUR RELATIVE DES BATIMENTS CONTIGUS

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

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

5.2 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

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

FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

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

5.2.4. La pierre de taille, les pans de bois et la brique destinés à être apparents doivent le rester.

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

5.2.6. Les tôles sont interdites (type bac acier, tôles ondulées...).

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

MENUISERIES DES CONSTRUCTIONS

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

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

ORDONNANCEMENT DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

TOITURES DES CONSTRUCTIONS

5.2.11. A moins de réaliser une toiture terrasse, les toitures des constructions sur front de rue auront une pente comprise entre 35° et 50° et seront à deux pans minimum.

5.2.12. Les toitures des constructions neuves doivent être recouvertes soit de tuiles plates de petit format (65 au m² minimum) et de ton terre cuite ou vieilli, soit des tuiles à emboîtement d'aspect équivalent selon le nuancier communal. La rénovation des toitures existantes est autorisée à l'identique ou conformément aux dispositions des toitures des constructions neuves.

5.2.13. Les tuiles d'aspect galbé sont interdites.

5.2.14. Les panneaux photovoltaïques sont autorisés.

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

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

5.2.17. Les constructions annexes inférieures à 20m², les piscines couvertes, les panneaux photovoltaïques, les parties vitrées des toitures, les vérandas et les marquises ne sont pas concernées par les règles 52.11 et 52.12.

CLOTURES

5.2.18. En front de rue :

- La hauteur des clôtures est limitée à 1.80m mesurée à partir du sol existant sur son emprise.
- Les piliers ne dépasseront pas 2m
- Les plaques de béton supérieures à 0.5m sont interdites
- Les clôtures doivent être constituées :
 - soit de grilles ou d'un dispositif à claire voie reposant ou non sur un mur bahut, d'une hauteur maximum de 0.60m. La hauteur totale de ce type de clôture ne doit pas excéder 2m
 - soit de murs pleins comportant des éléments architecturaux séparés d'au moins 5m, permettant de rompre la monotonie de l'ouvrage (ex : éléments de verticalités, décrochements...). Ces murs doivent être couverts d'un couronnement (en tuiles ou autres matériaux). La hauteur de ce type de clôture ne doit pas excéder 1.80m.

Ces hauteurs peuvent être ramenées à 1.00 mètre dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.

5.2.19. En limites séparatives, la hauteur de la clôture est limitée à 2.00m

5.2.20. La couleur des matériaux doit correspondre au nuancier communal. Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent recevoir un parement ou être enduits selon le nuancier communal.

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

5.2.22. Les murs de soutènement pourront être surélevés par des systèmes clairvoyants (grille, grillage...)

5.3 - PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER IDENTIFIÉ

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

5.4 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

5.5 - PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION / SUBMERSION

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

ARTICLE UA6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

6.1.1. 20% d'un seul tenant au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts perméables ou éco-aménagés.

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

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

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

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

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

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

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

6.2.8. Les plantations utilisées ne devront pas être des espèces exotiques envahissantes dont la liste est placée en annexe du présent règlement.

6.3 - MAINTIEN ET REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

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

6.4 - ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

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

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

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

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

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

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

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

6.6 - CONTINUITES ECOLOGIQUES ET HYDROLOGIQUES DES CLOTURES

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

ARTICLE UA7 – STATIONNEMENT**7.1 - STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES ET DES VELOS HORS DES VOIES PUBLIQUES**

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

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

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

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

7.2 - MUTUALISATION DES STATIONNEMENTS PAR DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

7.2.1. En cas de plusieurs destinations ou sous-destinations, le plus grand nombre de stationnement demandé au regard de l'article 7.1.1 fera office de minimum exigé lors de l'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE UA8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

8.0 - DISPOSITIONS GENERALES

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

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

8.0.2. La desserte et les accès des constructions ne peuvent être réalisés via un chemin d'exploitation agricole.

8.1 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

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

8.1.3. Le portail de clôture sera en retrait minimal de 3m par rapport à la limite d'emprise publique

8.1.4. En cas de création de voie nouvelle privée ou publique, l'emprise totale minimum de celle-ci doit être de 8 mètres en double sens et 5 mètres en sens unique (voirie, trottoirs et stationnements le cas échéant).

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

8.2 - ACCES AUX TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

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

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

ARTICLE UA9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

9.0 - DISPOSITIONS GENERALES

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

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

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

9.1 - RESEAUX PUBLICS D'EAU

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

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

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

9.2 - RESEAUX PUBLICS D'ENERGIE ET D'ELECTRICITE

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

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

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

9.3 - RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF

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

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

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

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

9.3.5 Au sein des dispositions relatives à l'assainissement, que toute construction qui ne peut être raccordée techniquement au réseau collectif d'assainissement devra être doté d'un dispositif d'assainissement non collectif qui requerra la mise en œuvre d'une filière adaptée au contexte afin de ne pas porter atteinte à la qualité du milieu récepteur. Sa réalisation devra faire l'objet d'un contrôle de la part du SPANC avant rebouchage et devra être conforme au schéma directeur d'assainissement de la commune.

9.4 - IMPERMEABILISATION DU SOL, EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

9.4.1. Aucun rejet sur le domaine public n'est autorisé.

9.5 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

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

LA ZONE « UB »

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation d'habitat individuel. La mixité fonctionnelle est présente.

ARTICLE UB1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

1.1. Conformément au Code de l'Urbanisme, les locaux accessoires (type annexes) n'ayant pas de destination de construction en propre sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

1.2. Les interdictions ci-dessous ne s'appliquent pas aux aménagements ou transformations des constructions principales existantes, ainsi que de leurs locaux accessoires existants.

Destinations, sous-destinations et affectations des sols interdites		
Destination des constructions au sens du code de l'urbanisme	Sous-destination des constructions au sens du code de l'urbanisme	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Oui
	Exploitation forestière	Oui
Habitation	Habitation	
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat, commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Services avec accueil de clientèle	
	Hôtel et tourisme	
	Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Administrations publiques	
	Local technique public	
	Enseignement, santé, social	
	Art et spectacle	
	Sport	
	Autre Établissement Recevant du Public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt / Bureau	
	Congrès/exposition	
Affectations des sols	Affouillements / exhaussements	
	Dépôts à l'air libre	
	Remblai des mares / étangs	Oui

ARTICLE UB2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

CHANGEMENT DE DESTINATION ET DE SOUS-DESTINATION

2.1. Les changements de destination et de sous-destination des constructions sont autorisés à condition qu'ils n'induisent pas d'occupation ou utilisation interdites à l'article 1.

EXTENSION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

2.2. Les extensions des constructions principales existantes sont autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 40% de la surface de plancher déjà construite à la date d'approbation du PLU.

CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS AUTORISES AU REGARD DES RISQUES POTENTIELS

2.3. Les usages et affectations des sols sont autorisés à condition de vérifier leur situation vis-à-vis des secteurs soumis à un aléa argileux moyen à fort. Des prescriptions spécifiques pourront être imposées afin de prendre en compte cet aléa.

HABITATION

2.4. Le logement en chambre d'hôtes est autorisé à condition d'accueillir une capacité maximale de 5 chambres et 15 personnes.

2.5. Le logement meublé de tourisme est autorisé à condition d'accueillir une capacité maximale de 7 chambres et 20 personnes.

2.6. L'hébergement est autorisé à condition de ne pas proposer plus de 10 places d'hébergement.

2.7. Le stationnement des caravanes pour une durée supérieure à 3 mois, dès lors qu'il s'agit du stationnement d'une caravane isolée est autorisé sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

COMMERCE ET D'ACTIVITE DE SERVICE

2.8. Les surfaces de ventes artisanales et commerciales sont autorisées à condition de ne pas dépasser 200 mètres carrés de surface de plancher.

2.9. Le commerce de gros est autorisé à condition de ne pas dépasser 200 mètres carrés de surface de plancher.

2.10. L'hébergement hôtelier et touristique est autorisé à condition de ne pas constituer de campings et/ou de villages résidentiels de loisirs incluant des habitations légères de loisirs.

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

2.11. Les entrepôts et les bureaux sont autorisés à condition d'avoir une surface de plancher inférieure à 50 mètres carrés.

AFFECTATION DU SOL

2.12. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions autorisées, d'ouvrages ou de travaux publics.

2.13. Le sol ne peut être affecté à l'entreposage à l'air libre pour le stockage de biens ou la logistique.

ARTICLE UB3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1. Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE UB4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.0 - REGLES GENERALES

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

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

4.1 - EMPRISE AU SOL

4.1.1. L'emprise au sol des constructions (piscine et garage accolé compris) ne doit pas dépasser 40% de la surface du terrain.

4.2 - HAUTEUR

4.2.0. Ces règles ne s'appliquent pas :

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

CALCUL DE LA HAUTEUR

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

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

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

4.2.3. Les règles de hauteur maximale ne s'appliquent pas aux travaux, aménagements et extensions d'une construction existante dès lors que ceux-ci n'ont pas pour effet de surélever la construction initiale.

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

4.2.4. La hauteur maximale des constructions est limitée à 4m à l'égout de toit.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

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

4.2.6. Annexes non contiguës à la construction principale : la hauteur est limitée à 3m50 à l'égout de toit

HAUTEUR DES AUTRES CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS

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

4.3 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

IMPLANTATION DES FAÇADES PRINCIPALES

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

- en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies

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

- à l'emplacement initial
- en retrait d'au moins 5m par rapport à l'alignement

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

IMPLANTATION DES EXTENSIONS ET DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

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

- dans le prolongement de la construction principale
- à au moins 5m de l'alignement des voies

IMPLANTATION DES SAILLIES ET AUX INTERSECTIONS DES VOIES

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

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

4.4 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Les locaux accessoires et les annexes inférieurs à 10m² sont autorisés sur deux limites séparatives maximum.

4.4.2. En cas d'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives, la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur au faitage de la construction, avec un minimum de 4m (soit hauteur de la construction depuis le sol naturel divisée par deux, H/2).

4.4.3. La totalité des usages et affectations des sols autorisés doit être située à au moins 6m des cours d'eau.

IMPLANTATION DES EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS

4.4.4. Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les articles 4.4.1 et 4.4.2, sont autorisées dès lors que leur implantation ne contribue pas à réduire la marge initiale, sauf à s'implanter sur une limite séparative.

IMPLANTATION DES PISCINES

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

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

4.5.1. La distance séparant des constructions supérieures à 40m² d'emprise au sol non contiguës ne peut être inférieure à 8 mètres.

4.5.2. Les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement d'une construction existante ne respectant pas la règle ci-dessus sont autorisés à condition de ne pas réduire la marge initiale.

La marge initiale entre constructions existantes ne pourra être réduite uniquement si les constructions deviennent contiguës.

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

4.6 - CONTINUITÉ VISUELLE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

4.6.1. La hauteur des constructions nouvelles ne devra pas être supérieure à la hauteur des constructions immédiatement voisines.

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

ARTICLE UB5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 - REGLES VOLUMETRIQUES ALTERNATIVES DES BATIMENTS CONTIGUS

HAUTEUR RELATIVE DES BATIMENTS CONTIGUS

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

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

5.2 - CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

DISPOSITIONS GENERALES

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

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

FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

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

5.2.4. La pierre de taille, les pans de bois et la brique destinés à être apparents doivent le rester.

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

5.2.6. Les tôles sont interdites (type bac acier, tôles ondulées...).

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

MENUISERIES DES CONSTRUCTIONS

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

ORDONNANCEMENT DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

TOITURES DES CONSTRUCTIONS

5.2.11. A moins de réaliser une toiture terrasse, les toitures des constructions sur front de rue auront une pente comprise entre 35° et 45° et seront à deux pans minimum.

5.2.12. Les toitures des constructions neuves doivent être recouvertes soit de tuiles plates de petit format et de ton vieilli, soit des tuiles à emboîtement d'aspect équivalent selon le nuancier communal. La rénovation des toitures existantes est autorisée à l'identique ou conformément aux dispositions des toitures des constructions neuves.

5.2.13. Les tuiles d'aspect galbé sont interdites.

5.2.14. Les panneaux photovoltaïques sont autorisés.

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

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

5.2.17. Les constructions annexes inférieures à 20m², les piscines couvertes, les panneaux photovoltaïques, les parties vitrées des toitures, les vérandas et les marquises ne sont pas concernées par les règles 52.11 et 52.12.

CLOTURES

5.2.18. En front de rue :

- La hauteur des clôtures est limitée à 1.80m mesurée à partir du sol existant sur son emprise.
- Les piliers ne dépasseront pas 2m
- Les plaques de béton supérieures à 0.5m sont interdites
- Les clôtures doivent être constituées :
 - soit de grilles ou d'un dispositif à claire voie reposant ou non sur un mur bahut, d'une hauteur maximum de 0.60m. La hauteur totale de ce type de clôture ne doit pas excéder 2m
 - soit de murs pleins comportant des éléments architecturaux séparés d'au moins 5m, permettant de rompre la monotonie de l'ouvrage (ex : éléments de verticalités, décrochements...). Ces murs doivent être couverts d'un couronnement (en tuiles ou autres matériaux). La hauteur de ce type de clôture ne doit pas excéder 1.80m.

Ces hauteurs peuvent être ramenées à 1.00 mètre dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.

5.2.19. En limites séparatives, la hauteur de la clôture est limitée à 2.00m

5.2.20. La couleur des matériaux doit correspondre au nuancier communal. Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent recevoir un parement ou être enduits selon le nuancier communal.

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

5.2.22. Les murs de soutènement pourront être surélevés par des systèmes clairvoyants (grille, grillage...)

5.3 - PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER IDENTIFIE

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

5.4 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

5.5 - PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION / SUBMERSION

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

ARTICLE UB6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

6.1.1. 20% d'un seul tenant au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts perméables ou éco-aménagés.

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

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

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

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

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

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

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

6.2.8. Les plantations utilisées ne devront pas être des espèces exotiques envahissantes dont la liste est placée en annexe du présent règlement.

6.3 - MAINTIEN ET REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

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

6.4 - ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

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

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

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

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

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

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

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

6.6 - CONTINUITES ECOLOGIQUES ET HYDROLOGIQUES DES CLOTURES

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

ARTICLE UB7 – STATIONNEMENT**7.1 - STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES ET DES VELOS HORS DES VOIES PUBLIQUES**

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

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

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

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

7.2 - MUTUALISATION DES STATIONNEMENTS PAR DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

7.2.1. En cas de plusieurs destinations ou sous-destinations, le plus grand nombre de stationnement demandé au regard de l'article 7.1.1 fera office de minimum exigé lors de l'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE UB8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

8.0 - DISPOSITIONS GENERALES

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

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

8.0.2. La desserte et les accès des constructions ne peuvent être réalisés via un chemin d'exploitation agricole.

8.1 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

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

8.1.3. Le portail de clôture sera en retrait minimal de 3m par rapport à la limite d'emprise publique

8.1.4. En cas de création de voie nouvelle privée ou publique, l'emprise totale minimum de celle-ci doit être de 8 mètres en double sens et 5 mètres en sens unique (voirie, trottoirs et stationnements le cas échéant).

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

8.2 - ACCES AUX TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

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

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

ARTICLE UB9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

9.0 - DISPOSITIONS GENERALES

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

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

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

9.1 - RESEAUX PUBLICS D'EAU

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

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

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

9.2 - RESEAUX PUBLICS D'ENERGIE ET D'ELECTRICITE

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

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

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

9.3 - RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF

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

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

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

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

9.3.5 Au sein des dispositions relatives à l'assainissement, que toute construction qui ne peut être raccordée techniquement au réseau collectif d'assainissement devra être doté d'un dispositif d'assainissement non collectif qui requerra la mise en œuvre d'une filière adaptée au contexte afin de ne pas porter atteinte à la qualité du milieu récepteur. Sa réalisation devra faire l'objet d'un contrôle de la part du SPANC avant rebouchage et devra être conforme au schéma directeur d'assainissement de la commune.

9.4 - IMPERMEABILISATION DU SOL, EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

9.4.1. Aucun rejet sur le domaine public n'est autorisé

9.5 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

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

LA ZONE « UE »

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation d'équipements.

ARTICLE UE1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

Destinations, sous-destinations et affectations des sols interdites		
Destination des constructions au sens du code de l'urbanisme	Sous-destination des constructions au sens du code de l'urbanisme	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Oui
	Exploitation forestière	Oui
Habitation	Habitation	Oui
	Hébergement	Oui
Commerce et activités de service	Artisanat, commerce de détail	Oui
	Restauration	Oui
	Commerce de gros	Oui
	Services avec accueil de clientèle	Oui
	Hôtel et tourisme	Oui
	Cinéma	Oui
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Administrations publiques	
	Local technique public	
	Enseignement, santé, social	
	Art et spectacle	
	Sport	
	Autre Établissement Recevant du Public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Oui
	Entrepôt / Bureau	
	Congrès/exposition	
Affectations des sols	Affouillements / exhaussements	
	Dépôts à l'air libre	Oui
	Remblai des mares / étangs	Oui

1.1. Toute construction et tout aménagement sont interdits à moins de 6m des cours d'eau.

ARTICLE UE2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

CHANGEMENT DE DESTINATION ET DE SOUS-DESTINATION

2.1. Les changements de destination et de sous-destination des constructions sont autorisés à condition qu'ils n'induisent pas d'occupation ou utilisation interdites à l'article 1.

EXTENSION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

2.2. Les extensions des constructions principales existantes sont autorisées

CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS AUTORISES AU REGARD DES RISQUES POTENTIELS

2.3. Les usages et affectations des sols sont autorisés à condition de vérifier leur situation vis-à-vis des secteurs soumis à un aléa argileux moyen à fort. Des prescriptions spécifiques pourront être imposées afin de prendre en compte cet aléa.

AFFECTATION DU SOL

2.4. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions autorisées, d'ouvrages ou de travaux publics.

ARTICLE UE3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1. Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE UE4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.0 - REGLES GENERALES

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

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

4.1 - EMPRISE AU SOL

4.1.1. Il n'est pas fixé de règles

4.2 - HAUTEUR

4.2.0. Ces règles ne s'appliquent pas :

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

CALCUL DE LA HAUTEUR

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

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

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

4.2.3. Les règles de hauteur maximale ne s'appliquent pas aux travaux, aménagements et extensions d'une construction existante dès lors que ceux-ci n'ont pas pour effet de surélever la construction initiale.

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

4.2.4. La hauteur maximale des constructions est limitée à 4m à l'égout de toit.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

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

4.2.6. Annexes non contigües à la construction principale : la hauteur est limitée à 3m50 à l'égout de toit

HAUTEUR DES AUTRES CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS

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

4.3 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

IMPLANTATION DES FAÇADES PRINCIPALES

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

- en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies

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

- à l'emplacement initial
- en retrait d'au moins 5m par rapport à l'alignement

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

IMPLANTATION DES EXTENSIONS ET DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

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

- dans le prolongement de la construction principale
- à au moins 5m de l'alignement des voies
- à l'alignement des voies

IMPLANTATION DES SAILLIES ET AUX INTERSECTIONS DES VOIES

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

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

4.4 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.4.1. L'implantation des constructions, des installations privées et des annexes est autorisée en limite séparative ou en retrait.

Les locaux accessoires et les annexes sont autorisés sur deux limites séparatives maximum.

4.4.2. En cas d'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives, la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur au faitage de la construction, avec un minimum de 4m (soit hauteur de la construction depuis le sol naturel divisée par deux, H/2).

4.4.3. La totalité des usages et affectations des sols autorisés doit être située à au moins 6m des cours d'eau.

IMPLANTATION DES EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS

4.4.4. Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les articles 4.4.1 et 4.4.2, sont autorisées dès lors que leur implantation ne contribue pas à réduire la marge initiale, sauf à s'implanter sur une limite séparative.

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

4.5.1. Il n'est pas fixé de règles.

4.6 - CONTINUITÉ VISUELLE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

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

ARTICLE UE5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 - REGLES VOLUMETRIQUES ALTERNATIVES DES BATIMENTS CONTIGUS

51.1. Il n'est pas fixé de règles.

5.2 - CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

DISPOSITIONS GENERALES

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

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

FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

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

5.2.4. La pierre de taille, les pans de bois et la brique destinés à être apparents doivent le rester.

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

5.2.6. Les tôles galvanisées sont interdites (type bac acier, tôles ondulées...).

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

MENUISERIES DES CONSTRUCTIONS

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

ORDONNANCEMENT DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

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

TOITURES DES CONSTRUCTIONS

5.2.10. Les tuiles d'aspect galbé sont interdites.

5.2.11. Les panneaux photovoltaïques sont autorisés.

5.3 - PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER IDENTIFIE

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

5.4 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

5.5 - PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION / SUBMERSION

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

ARTICLE UE6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

6.1.1. 20% d'un seul tenant au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts perméables ou éco-aménagés.

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

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

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

6.2.2. Les plantations utilisées ne devront pas être des espèces exotiques envahissantes dont la liste est placée en annexe du présent règlement.

6.3 - MAINTIEN ET REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

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

6.4 - ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

6.4.1. Il n'est pas fixé de règles.

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

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

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

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

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

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

6.6 - CONTINUITES ECOLOGIQUES ET HYDROLOGIQUES DES CLOTURES

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

ARTICLE UE7 – STATIONNEMENT

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

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

Destination de la construction	Zone U	
	Stationnements motorisés	Stationnements cycles
Foyer de personnes âgées	1 place pour 5 personnes accueillies	1 place pour 10 employés
Artisanat	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher	
Commerces	2 places par 50m ² de surface de vente pour les surfaces inférieures à 100m ²	
	1 place par tranche de 50m ² de surface de vente au-delà de 100m ²	
Bureaux, services, professions libérales	1 place par tranche de 55 m ² de surface de plancher	1,5m ² pour 100m ² de surface de plancher
Etablissements scolaires		1 place pour 10 élèves

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

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

7.2 - MUTUALISATION DES STATIONNEMENTS PAR DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

7.2.1. En cas de plusieurs destinations ou sous-destinations, le plus grand nombre de stationnement demandé au regard de l'article 7.1.1 fera office de minimum exigé lors de l'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE UE8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

8.0 - DISPOSITIONS GENERALES

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

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

8.0.2. La desserte et les accès des constructions ne peuvent être réalisés via un chemin d'exploitation agricole.

8.1 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

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

8.1.3. En cas de création de voie nouvelle privée ou publique, l'emprise totale minimum de celle-ci doit être de 8 mètres en double sens et 5 mètres en sens unique (voirie, trottoirs et stationnements le cas échéant).

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

8.2 - ACCES AUX TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES AU PUBLIC

8.2.1. L'accès conduisant à une construction d'équipement doit être en tout point au moins égal à 4 mètres de largeur.

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

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

ARTICLE UE9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

9.0 - DISPOSITIONS GENERALES

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

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

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

9.1 - RESEAUX PUBLICS D'EAU

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

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

9.2 - RESEAUX PUBLICS D'ENERGIE ET D'ELECTRICITE

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

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

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

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

9.3 - RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF

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

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

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

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

9.3.5 Au sein des dispositions relatives à l'assainissement, que toute construction qui ne peut être raccordée techniquement au réseau collectif d'assainissement devra être doté d'un dispositif d'assainissement non collectif qui requerra la mise en œuvre d'une filière adaptée au contexte afin de ne pas porter atteinte à la qualité du milieu

récepteur. Sa réalisation devra faire l'objet d'un contrôle de la part du SPANC avant rebouchage et devra être conforme au schéma directeur d'assainissement de la commune

9.4 - IMPERMEABILISATION DU SOL, EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

9.4.1. Aucun rejet sur le domaine public n'est autorisé

9.5 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

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

LA ZONE « UJ »

Il s'agit des espaces à vocation de jardins et de loisirs plein-air.

ARTICLE UJ1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

- 1.1. Tout mode d'occupation autre que ceux précisés dans l'article UJ2 est interdit.
- 1.2. Les constructions à moins de 6m des cours d'eau sont interdites.

ARTICLE UJ2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

DISPOSITIONS GENERALES

2.1. Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espaces boisés classés, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 9 pour les aménagements, ouvrages, constructions ou installations d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice des services publics.

CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS AUTORISEES SOUS CONDITIONS

- 2.2. Les locaux accessoires et les annexes relevant de la sous-destination habitation sont autorisés et ne doivent pas avoir une surface de plancher supérieur à 30m².
- 2.3. Les piscines sont autorisées à condition de maintenir une marge minimale de 3m avec les limites séparatives (margelle comprise).
- 2.4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics sont autorisés à condition de ne pas remettre en cause le caractère de la zone.

ARTICLE UJ3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- 3.1. Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE UJ4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 - EMPRISE AU SOL

4.1.1. L'emprise au sol est limitée à 40m² au total hors piscine (dans la limite de deux constructions par unité foncière)

4.2 - HAUTEUR

CALCUL DE LA HAUTEUR

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

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

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

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

4.2.3. La hauteur maximale est fixée à 4m au faîtage

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

4.3 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

IMPLANTATION DES FAÇADES PRINCIPALES

4.3.1. Les constructions seront implantées en recul d'au moins 5m par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

IMPLANTATION DES SAILLIES ET AUX INTERSECTIONS DES VOIES

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

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS D'INTERET GENERAL

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

4.4 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS D'INTERET GENERAL

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

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

4.5.1. Il n'est pas fixé de règles.

4.6 - CONTINUITE VISUELLE, URBAINE ET PAYSAGERE

4.6.1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UJ5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 - REGLES VOLUMETRIQUES ALTERNATIVES DES BATIMENTS CONTIGUS

5.1.1. Il n'est pas fixé de règles.

5.2 - CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

DISPOSITIONS GENERALES

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

5.3 - PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER IDENTIFIE

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

5.4 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

5.4.1. Il n'est pas fixé de règles.

5.5 - PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION / SUBMERSION

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

ARTICLE UJ6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

6.1.1. Il n'est pas fixé de règles.

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

6.2.1. Il n'est pas fixé de règles.

6.3 - MAINTIEN ET REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

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

6.4 - ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

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

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

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

6.6 - CONTINUITES ECOLOGIQUES ET HYDROLOGIQUES DES CLOTURES

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

ARTICLE UJ7 – STATIONNEMENT

7.1.1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UJ8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

8.0.1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UJ9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

9.0 - DISPOSITIONS GENERALES

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

9.0.2. Les constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les abris de jardins ou garage ne nécessitant pas d'alimentation en eau potable ne sont pas concernées.

9.1 - RESEAUX PUBLICS D'EAU

9.1.1. Il n'est pas fixé de règles.

9.2 - RESEAUX PUBLICS D'ENERGIE ET D'ELECTRICITE

9.2.1. Il n'est pas fixé de règles.

9.3 - RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF

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

9.4 - IMPERMEABILISATION DU SOL, EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

9.4.1. Aucun rejet sur le domaine public n'est autorisé.

9.5 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

9.5.1. Il n'est pas fixé de règles.

LA ZONE « UY »

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation d'activité (Parc Logistique de l'Aube).

ARTICLE UY1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

- 1.1. Conformément au Code de l'Urbanisme, les locaux accessoires (type annexes) n'ayant pas de destination de construction en propre sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.
- 1.2. Les interdictions ci-dessous ne s'appliquent pas aux aménagements ou transformations des constructions principales existantes, ainsi que de leurs locaux accessoires existants.
- 1.3. En ce qui concerne les constructions sont interdites :
Les constructions non autorisées à l'article 2
- 1.4. En ce qui concerne les activités économiques, sont interdits :
 - Les traitements et transformations des produits pétroliers et chimiques.
 - Les stockages et traitements des matériels et matériaux hors d'usage, le recyclage et le stockage de déchets de toute nature.
 - Dans une bande 60 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A5, dans une bande de 100 mètres par rapport à l'axe de la voie ferrée Troyes/Saint-Florentin, les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement.
- 1.5. En ce qui concerne le camping et le caravanage, sont interdits :
 - L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs.
 - Le stationnement des caravanes.
- 1.6. En ce qui concerne les espaces boisés classés, sont interdits :
 - Les défrichements, ainsi que toute occupation ou utilisation du sol susceptible de compromettre l'état boisé et la vocation de l'espace.

ARTICLE UY2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1. En ce qui concerne les constructions sont admises :
 - les constructions liées à des activités logistiques, entrepôts et aires de stockage ou de traitement de marchandises liés à ces activités et leurs annexes.
 - les stations-services et les ateliers de mécanique et leurs annexes.
 - les constructions à usage de production correspondant à des activités de fabrication retardée (conditionnement, assemblage ...) et leurs annexes.
 - les constructions et installations liées à des activités de transport de marchandises et leurs annexes.
 - les constructions à usage hôtelier et de restauration et leurs annexes.
 - les constructions à usage de services et de commerces et leurs annexes venant en appui du fonctionnement de la zone.
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et des services généraux de la zone.
 - Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles sont repérées dans le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, les constructions doivent respecter les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.
- 2.2. En ce qui concerne les activités économiques, sont admises :

- Au-delà d'une bande de 60 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A5, au-delà d'une bande de 100 mètres par rapport à l'axe de la voie ferrée Troyes/Saint-Florentin, les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles correspondent à la vocation de la zone.

ARTICLE UY3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1. Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE UY4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.0 - REGLES GENERALES

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

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

4.1 - EMPRISE AU SOL

4.1.1. L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 70 % de la surface du terrain.

4.2 - HAUTEUR

4.2.0. Ces règles ne s'appliquent pas :

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

CALCUL DE LA HAUTEUR

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

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

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

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

4.2.3. La hauteur maximale des constructions est limitée à 18m au faîtage.

4.3 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

4.3.1. Les constructions doivent être implantées à au moins :

- 5,00 mètres de l'alignement des voies. Toutefois cette distance est portée à 10,00 mètres pour les constructions d'une hauteur supérieure à 10,00 mètres, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse.
- 10,00 mètres de la limite du domaine ferroviaire, à l'exception des constructions raccordées à une voie ferrée.

4.3.2. Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un recul supplémentaire peut être imposé au vu des problèmes de sécurité de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

4.3.3. Ces règles s'appliquent également le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.

4.3.4. De plus, les constructions ou installations doivent être implantées à au moins 60,00 mètres de l'axe de l'autoroute (A5).

4.4 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

4.4.1. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse, cette distance ne pouvant être inférieure à 5,00 mètres des limites séparatives par rapport au terrain remblayé.

4.4.2. La totalité des usages et affectations des sols autorisés doit être située à au moins 6m des cours d'eau.

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

4.5.1. La distance entre deux constructions non contiguës sur une même propriété doit être d'au moins 5,00 mètres.

4.6 - CONTINUITÉ VISUELLE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

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

ARTICLE UY5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

5.1 - RÈGLES VOLUMÉTRIQUES ALTERNATIVES DES BATIMENTS CONTIGUS

5.1.1. Il n'est pas fixé de règles.

5.2 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

MENUISERIES DES CONSTRUCTIONS

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

TOITURES DES CONSTRUCTIONS

5.2.7. Les toitures doivent être des toitures terrasses ou à faible pente. Elles doivent être masquées par des acrotères couronnant la périphérie totale du bâtiment.

CLOTURES

5.2.8. Les clôtures doivent être constituées de grillages en mailles soudées de couleur verte, dans un seul plan vertical.

5.2.9. La hauteur maximale des clôtures ne peut excéder 3 mètres.

5.3 - PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER IDENTIFIE

5.3.1. Il n'est pas fixé de règles.

5.4 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

5.4.1. Il n'est pas fixé de règles.

5.5 - PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION / SUBMERSION

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

ARTICLE UY6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

6.1.1. 10% d'un seul tenant au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts perméables ou éco-aménagés.

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

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

6.2.1. Les espaces boisés figurés au plan sont classés à conserver, protéger ou créer.

6.2.2. 10 % au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts composés pour partie d'arbres et d'arbustes.

6.2.3. De surcroît, toute opération d'aménagement doit comprendre un ou plusieurs espaces verts communs, plantés d'arbres et d'arbustes correspondant à au moins 10 % de la superficie du terrain d'assiette de l'opération.

6.2.4. Un écran végétal doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

6.2.5. Chaque terrain fera l'objet d'un projet d'aménagement paysager des espaces extérieurs aux bâtiments. Leur conception, le choix des matériaux et des plantations seront précisés lors de la demande de permis de construire.

6.2.6. Doivent notamment être prévus les aménagements suivants :

- les marges de recul et espaces paysagers figurant au plan devront être engazonnés et plantés conformément aux indications graphiques.
- des dispositifs de rétention des eaux pluviales pourront être inclus dans ces espaces à condition de faire l'objet d'un traitement paysager, s'intégrant dans une composition d'ensemble.
- un espace engazonné et planté d'une largeur de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement sera prévu en limite des voies et de l'espace public. Cette bande ne pourra en aucun cas être affectée au stationnement ou dépôts.
- toutes les surfaces non bâties et non aménagées en voies de circulation, aires de service ou de stationnement seront aménagées en espaces verts.
- les aires de dépôts extérieures seront interdites dans les parties comprises entre le bâtiment et l'alignement des voies. Elles seront regroupées en un seul point de la parcelle. Elles seront protégées par un écran constitué soit d'un élément plein établi en continuité et en cohérence avec le bâtiment, soit d'un écran végétal.

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

6.3 - MAINTIEN ET REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

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

6.4 - ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

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

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

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

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

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

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

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

6.6 - CONTINUITES ECOLOGIQUES ET HYDROLOGIQUES DES CLOTURES

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

ARTICLE UY7 – STATIONNEMENT**7.1 - STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES ET DES VELOS HORS DES VOIES PUBLIQUES**

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

Destination de la construction	Zone UY	
	Stationnements motorisés	Stationnements cycles
Maison d'habitation – logement individuel	3 places de stationnement aérien dont 1 hors accès garage et non clos	
Artisanat	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher	
Industrie, entrepôt	1 place par tranche de 500 m ² de surface de plancher	
Commerces	2 places par 50m ² de surface de vente pour les surfaces inférieures à 100m ²	
	1 place par tranche de 50m ² de surface de vente au-delà de 100m ²	
Hôtel-restaurant	1 place pour 10m ² de salle de restaurant	
	1 place par chambre	
Bureaux, services, professions libérales	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher	1,5m ² pour 100m ² de surface de plancher

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

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

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

7.1.5. Les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement doivent être assurées en dehors du domaine public.

7.1.6. Les aires de stationnement et d'évolution des poids lourds doivent être prévues à l'intérieur des parcelles en fonction des activités.

7.2 - MUTUALISATION DES STATIONNEMENTS PAR DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

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

ARTICLE UY8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

8.0 - DISPOSITIONS GENERALES

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

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

8.1 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1.1. Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

8.1.2. De surcroît, en cas de création d'une voie nouvelle, celle-ci doit correspondre à l'importance de l'opération et permettre notamment aux services de secours et de lutte contre l'incendie un accès suffisant à toute construction.

8.1.3. Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie ou de ramassage des ordures, de tourner.

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

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

8.2 - ACCES AUX TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES AU PUBLIC

8.2.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

8.2.2. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle(s) de ces voies qui peut présenter une gêne pour la circulation, peut être interdit.

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

ARTICLE UY9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

9.0 - DISPOSITIONS GENERALES

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

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

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

9.1 - RESEAUX PUBLICS D'EAU

9.1.1. Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.

9.1.2. Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau.

9.1.3. De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eau suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.

9.1.4. En cas d'aménagement partiel, la conception de ce réseau ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

9.2 - RESEAUX PUBLICS D'ENERGIE ET D'ELECTRICITE

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

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

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

9.3 - RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF

9.3.1. L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

9.3.2. Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans le réseau public d'assainissement.

9.3.3. Les installations industrielles ne doivent rejeter dans le réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

9.3.4. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de traitement peuvent être rejetées dans le réseau collectif dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

9.3.5. De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'assainissement suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.

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

9.4 - IMPERMEABILISATION DU SOL, EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

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

9.4.2. Les eaux pluviales des toitures, espaces verts et zones piétonnes doivent être récupérées et infiltrées sur le terrain d'assise de la construction.

9.4.3. Les eaux pluviales des surfaces consacrées au stationnement et aux circulations autres que piétonnes, et des aires imperméabilisées, doivent faire l'objet d'un pré-traitement avant rejet. Sauf impossibilité technique, elles doivent être récupérées et infiltrées sur le terrain d'assise de la construction.

9.4.4. En l'absence de gestion des eaux pluviales par techniques alternatives aux réseaux, en l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau collecteur insuffisant, la voirie de toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eaux pluviales récupérées dans un dispositif adapté.

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

9.5 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

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

LA ZONE « UZH »

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation d'habitat individuel soumise à un aléa remontée de nappe d'eau.

ARTICLE UZH1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

1.1. Conformément au Code de l'Urbanisme, les locaux accessoires (type annexes) n'ayant pas de destination de construction en propre sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

1.2. Les interdictions ci-dessous ne s'appliquent pas aux aménagements ou transformations des constructions principales existantes, ainsi que de leurs locaux accessoires existants.

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE

1.1. Toute construction à usage agricole et forestier est interdite.

HABITATION

1.2. Les sous-sols sont interdits

COMMERCE ET D'ACTIVITE DE SERVICE

1.3. Tout nouveau commerce ou nouveau bâtiment à usage d'activités est interdit.

ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

1.4. Non concerné

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

1.5. Toute nouvelle activité des secteurs secondaire ou tertiaire est interdite.

ARTICLE UZH2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

TOUTES DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

2.1. Cas de création de d'emprise au sol nouvelle (extension au sol) :

Les extensions des constructions existantes sont autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU et qu'elles soient surélevées de 0.60m au moins par rapport au niveau du terrain

2.2. Cas d'absence d'emprise au sol nouvelle (extension par un étage par exemple) :

Les extensions des constructions existantes sont autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 40% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU

2.3. Les annexes et les locaux accessoires sont autorisés à condition qu'ils soient liés à une construction à usage d'habitation.

2.4 Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition que les constructions soient dépourvues de sous-sols

2.5. Les usages et affectations des sols sont autorisés à condition de vérifier leur situation vis-à-vis des secteurs potentiellement humides recensés dans le rapport de présentation et dans le pré-diagnostic des zones humides. Le cas échéant, la constructibilité pourra être conditionnée à la réalisation d'études botaniques et/ou pédologiques selon l'arrêté en vigueur démontrant le caractère non humide du terrain.

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UZHP

2.6. Les extensions des constructions existantes sont autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 40% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et qu'elles présentent un aspect similaire à la construction existante à laquelle elle est rattachée.

ARTICLE UZH3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1. Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE UZH4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.0 - REGLES GENERALES

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

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

4.1 - EMPRISE AU SOL

4.1.1. L'emprise au sol des constructions (piscine et garage accolé compris) ne doit pas dépasser 40% de la surface du terrain.

4.2 - HAUTEUR

4.2.0. Ces règles ne s'appliquent pas :

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

CALCUL DE LA HAUTEUR

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

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

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

4.2.3. Les règles de hauteur maximale ne s'appliquent pas aux travaux, aménagements et extensions d'une construction existante dès lors que ceux-ci n'ont pas pour effet de surélever la construction initiale.

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

4.2.4. La hauteur maximale des constructions est limitée à 4m à l'égout de toit.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

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

4.2.6. Annexes non contiguës à la construction principale : la hauteur est limitée à 3m50 à l'égout de toit

HAUTEUR DES AUTRES CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS

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

4.3 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

IMPLANTATION DES FAÇADES PRINCIPALES

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

- en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies

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

- à l'emplacement initial
- en retrait d'au moins 5m par rapport à l'alignement

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

IMPLANTATION DES EXTENSIONS ET DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

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

- dans le prolongement de la construction principale
- à au moins 5m de l'alignement des voies
- à l'alignement des voies

IMPLANTATION DES SAILLIES ET AUX INTERSECTIONS DES VOIES

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

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

4.4 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Les locaux accessoires et les annexes inférieurs à 10m² sont autorisés sur deux limites séparatives maximum.

4.4.2. En cas d'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives, la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur au faîtage de la construction, avec un minimum de 4m (soit hauteur de la construction depuis le sol naturel divisée par deux, H/2).

4.4.3. La totalité des usages et affectations des sols autorisés doit être située à au moins 6m des cours d'eau.

IMPLANTATION DES EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS

4.4.4. Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les articles 4.4.1 et 4.4.2, sont autorisées dès lors que leur implantation ne contribue pas à réduire la marge initiale, sauf à s'implanter sur une limite séparative.

IMPLANTATION DES PISCINES

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

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

4.5.1. La distance séparant des constructions supérieures à 40m² d'emprise au sol non contiguës ne peut être inférieure à 8 mètres.

4.5.2. Les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement d'une construction existante ne respectant pas la règle ci-dessus sont autorisés à condition de ne pas réduire la marge initiale.

La marge initiale entre constructions existantes ne pourra être réduite uniquement si les constructions deviennent contiguës.

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

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

4.6 - CONTINUITÉ VISUELLE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

4.6.1. La hauteur des constructions nouvelles ne devra pas être supérieure à la hauteur des constructions immédiatement voisines.

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

ARTICLE UZH5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

5.1 - RÈGLES VOLUMÉTRIQUES ALTERNATIVES DES BATIMENTS CONTIGUS

HAUTEUR RELATIVE DES BATIMENTS CONTIGUS

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

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

5.2 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

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

FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

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

5.2.4. La pierre de taille, les pans de bois et la brique destinés à être apparents doivent le rester.

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

5.2.6. Les tôles sont interdites (type bac acier, tôles ondulées...).

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

MENUISERIES DES CONSTRUCTIONS

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

ORDONNANCEMENT DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

TOITURES DES CONSTRUCTIONS

5.2.11. A moins de réaliser une toiture terrasse, les toitures des constructions sur front de rue auront une pente comprise entre 35° et 45° et seront à deux pans minimum.

5.2.12. Les toitures des constructions neuves doivent être recouvertes soit de tuiles plates de petit format et de ton vieillie, soit des tuiles à emboîtement d'aspect équivalent selon le nuancier communal. La rénovation des toitures existantes est autorisée à l'identique ou conformément aux dispositions des toitures des constructions neuves.

5.2.13. Les tuiles d'aspect galbé sont interdites.

5.2.14. Les panneaux photovoltaïques sont autorisés.

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

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

5.2.17. Les constructions annexes inférieures à 20m², les piscines couvertes, les panneaux photovoltaïques, les parties vitrées des toitures, les vérandas et les marquises ne sont pas concernées par les règles 52.11 et 52.12.

CLOTURES

5.2.18. En front de rue :

- La hauteur des clôtures est limitée à 1.80m mesurée à partir du sol existant sur son emprise.
- Les piliers ne dépasseront pas 2m
- Les plaques de béton supérieures à 0.5m sont interdites
- Les clôtures doivent être constituées :
 - soit de grilles ou d'un dispositif à claire voie reposant ou non sur un mur bahut, d'une hauteur maximum de 0.60m. La hauteur totale de ce type de clôture ne doit pas excéder 2m
 - soit de murs pleins comportant des éléments architecturaux séparés d'au moins 5m, permettant de rompre la monotonie de l'ouvrage (ex : éléments de verticalités, décrochements...). Ces murs doivent être couverts d'un couronnement (en tuiles ou autres matériaux). La hauteur de ce type de clôture ne doit pas excéder 1.80m.

Ces hauteurs peuvent être ramenées à 1.00 mètre dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.

5.2.19. En limites séparatives, la hauteur de la clôture est limitée à 2.00m

5.2.20. La couleur des matériaux doit correspondre au nuancier communal. Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent recevoir un parement ou être enduits selon le nuancier communal.

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

5.2.22. Les murs de soutènement pourront être surélevés par des systèmes clairvoyants (grille, grillage...)

5.3 - PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER IDENTIFIE

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

5.4 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

5.5 - PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION / SUBMERSION

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

ARTICLE UZH6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

6.1.1. 40% d'un seul tenant au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts perméables ou éco-aménagés.

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

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

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

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

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

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

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

6.2.8. Les plantations utilisées ne devront pas être des espèces exotiques envahissantes dont la liste est placée en annexe du présent règlement.

6.3 - MAINTIEN ET REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

6.3.1. Il n'est pas prévu de règles.

6.4 - ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

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

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

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

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

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

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

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

6.6 - CONTINUITES ECOLOGIQUES ET HYDROLOGIQUES DES CLOTURES

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

ARTICLE UZH7 – STATIONNEMENT**7.1 - STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES ET DES VELOS HORS DES VOIES PUBLIQUES**

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

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

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

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

7.2 - MUTUALISATION DES STATIONNEMENTS PAR DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

7.2.1. En cas de plusieurs destinations ou sous-destinations, le plus grand nombre de stationnement demandé au regard de l'article 7.1.1 fera office de minimum exigé lors de l'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE UZH8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

8.0 - DISPOSITIONS GENERALES

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

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

8.0.2. La desserte et les accès des constructions ne peuvent être réalisés via un chemin d'exploitation agricole.

8.1 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

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

8.1.3. Le portail de clôture sera en retrait minimal de 3m par rapport à la limite d'emprise publique

8.1.4. En cas de création de voie nouvelle privée ou publique, l'emprise totale minimum de celle-ci doit être de 8 mètres en double sens et 5 mètres en sens unique (voirie, trottoirs et stationnements le cas échéant).

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

8.2 - ACCES AUX TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

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

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

ARTICLE UZH9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

9.0 - DISPOSITIONS GENERALES

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

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

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

9.1 - RESEAUX PUBLICS D'EAU

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

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

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

9.2 - RESEAUX PUBLICS D'ENERGIE ET D'ELECTRICITE

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

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

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

9.3 - RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF

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

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

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

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

9.3.5 Au sein des dispositions relatives à l'assainissement, que toute construction qui ne peut être raccordée techniquement au réseau collectif d'assainissement devra être doté d'un dispositif d'assainissement non collectif qui requerra la mise en œuvre d'une filière adaptée au contexte afin de ne pas porter atteinte à la qualité du milieu récepteur. Sa réalisation devra faire l'objet d'un contrôle de la part du SPANC avant rebouchage et devra être conforme au schéma directeur d'assainissement de la commune.

9.4 - IMPERMEABILISATION DU SOL, EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

9.4.1. Aucun rejet sur le domaine public n'est autorisé

9.5 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

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

LA ZONE « 1AU »

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation d'habitat individuel. La mixité fonctionnelle est présente.

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

1.1. Conformément au Code de l'Urbanisme, les locaux accessoires (type annexes) n'ayant pas de destination de construction en propre sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

1.2. Les interdictions ci-dessous ne s'appliquent pas aux aménagements ou transformations des constructions principales existantes, ainsi que de leurs locaux accessoires existants.

Destinations, sous-destinations et affectations des sols interdites			
Destination des constructions au sens du code de l'urbanisme	Sous-destination des constructions au sens du code de l'urbanisme	Interdiction	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Oui	
	Exploitation forestière	Oui	
Habitation	Habitation		
	Hébergement		
Commerce et activités de service	Artisanat, commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Services avec accueil de clientèle		
	Hôtel et tourisme		
	Cinéma		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Administrations publiques		
	Local technique public		
	Enseignement, santé, social		
	Art et spectacle		
	Sport		
	Autre Établissement Recevant du Public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôt / Bureau		
	Congrès/exposition		Oui
Affectations des sols	Affouillements / exhaussements		
	Dépôts à l'air libre		
	Remblai des mares / étangs		

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

CHANGEMENT DE DESTINATION ET DE SOUS-DESTINATION

2.1. Les changements de destination et de sous-destination des constructions sont autorisés à condition qu'ils n'induisent pas d'occupation ou utilisation interdites à l'article 1.

EXTENSION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

2.2. Les extensions des constructions principales existantes sont autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 40% de la surface de plancher déjà construite à la date d'approbation du PLU.

CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS AUTORISES AU REGARD DES RISQUES POTENTIELS

2.3. Les usages et affectations des sols sont autorisés à condition de vérifier leur situation vis-à-vis des secteurs soumis à un aléa argileux moyen à fort. Des prescriptions spécifiques pourront être imposées afin de prendre en compte cet aléa.

HABITATION

2.4. Le logement en chambre d'hôtes est autorisé à condition d'accueillir une capacité maximale de 5 chambres et 15 personnes.

2.5. Le logement meublé de tourisme est autorisé à condition d'accueillir une capacité maximale de 7 chambres et 20 personnes.

2.6. L'hébergement est autorisé à condition de ne pas proposer plus de 10 places d'hébergement.

2.7. Le stationnement des caravanes pour une durée supérieure à 3 mois, dès lors qu'il s'agit du stationnement d'une caravane isolée est autorisé sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

COMMERCE ET D'ACTIVITE DE SERVICE

2.8. Les surfaces de ventes artisanales et commerciales sont autorisées à condition de ne pas dépasser 200 mètres carrés de surface de plancher.

2.9. Le commerce de gros est autorisé à condition de ne pas dépasser 200 mètres carrés de surface de plancher.

2.10. L'hébergement hôtelier et touristique est autorisé à condition de ne pas constituer de campings et/ou de villages résidentiels de loisirs incluant des habitations légères de loisirs.

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

2.11. Les entrepôts et les bureaux sont autorisés à condition d'avoir une surface de plancher inférieure à 50 mètres carrés.

AFFECTATION DU SOL

2.12. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions autorisées, d'ouvrages ou de travaux publics.

2.13. Le sol ne peut être affecté à l'entreposage à l'air libre pour le stockage de biens ou la logistique.

ARTICLE 1AU3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1. Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE 1AU4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.0 - REGLES GENERALES

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

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

4.1 - EMPRISE AU SOL

4.1.1. L'emprise au sol des constructions (piscine et garage accolé compris) ne doit pas dépasser 40% de la surface du terrain.

4.2 - HAUTEUR

4.2.0. Ces règles ne s'appliquent pas :

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

CALCUL DE LA HAUTEUR

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

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

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

4.2.3. Les règles de hauteur maximale ne s'appliquent pas aux travaux, aménagements et extensions d'une construction existante dès lors que ceux-ci n'ont pas pour effet de surélever la construction initiale.

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

4.2.4. La hauteur maximale des constructions est limitée à 4m à l'égout de toit.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

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

4.2.6. Annexes non contiguës à la construction principale : la hauteur est limitée à 3m50 à l'égout de toit

HAUTEUR DES AUTRES CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS

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

4.3 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

IMPLANTATION DES FAÇADES PRINCIPALES

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

- en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies

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

- à l'emplacement initial
- en retrait d'au moins 5m par rapport à l'alignement

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

IMPLANTATION DES EXTENSIONS ET DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

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

- dans le prolongement de la construction principale
- à au moins 5m de l'alignement des voies

IMPLANTATION DES SAILLIES ET AUX INTERSECTIONS DES VOIES

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

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

4.4 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Les locaux accessoires et les annexes sont autorisés sur deux limites séparatives maximum.

4.4.2. En cas d'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives, la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur au faitage de la construction, avec un minimum de 4m (soit hauteur de la construction depuis le sol naturel divisée par deux, H/2).

4.4.3. La totalité des usages et affectations des sols autorisés doit être située à au moins 6m des cours d'eau.

IMPLANTATION DES EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS

4.4.4. Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les articles 4.4.1 et 4.4.2, sont autorisées dès lors que leur implantation ne contribue pas à réduire la marge initiale, sauf à s'implanter sur une limite séparative.

IMPLANTATION DES PISCINES

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

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

4.5.1. La distance séparant des constructions supérieures à 40m² de surface de plancher non contiguës ne peut être inférieure à 8 mètres.

4.5.2. Les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement d'une construction existante ne respectant pas la règle ci-dessus sont autorisés à condition de ne pas réduire la marge initiale.

La marge initiale entre constructions existantes ne pourra être réduite uniquement si les constructions deviennent contiguës.

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

4.6 - CONTINUITE VISUELLE, URBAINE ET PAYSAGERE

4.6.1. La hauteur des constructions nouvelles ne devra pas être supérieure à la hauteur des constructions immédiatement voisines.

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

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

5.1 - REGLES VOLUMETRIQUES ALTERNATIVES DES BATIMENTS CONTIGUS

HAUTEUR RELATIVE DES BATIMENTS CONTIGUS

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

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

5.2 - CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

DISPOSITIONS GENERALES

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

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

FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

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

5.2.4. La pierre de taille, les pans de bois et la brique destinés à être apparents doivent le rester.

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

5.2.6. Les tôles sont interdites (type bac acier, tôles ondulées...).

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

MENUISERIES DES CONSTRUCTIONS

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

ORDONNANCEMENT DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

TOITURES DES CONSTRUCTIONS

5.2.11. A moins de réaliser une toiture terrasse, les toitures des constructions sur front de rue auront une pente comprise entre 35° et 45° et seront à deux pans minimum.

5.2.12. Les toitures des constructions neuves doivent être recouvertes soit de tuiles plates de petit format et de ton vieilli, soit des tuiles à emboîtement d'aspect équivalent selon le nuancier communal. La rénovation des toitures existantes est autorisée à l'identique ou conformément aux dispositions des toitures des constructions neuves.

5.2.13. Les tuiles d'aspect galbé sont interdites.

5.2.14. Les panneaux photovoltaïques sont autorisés.

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

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

5.2.17. Les constructions annexes inférieures à 20m², les piscines couvertes, les panneaux photovoltaïques, les parties vitrées des toitures, les vérandas et les marquises ne sont pas concernées par les règles 52.11 et 52.12.

CLOTURES

5.2.18. En front de rue :

- La hauteur des clôtures est limitée à 1.80m mesurée à partir du sol existant sur son emprise.
- Les piliers ne dépasseront pas 2m
- Les plaques de béton supérieures à 0.5m sont interdites
- Les clôtures doivent être constituées :
 - soit de grilles ou d'un dispositif à claire voie reposant ou non sur un mur bahut, d'une hauteur maximum de 0.60m. La hauteur totale de ce type de clôture ne doit pas excéder 2m
 - soit de murs pleins comportant des éléments architecturaux séparés d'au moins 5m, permettant de rompre la monotonie de l'ouvrage (ex : éléments de verticalités, décrochements...). Ces murs doivent être couverts d'un couronnement (en tuiles ou autres matériaux). La hauteur de ce type de clôture ne doit pas excéder 1.80m.

Ces hauteurs peuvent être ramenées à 1.00 mètre dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.

5.3 - PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER IDENTIFIE

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

5.4 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

5.5 - PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION / SUBMERSION

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

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

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

6.1.1. 20% d'un seul tenant au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts perméables ou éco-aménagés.

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

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

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

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

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

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

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

6.2.8. Les plantations utilisées ne devront pas être des espèces exotiques envahissantes dont la liste est placée en annexe du présent règlement.

6.2.9. Les espaces tampons et les écrans paysagers définis dans les orientations d'aménagement et de programmation entre une zone AU et A devront être constitués d'un recul de 5 mètres entre le fond de jardin et une construction. Dans cet espace intermédiaire devra être installée des plantations permettant d'atténuer l'impact paysager des constructions (une ou plusieurs haies seraient recommandées)

6.3 - MAINTIEN ET REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

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

6.4 - ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

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

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

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

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

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

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

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

6.6 - CONTINUITES ECOLOGIQUES ET HYDROLOGIQUES DES CLOTURES

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

ARTICLE 1AU7 – STATIONNEMENT

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

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

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

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

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

7.2 - MUTUALISATION DES STATIONNEMENTS PAR DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

7.2.1. En cas de plusieurs destinations ou sous-destinations, le plus grand nombre de stationnement demandé au regard de l'article 7.1.1 fera office de minimum exigé lors de l'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE 1AU8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

8.0 - DISPOSITIONS GENERALES

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

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

8.0.2. La desserte et les accès des constructions ne peuvent être réalisés via un chemin d'exploitation agricole.

8.1 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

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

8.1.3. Le portail de clôture sera en retrait minimal de 3m par rapport à la limite d'emprise publique

8.1.4. En cas de création de voie nouvelle privée ou publique, l'emprise totale minimum de celle-ci doit être de 8 mètres en double sens et 5 mètres en sens unique (voirie, trottoirs et stationnements le cas échéant).

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

8.2 - ACCES AUX TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

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

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

ARTICLE 1AU9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

9.0 - DISPOSITIONS GENERALES

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

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

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

9.1 - RESEAUX PUBLICS D'EAU

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

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

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

9.2 - RESEAUX PUBLICS D'ENERGIE ET D'ELECTRICITE

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

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

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

9.3 - RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF

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

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

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

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

9.3.5. Au sein des dispositions relatives à l'assainissement, que toute construction qui ne peut être raccordée techniquement au réseau collectif d'assainissement devra être doté d'un dispositif d'assainissement non collectif qui requerra la mise en œuvre d'une filière adaptée au contexte afin de ne pas porter atteinte à la qualité du milieu récepteur. Sa réalisation devra faire l'objet d'un contrôle de la part du SPANC avant rebouchage et devra être conforme au schéma directeur d'assainissement de la commune.

9.4 - IMPERMEABILISATION DU SOL, EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

9.4.1. Aucun rejet sur le domaine public n'est autorisé

9.5 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

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

LA ZONE « 2AUY »

ARTICLE 2AUY1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

1.1. Toutes constructions, installations ou aménagements sont interdits.

ARTICLE 2AUY2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 2AUY3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 2AUY4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 2AUY5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 2AUY6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 2AUY7 – STATIONNEMENT

7.1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 2AUY8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

8.1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 2AUY9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

9.1. Il n'est pas fixé de règles.

LA ZONE « 2AU »

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

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

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

ARTICLE 2AU1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

1.1. Toutes constructions, installations ou aménagements sont interdits.

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

2.1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 2AU3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 2AU4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. Il n'est pas fixé de règles.

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

5.1. Il n'est pas fixé de règles.

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

6.1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 2AU7 – STATIONNEMENT

7.1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 2AU8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

8.1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 2AU9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

9.1. Il n'est pas fixé de règles.

LA ZONE « A »

La zone agricole (A) est une zone permettant la construction de bâtiments destinés à l'activité agricole.

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

1.1. Conformément au Code de l'Urbanisme, les locaux accessoires (type annexes) n'ayant pas de destination de construction en propre sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

1.2. Les interdictions ci-dessous ne s'appliquent pas aux aménagements ou transformations des constructions principales existantes, ainsi que de leurs locaux accessoires existants.

Destinations, sous-destinations et affectations des sols interdites		
Destination des constructions au sens du code de l'urbanisme	Sous-destination des constructions au sens du code de l'urbanisme	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Habitation	
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat, commerce de détail	Oui
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Services avec accueil de clientèle	
	Hôtel et tourisme	
	Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Administrations publiques	Oui
	Local technique public	
	Enseignement, santé, social	
	Art et spectacle	
	Sport	
	Autre Établissement Recevant du Public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt / Bureau	
	Congrès/exposition	
Affectations des sols	Affouillements / exhaussements	
	Dépôts à l'air libre	
	Remblai des mares / étangs	

DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES SECTEURS A0 ET AZH

1.3. Toute construction nouvelle est interdite

ARTICLE A2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

CHANGEMENT DE DESTINATION ET DIVERSIFICATION DE L'ACTIVITE

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

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE

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

HABITATION

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

2.4. Les nouvelles constructions à usage d'habitation, leurs locaux accessoires et leurs annexes (abri de jardin, annexes, piscines) sont autorisées dans les conditions suivantes :

- Elles doivent être nécessaires et strictement indispensables à l'exercice de l'exploitation agricole, et justifier de l'absolue nécessité d'une présence permanente
- Elles doivent être édifiées à 60m maximum des bâtiments d'activité de l'exploitation agricole.

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

2.6. Le logement en chambre d'hôtes ou meublé de tourisme ne peut faire l'objet d'une construction neuve. Seule la transformation d'un bâtiment existant peut être autorisée à cette fin. Le logement de l'exploitant ne peut être destiné à un changement de destination pour l'habitation en chambre d'hôtes ou meublé de tourisme pour justifier de la construction d'une nouvelle habitation à titre principal.

AFFECTATION DU SOL

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

ARTICLE A3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1. Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE A4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.0 - REGLES GENERALES

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

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

4.1 - EMPRISE AU SOL

4.1.1. Il n'est pas fixé de règles.

4.2 - HAUTEUR

CALCUL DE LA HAUTEUR

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

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

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

4.2.3. Les règles de hauteur maximale ne s'appliquent pas aux travaux, aménagements et extensions d'une construction existante dès lors que ceux-ci n'ont pas pour effet de surélever la construction initiale.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES

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

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

4.2.5. La hauteur maximale des constructions est limitée à 4m à l'égout de toit.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

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

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

HAUTEUR DES AUTRES CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS

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

4.2.9. Ces règles ne s'appliquent pas :

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

4.3 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

IMPLANTATION DES FAÇADES PRINCIPALES

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

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

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

IMPLANTATION DES SAILLIES ET AUX INTERSECTIONS DES VOIES

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

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

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS D'INTERET GENERAL

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

4.4 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.4.1. Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite(s) séparative(s)
- soit avec une marge minimale de 4 mètres par rapport aux limites séparatives

IMPLANTATION DES EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS

4.4.2. Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les articles 4.4.1, sont autorisées dès lors que leur implantation ne contribue pas à réduire la marge initiale, sauf à s'implanter sur une limite séparative.

IMPLANTATION DES PISCINES

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

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS D'INTERET GENERAL

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

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

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

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

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

4.6 - CONTINUITE VISUELLE, URBAINE ET PAYSAGERE

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

ARTICLE A5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 - REGLES VOLUMETRIQUES ALTERNATIVES DES BATIMENTS CONTIGUS

5.1.1. Il n'est pas fixé de règles.

5.2 - CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

DISPOSITIONS GENERALES

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

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

FAÇADES DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

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

5.2.4. La pierre de taille, les pans de bois et la brique destinés à être apparents doivent le rester.

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

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

FAÇADES DES CONSTRUCTIONS A USAGE AGRICOLE OU FORESTIER

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

MENUISERIES DES CONSTRUCTIONS

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

ORDONNANCEMENT DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

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

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

Les éléments de modénatures et décors architecturaux tels que les encadrements, chainages et harpages de briques, corniches, listels, décors d'enduits lissés, etc seront maintenus et laissés apparents.

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

TOITURES DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

5.2.11. A moins de réaliser une toiture terrasse, les toitures des constructions sur front de rue auront une pente comprise entre 35° et 45° et seront à deux pans minimum.

5.2.12. Les toitures des constructions neuves doivent être recouvertes soit de tuiles plates de petit format (65 au m² minimum) et de ton terre cuite ou vieilli, soit des tuiles à emboîtement d'aspect équivalent selon le nuancier communal. La rénovation des toitures existantes est autorisée à l'identique ou conformément aux dispositions des toitures des constructions neuves.

5.2.13. Les tuiles d'aspect galbé sont interdites.

5.2.14. Les panneaux photovoltaïques sont autorisés.

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

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

5.2.17. Les constructions annexes inférieures à 20m², les piscines couvertes, les panneaux photovoltaïques, les parties vitrées des toitures, les vérandas et les marquises ne sont pas concernées par les règles 5.2.11 et 5.2.12.

CLOTURES

5.2.18. En front de rue :

- La hauteur des clôtures est limitée à 1.80m mesurée à partir du sol existant sur son emprise.
- Les piliers ne dépasseront pas 2m
- Les plaques de béton supérieures à 0.5m sont interdites
- Les clôtures doivent être constituées :
 - soit de grilles ou d'un dispositif à claire voie reposant ou non sur un mur bahut, d'une hauteur maximum de 0.60m. La hauteur totale de ce type de clôture ne doit pas excéder 2m
 - soit de murs pleins comportant des éléments architecturaux séparés d'au moins 5m, permettant de rompre la monotonie de l'ouvrage (ex : éléments de verticalités, décrochements...). Ces murs doivent être couverts d'un couronnement (en tuiles ou autres matériaux). La hauteur de ce type de clôture ne doit pas excéder 1.80m.

Ces hauteurs peuvent être ramenées à 1.00 mètre dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.

5.2.19. En limites séparatives, la hauteur de la clôture est limitée à 2.00m

5.2.20. La couleur des matériaux doit correspondre au nuancier communal. Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent recevoir un parement ou être enduits selon le nuancier communal.

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

5.2.22. Les murs de soutènement pourront être surélevés par des systèmes clairvoyants (grille, grillage...)

5.3 - PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER IDENTIFIÉ

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

5.4 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

5.4.1. Il n'est pas fixé de règles.

5.5 - PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION / SUBMERSION

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

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

6.1 - PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISÉES OU ECO-AMÉNAGEABLES

6.1.1. Il n'est pas fixé de règles.

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

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

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

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

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

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

6.2.6. Les plantations utilisées ne devront pas être des espèces exotiques envahissantes dont la liste est placée en annexe du présent règlement.

6.3 - MAINTIEN ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

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

6.4 - ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER

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

6.5 - INSTALLATIONS NÉCESSAIRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

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

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

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

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

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

6.6 - CONTINUITES ECOLOGIQUES ET HYDROLOGIQUES DES CLOTURES

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

ARTICLE A7 – STATIONNEMENT

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

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

7.2 - MUTUALISATION DES STATIONNEMENTS PAR DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

7.2.1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE A8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

8.0 - DISPOSITIONS GENERALES

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

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

8.1 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

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

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

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

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

8.2 - ACCES AUX TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

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

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

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

ARTICLE A9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

9.0 - DISPOSITIONS GENERALES

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

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

9.1 - RESEAUX PUBLICS D'EAU

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

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

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

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

9.2 - RESEAUX PUBLICS D'ENERGIE ET D'ELECTRICITE

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

9.3 - RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF

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

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

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

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

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

9.3.6. Au sein des dispositions relatives à l'assainissement, que toute construction qui ne peut être raccordée techniquement au réseau collectif d'assainissement devra être doté d'un dispositif d'assainissement non collectif qui requerra la mise en œuvre d'une filière adaptée au contexte afin de ne pas porter atteinte à la qualité du milieu récepteur. Sa réalisation devra faire l'objet d'un contrôle de la part du SPANC avant rebouchage et devra être conforme au schéma directeur d'assainissement de la commune.

9.4 - IMPERMEABILISATION DU SOL, EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

9.4.1. Aucun rejet sur le domaine public n'est autorisé

9.5 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

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

LA ZONE « N »

Il s'agit des espaces naturels de la commune :

- Espaces forestiers et écologiques
- Espaces de jardin
- Périmètre du captage

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

1.1. Conformément au Code de l'Urbanisme, les locaux accessoires (type annexes) n'ayant pas de destination de construction en propre sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

1.2. Les interdictions ci-dessous ne s'appliquent pas aux aménagements ou transformations des constructions principales existantes, ainsi que de leurs locaux accessoires existants.

Destinations, sous-destinations et affectations des sols interdites			
Destination des constructions au sens du code de l'urbanisme	Sous-destination des constructions au sens du code de l'urbanisme	Interdiction	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Oui	
	Exploitation forestière		
Habitation	Habitation	Oui	
	Hébergement		
Commerce et activités de service	Artisanat, commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Services avec accueil de clientèle		
	Hôtel et tourisme		
	Cinéma		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Administrations publiques		
	Local technique public		
	Enseignement, santé, social	Oui	
	Art et spectacle		
	Sport		
	Autre Établissement Recevant du Public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Oui	
	Entrepôt / Bureau		
	Congrès/exposition		
Affectations des sols	Affouillements / exhaussements		
	Dépôts à l'air libre	Oui	
	Remblai des mares / étangs		

CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS AUTORISEES SOUS CONDITIONS DANS LE SECTEUR NZH

43.2. Toute construction est interdite.

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

DISPOSITIONS GENERALES

2.1. Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espaces boisés classés, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 9 pour les aménagements, ouvrages, constructions ou installations d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice des services publics.

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

2.2. Les ouvrages techniques sont autorisés :

- s'ils sont liés au transport d'énergie ou
- s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant à une mission de service public

CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS AUTORISEES SOUS CONDITIONS DANS LE SECTEUR NE (STADE)

2.3. Les constructions et aménagements sont autorisés s'ils sont liés aux équipements sportifs

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

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

ARTICLE N3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1. Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE N4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 - EMPRISE AU SOL

4.1.1. L'emprise au sol est limitée à 30m² au total (dans la limite de deux constructions par unité foncière)

4.2 - HAUTEUR

CALCUL DE LA HAUTEUR

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

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

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

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

4.2.3. La hauteur maximale est fixée à 4m au faîtage

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

4.3 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

IMPLANTATION DES FAÇADES PRINCIPALES

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

IMPLANTATION DES SAILLIES ET AUX INTERSECTIONS DES VOIES

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

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS D'INTERET GENERAL

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

4.4 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

4.4.2. La totalité des usages et affectations des sols autorisés doit être située à au moins 6m des cours d'eau.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS D'INTERET GENERAL

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

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

4.5.1. Il n'est pas fixé de règles.

4.6 - CONTINUITÉ VISUELLE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

4.6.1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

5.1 - RÈGLES VOLUMÉTRIQUES ALTERNATIVES DES BATIMENTS CONTIGUS

5.1.1. Il n'est pas fixé de règles.

5.2 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

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

5.3 - PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER IDENTIFIÉ

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

5.4 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

5.4.1. Il n'est pas fixé de règles.

5.5 - PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION / SUBMERSION

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

ARTICLE N6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1 - PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISÉES OU ECO-AMÉNAGEABLES

6.1.1. Il n'est pas fixé de règles.

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

6.2.1. Les plantations utilisées ne devront pas être des espèces exotiques envahissantes dont la liste est placée en annexe du présent règlement.

6.3 - MAINTIEN ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

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

6.4 - ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

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

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

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

6.6 - CONTINUITES ECOLOGIQUES ET HYDROLOGIQUES DES CLOTURES

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

ARTICLE N7 – STATIONNEMENT

7.1.1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

8.0.1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

9.0 - DISPOSITIONS GENERALES

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

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

9.1 - RESEAUX PUBLICS D'EAU

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

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

9.2 - RESEAUX PUBLICS D'ENERGIE ET D'ELECTRICITE

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

9.3 - RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF

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

9.4 - IMPERMEABILISATION DU SOL, EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

9.4.1. Aucun rejet sur le domaine public n'est autorisé

9.5 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

9.5.1. Il n'est pas fixé de règles.

LA ZONE « NJ »

Il s'agit des espaces à vocation de jardins et de loisirs plein-air.

ARTICLE NJ1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

- 4.3. Tout mode d'occupation autre que ceux précisés dans l'article UJ2 est interdit.
- 4.4. Les constructions à moins de 6m des cours d'eau sont interdites.

ARTICLE NJ2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

DISPOSITIONS GENERALES

2.1. Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espaces boisés classés, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 9 pour les aménagements, ouvrages, constructions ou installations d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice des services publics.

CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS AUTORISEES SOUS CONDITIONS

- 2.2. Les locaux accessoires et les annexes relevant de la sous-destination habitation sont autorisés et ne doivent pas avoir une surface de plancher supérieur à 30m².
- 2.3. Les piscines sont autorisées à condition de maintenir une marge minimale de 3m avec les limites séparatives (margelle comprise).
- 2.4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics sont autorisés à condition de ne pas remettre en cause le caractère de la zone.

ARTICLE NJ3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- 3.1. Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE NJ4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 - EMPRISE AU SOL

4.1.1. L'emprise au sol est limitée à 40m² au total hors piscine (dans la limite de deux constructions par unité foncière)

4.2 - HAUTEUR

CALCUL DE LA HAUTEUR

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

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

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

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

4.2.3. La hauteur maximale est fixée à 4m au faîtage

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

4.3 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

IMPLANTATION DES FAÇADES PRINCIPALES

4.3.1. Les constructions seront implantées en recul d'au moins 5m par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

IMPLANTATION DES SAILLIES ET AUX INTERSECTIONS DES VOIES

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

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS D'INTERET GENERAL

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

4.4 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS D'INTERET GENERAL

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

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

4.5.1. Il n'est pas fixé de règles.

4.6 - CONTINUITÉ VISUELLE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

4.6.1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE NJ5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

5.1 - RÈGLES VOLUMÉTRIQUES ALTERNATIVES DES BATIMENTS CONTIGUS

5.1.1. Il n'est pas fixé de règles.

5.2 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

5.3 - PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER IDENTIFIÉ

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

5.4 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

5.4.1. Il n'est pas fixé de règles.

5.5 - PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION / SUBMERSION

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

ARTICLE NJ6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1 - PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISÉES OU ECO-AMÉNAGEABLES

6.1.1. Il n'est pas fixé de règles.

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

6.2.1. Les plantations utilisées ne devront pas être des espèces exotiques envahissantes dont la liste est placée en annexe du présent règlement.

6.3 - MAINTIEN ET REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

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

6.4 - ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

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

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

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

6.6 - CONTINUITES ECOLOGIQUES ET HYDROLOGIQUES DES CLOTURES

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

ARTICLE NJ7 – STATIONNEMENT

7.1.1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE NJ8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

8.0.1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE NJ9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

9.0 - DISPOSITIONS GENERALES

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

9.0.2. Les constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les abris de jardins ou garage ne nécessitant pas d'alimentation en eau potable ne sont pas concernées.

9.1 - RESEAUX PUBLICS D'EAU

9.1.1. Il n'est pas fixé de règles.

9.2 - RESEAUX PUBLICS D'ENERGIE ET D'ELECTRICITE

9.2.1. Il n'est pas fixé de règles.

9.3 - RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF

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

9.4 - IMPERMEABILISATION DU SOL, EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

9.4.1. Aucun rejet sur le domaine public n'est autorisé

9.5 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

9.5.1. Il n'est pas fixé de règles.

Liste des espèces exotiques envahissantes (source journal officiel de l'Union Européenne). Suite à la publication du décret n° 2017-595 du 21 avril 2017, cette liste européenne sera transposée en liste nationale par un arrêté interministériel.

L 189/4

FR

Journal officiel de l'Union européenne

14.7.2016

RÈGLEMENT D'EXÉCUTION (UE) 2016/1141 DE LA COMMISSION

du 13 juillet 2016

adoptant une liste des espèces exotiques envahissantes préoccupantes pour l'Union conformément au règlement (UE) n° 1143/2014 du Parlement européen et du Conseil

LA COMMISSION EUROPÉENNE,

vu le traité sur le fonctionnement de l'Union européenne,

vu le règlement (UE) n° 1143/2014 du Parlement européen et du Conseil du 22 octobre 2014 relatif à la prévention et à la gestion de l'introduction et de la propagation des espèces exotiques envahissantes⁽¹⁾, et notamment son article 4, paragraphe 1,

considérant ce qui suit:

- (1) Le règlement (UE) n° 1143/2014 dispose qu'une liste des espèces exotiques envahissantes préoccupantes pour l'Union (ci-après la «liste de l'Union») doit être adoptée sur la base des critères fixés en son article 4, paragraphe 3, et remplir les conditions prévues en son article 4, paragraphe 6, qui prévoit que les coûts de mise en œuvre, le coût de l'inaction, le rapport coût/efficacité et les aspects socio-économiques doivent être dûment pris en compte.
- (2) La Commission a conclu, sur la base des éléments scientifiques disponibles et des évaluations des risques réalisées en vertu de l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 1143/2014, que tous les critères énoncés à l'article 4, paragraphe 3, dudit règlement sont réunis pour les espèces exotiques envahissantes suivantes: *Baccharis halimifolia* L., *Cabomba caroliniana* Gray, *Callosciurus erythraeus* Pallas, 1779, *Corvus splendens* Vieillot, 1817, *Eichhornia crassipes* (Martius) Solms, *Eriochoir sinensis* H. Milne Edwards, 1854, *Henacleum persicum* Fischer, *Henacleum sosnowskyi* Mandenova, *Herpestes javanicus* É. Geoffroy Saint-Hilaire, 1818, *Hydrocotyle ranunculoides* L. f., *Lagarosiphon major* (Ridley) Moss, *Lithobates (Rana) catesbeianus* Shaw, 1802, *Ludwigia grandiflora* (Michx.) Greuter & Burdet, *Ludwigia peploides* (Kunth) P.H. Raven, *Lysichiton americanus* Hultén & St. John, *Muntingia reevesii* Ogilby, 1839, *Myocastor coypus* Molina, 1782, *Myriophyllum aquaticum* (Vell.) Verdc., *Nasua nasua* Linnaeus, 1766, *Orconectes limosus* Rafinesque, 1817, *Orconectes virilis* Hagen, 1870, *Oxyura jamaicensis* Gmelin, 1789, *Pacifastacus leniusculus* Dana, 1852, *Parthenium hysterophorus* L., *Percottus glennii* Dybowski, 1877, *Persicaria perfoliata* (L.) H. Gross (*Polygonum perfoliatum* L.), *Procambarus darkii* Girard, 1852, *Procambarus fallax* (Hagen, 1870) f. *virginialis*, *Procyon lotor* Linnaeus, 1758, *Pseudorasbora parva* Temminck & Schlegel, 1846, *Pueraria montana* (Lour.) Merr. var. *lobata* (Willd.) (*Pueraria lobata* (Willd.) Ohwi), *Sciurus carolinensis* Gmelin, 1788, *Sciurus niger* Linnaeus, 1758, *Tamias sibiricus* Laxmann, 1769, *Threskiornis aethiopicus* Latham, 1790, *Trachemys scripta* Schoepff, 1792, *Vespa velutina nigrithorax* de Buysson, 1905.
- (3) La Commission a également conclu que ces espèces exotiques envahissantes remplissent toutes les conditions énoncées à l'article 4, paragraphe 6, du règlement (UE) n° 1143/2014. En particulier, certaines de ces espèces sont déjà établies sur le territoire de l'Union, et même déjà largement répandues dans certains États membres, et il peut être impossible dans certains cas de supprimer ces espèces de manière efficace étant donné les coûts que cela engendrerait. Il y a lieu néanmoins d'inscrire ces espèces sur la liste de l'Union car d'autres mesures d'un bon rapport coût/efficacité peuvent être mises en œuvre pour éviter de nouvelles introductions ou la propagation sur le territoire de l'Union, pour encourager la détection précoce et l'éradication rapide de ces espèces-là où elles ne sont pas encore présentes ou ne sont pas encore largement répandues, et pour assurer leur gestion, selon les circonstances particulières des États membres concernés, y compris par la pêche, la chasse et la capture, ou par tout autre type de récolte en vue de la consommation ou de l'exportation desdites espèces, à condition que ces activités soient réalisées dans le cadre d'un programme de gestion national.
- (4) Les mesures prévues au présent règlement sont conformes à l'avis du comité sur les espèces exotiques envahissantes,

A ADOPTÉ LE PRÉSENT RÈGLEMENT:

Article premier

La liste figurant à l'annexe du présent règlement constitue la liste initiale des espèces exotiques envahissantes préoccupantes pour l'Union conformément à l'article 4, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 1143/2014.

(1) JO L 317 du 4.11.2014, p. 35.

Article 2

Le présent règlement entre en vigueur le vingtième jour suivant celui de sa publication au *Journal officiel de l'Union européenne*.

Le présent règlement est obligatoire dans tous ses éléments et directement applicable dans tout État membre.

Fait à Bruxelles, le 13 juillet 2016.

Par la Commission
Le président
Jean-Claude JUNCKER

ANNEXE

LISTE DES ESPÈCES EXOTIQUES ENVAHISSANTES PRÉOCCUPANTES POUR L'UNION

Espèces	Codes NC pour les spécimens vivants	Codes NC pour les constituants susceptibles de se reproduire	Catégories de produits connexes
(i)	(ii)	(iii)	(iv)
<i>Baccharis halimifolia</i> L.	ex 0602 90 49	ex 0602 90 45 (boutures racinées et jeunes plants) ex 1209 99 99 (semences)	
<i>Cabomba caroliniana</i> Gray	ex 6029050	ex 1209 99 99 (semences)	
<i>Callosciurus erythraeus</i> Pallas, 1779	ex 0106 19 00	—	
<i>Corvus splendens</i> Vieillot, 1817	ex 0106 39 80	ex 0407 19 90 (œufs fertilisés destinés à l'incubation)	
<i>Eichhornia crassipes</i> (Martius) Solms	ex 0602 90 50	ex 1209 30 00 (semences)	
<i>Eriochoir sinensis</i> H. Milne Edwards, 1854	ex 0306 24 80	—	
<i>Heracleum persicum</i> Fischer	ex 0602 90 50	ex 1209 99 99 (semences)	(6)
<i>Heracleum sosnowskyi</i> Mandenova	ex 0602 90 50	ex 1209 99 99 (semences)	
<i>Herpestes javanicus</i> É. Geoffroy Saint-Hilaire, 1818	ex 0106 19 00	—	
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L. f.	ex 0602 90 50	ex 1209 99 99 (semences)	
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridley) Moss	ex 0602 90 50	—	
<i>Lithobates (Rana) catesbeianus</i> Shaw, 1802	ex 0106 90 00	—	
<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.) Greuter & Burdet	ex 0602 90 50	ex 1209 99 99 (semences)	
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H. Raven	ex 0602 90 50	ex 1209 99 99 (semences)	
<i>Lysichiton americanus</i> Hultén and St. John	ex 0602 90 50	ex 1209 99 99 (semences)	
<i>Muntiacus reevesi</i> Ogilby, 1839	ex 0106 19 00	—	
<i>Myocastor coypus</i> Molina, 1782	ex 0106 19 00	—	
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc.	ex 0602 90 50	ex 1209 99 99 (semences)	
<i>Nasua nasua</i> Linnaeus, 1766	ex 0106 19 00	—	
<i>Orconectes limosus</i> Rafinesque, 1817	ex 0306 29 10	—	
<i>Orconectes virilis</i> Hagen, 1870	ex 0306 29 10	—	

(i)	(ii)	(iii)	(iv)
<i>Oxyura jamaicensis</i> Gmelin, 1789	ex 0106 39 80	ex 0407 19 90 (œufs fertilisés destinés à l'incubation)	
<i>Pacifastacus leniusculus</i> Dana, 1852	ex 0306 29 10	—	
<i>Parthenium hysterophorus</i> L.	ex 0602 90 50	ex 1209 99 99 (semences)	(5), (7)
<i>Percottus glenii</i> Dybowski, 1877	ex 0301 99 18	ex 0511 91 90 (œufs de poisson fertiles destinés à l'éclosion)	(1), (2), (3), (4)
<i>Persicaria perfoliata</i> (L.) H. Gross (<i>Polygonum perfoliatum</i> L.)	ex 0602 90 50	ex 1209 99 99 (semences)	(5), (11)
<i>Procambarus clarkii</i> Girard, 1852	ex 0306 29 10	—	
<i>Procambarus fallax</i> (Hagen, 1870) f. <i>virginialis</i>	ex 0306 29 10	—	
<i>Procyon lotor</i> Linnaeus, 1758	ex 0106 19 00	—	
<i>Pseudorasbora parva</i> Temminck & Schlegel, 1846	ex 0301 99 18	ex 0511 91 90 (œufs de poisson fertiles destinés à l'éclosion)	(1), (2), (3), (4)
<i>Pueraria montana</i> (Lour.) Merr. var. <i>lobata</i> (Willd.) (<i>Pueraria lobata</i> (Willd.) Ohwi)	ex 0602 90 50	ex 1209 99 99 (semences)	
<i>Sciurus carolinensis</i> Gmelin, 1788	ex 0106 19 00	—	
<i>Sciurus niger</i> Linnaeus, 1758	ex 0106 19 00	—	
<i>Tamias sibiricus</i> Laxmann, 1769	ex 0106 19 00	—	
<i>Threskiornis aethiopicus</i> Latham, 1790	ex 0106 39 80	ex 0407 19 90 (œufs fertilisés destinés à l'incubation)	
<i>Trachemys scripta</i> Schoepff, 1792	ex 0106 20 00	—	
<i>Vespa velutina nigrithorax</i> de Buysson, 1905	ex 0106 49 00	—	(8), (9), (10)

Notes relatives au tableau:

Colonne (i): Espèces

Cette colonne indique le nom scientifique de l'espèce. Les synonymes figurent entre parenthèses.

Colonne (ii): Codes NC pour les spécimens vivants

Cette colonne indique les codes de la nomenclature combinée (NC) pour les spécimens vivants. Les marchandises classées sous les codes NC indiqués dans cette colonne sont soumises à des contrôles officiels en vertu de l'article 15 du règlement (UE) n° 1143/2014.

La nomenclature combinée, établie par le règlement (CEE) n° 2658/87, est fondée sur le système harmonisé mondial de désignation et de codification des marchandises (ci-après le «SH») élaboré par le Conseil de coopération douanière, devenu l'Organisation mondiale des douanes, et institué par la convention internationale conclue à Bruxelles le 14 juin 1983, laquelle a été approuvée au nom de la Communauté économique européenne par la décision 87/369/CEE du Conseil (*) (ci-après la «convention sur le SH»). La nomenclature combinée reprend les positions et sous-positions à six chiffres du SH, seuls les septième et huitième chiffres forment des subdivisions qui lui sont propres.

Dans les cas où seuls certains produits spécifiques relevant d'un code à quatre, six ou huit chiffres doivent faire l'objet de contrôles et où aucune subdivision spécifique de ce code n'existe dans la NC, la mention «**ex**» figure devant le code (par exemple **ex** 0106 49 00, le code NC 0106 49 00 comprenant tous les autres insectes et pas uniquement les espèces d'insectes figurant dans le tableau).

Colonne (iii): Codes NC pour les constituants susceptibles de se reproduire

Cette colonne indique, le cas échéant, les codes de la nomenclature combinée pour les constituants de l'espèce qui peuvent se reproduire. Voir également la note de la colonne (ii). Les marchandises classées sous les codes NC indiqués dans cette colonne sont soumises à des contrôles officiels en vertu de l'article 15 du règlement (UE) n° 1143/2014.

Colonne (iv): Catégories de produits connexes

Cette colonne indique, le cas échéant, les codes NC des marchandises auxquelles les espèces exotiques envahissantes sont généralement associées. Les marchandises classées sous les codes NC indiqués dans cette colonne ne sont pas soumises à des contrôles officiels en vertu de l'article 15 du règlement (UE) n° 1143/2014. Voir également la note de la colonne (ii). En particulier, les chiffres mentionnés dans la colonne (iv) se rapportent aux codes NC suivants:

- (1) 0301 11 00: Poissons d'ornement d'eau douce
- (2) 0301 93 00: Carpes (*Cyprinus carpio*, *Carassius carassius*, *Ctenopharyngodon idellus*, *Hypophthalmichthys* spp., *Cirrhinus* spp., *Mylopharyngodon piceus*)
- (3) 0301 99 11: Saumons du Pacifique (*Oncorhynchus nerka*, *Oncorhynchus gorbuscha*, *Oncorhynchus keta*, *Oncorhynchus tshawytscha*, *Oncorhynchus kisutch*, *Oncorhynchus masou* et *Oncorhynchus rhodurus*), saumons de l'Atlantique (*Salmo salar*) et saumons du Danube (*Hucho hucho*)
- (4) 0301 99 18: Autres poissons d'eau douce
- (5) **ex** 0602: Végétaux destinés à la plantation dans un milieu de culture
- (6) 1211 90 86: Autres plantes et parties de plantes (y compris graines et fruits) des espèces utilisées principalement en parfumerie, en médecine ou à usages insecticides, parasitocides ou similaires, frais ou secs, même coupés, concassés ou pulvérisés
- (7) **ex** 2530 90 00: Sol et milieu de culture
- (8) 4401: Bois de chauffage en rondins, bûches, ramilles, fagots ou sous formes similaires; bois en plaquettes ou en particules; sciures, déchets et débris de bois, même agglomérés sous forme de bûches, briquettes, boulettes ou sous formes similaires
- (9) 4403: Bois bruts, même écorcés, désaubiés ou équarris
- (10) **ex** 6914 90 00: Pots en céramique pour le jardinage
- (11) **ex** Chapitre 10: Semences de céréales destinées à l'ensemencement

(*) JO L 198 du 20.7.1987, p. 1.