

Région Ile-de-France  
Département de la Seine-et-Marne

**Commune de Chalaudre-la-Petite**

Plan Local d'Urbanisme

**Pièce n°4 : Règlement écrit**

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 30 juin 2017

Le Maire,

Délibération prescrivant le PLU du 29 avril 2014

Délibération d'arrêt de projet du PLU du 25 octobre 2016

Délibération approuvant le PLU du 30 juin 2017

Droit de Préemption Urbain établi sur l'ensemble des zones urbaines U et à urbaniser AU par délibération du 30 juin 2017



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

9 Rue du Château Mouzin

51 420 Cemay-les-Reims

**SOMMAIRE**

<b>DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....</b>	<b>3</b>
ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN .....	3
ARTICLE 2 : PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS À L'OCCUPATION DES SOLS.....	3
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE.....	3
ARTICLE 4 : DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN .....	4
ARTICLE 5 : ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....	4
ARTICLE 6 : PATRIMOINE NATUREL, ARCHITECTURAL ET ARCHÉOLOGIQUE.....	4
<b>LA ZONE « UA » .....</b>	<b>5</b>
<b>LA ZONE « UB » .....</b>	<b>14</b>
<b>LA ZONE « UE » .....</b>	<b>23</b>
<b>LA ZONE « UX » .....</b>	<b>30</b>
<b>LA ZONE « 1AU ».....</b>	<b>36</b>
<b>LA ZONE « A ».....</b>	<b>47</b>
<b>LA ZONE « N ».....</b>	<b>54</b>

# DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

### APPLICATION TERRITORIALE DU RÈGLEMENT

---

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

### DOMAINE D'APPLICATION DU RÈGLEMENT

---

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 : PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS À L'OCCUPATION DES SOLS

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

---

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

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

### LES SERVITUDES D'UTILITÉ 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 RÉGLEMENTATIONS

---

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

## ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE

### ZONES URBAINES (« U »)

---

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

Cette zone est divisée en secteurs comme suit :

- ✓ UA : Zone urbaine du centre de village
- ✓ UB : Zone urbaine caractérisée par un urbanisme pavillonnaire
- ✓ UE : Zone urbaine à vocation d'équipements
- ✓ UX : Zone urbaine à vocation d'activité

### ZONES À URBANISER (« AU »)

---

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

## **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 existantes ou futures et pour protéger la vallée des Méances.

## **ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES (« N »)**

---

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

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

Un secteur NC à vocation d'exploitation de carrières a été créé afin de localiser les exploitations de matériaux du sous-sol.

Un secteur NE à vocation d'équipements de loisirs plein-air a été créé. Il s'agit avant tout de geler la constructibilité d'un terrain à l'endroit où est tiré le feu d'artifices communal.

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

Des secteurs Nm ont été créés afin de localiser les terrains susceptibles d'être instables à cause des différents remblais existants suite à l'exploitation des matériaux du sous-sol notamment.

Des secteurs NZh ont été créés afin d'identifier les zones humides au sein de l'espace naturel.

## **ARTICLE 4 : DROIT DE PRÉEMPTION 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'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

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

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

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

### **PATRIMOINE NATUREL**

---

#### **ESPACE BOISÉ CLASSÉ**

---

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. Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 1 ha) et quelle qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

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

---

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

#### **PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE**

---

« 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 qui correspond au centre originel de la commune. Les équipements nécessaires au fonctionnement de la zone existent. Cette zone comprend de l'habitat, des services, des activités diverses et des équipements collectifs. L'ensemble de la zone est concerné par les remontées de nappe d'eau.

### ARTICLE UA1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITE

1.0. Compte tenu des remontées de nappe observées dans l'espace urbanisé, les sous-sols enterrés sont interdits

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

#### EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE

---

1.1. Les constructions à usage agricole, exceptés les travaux sur les bâtiments existants dans les limites prévues par l'article 2.

1.2. Les silos à vocation commerciale

1.3. Les silos de stockage liés à une exploitation agricole

1.4. Les élevages d'animaux dans les limites prévues par le Régime Sanitaire Départementale

#### HABITATION

---

1.5. Non concerné

#### CONSTRUCTIONS À USAGE DE COMMERCE ET D'ACTIVITÉ DE SERVICE

---

1.6. La construction de bâtiments commerciaux supérieurs à 100 mètres carrés de surface de plancher

1.7. Les opérations d'aménagement destinées principalement aux activités économiques

1.8. La construction de nouveaux entrepôts supérieurs à 50 mètres carrés de surface de plancher.

1.9. Les activités économiques qui engendrent des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs), les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone

1.10. Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation

1.11. Les dancings et boîtes de nuit

1.12. Les parcs d'attractions, les loisirs motorisés et les parcs résidentiels de loisirs.

1.13. Les terrains d'accueil de campeurs, caravanes, habitations légères de loisirs et mobil-homes

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

---

1.14. Non concerné

#### TOUTES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

---

1.15. Les dépôts collectifs de véhicules à l'air libre (casse automobile par exemple) ou de caravanes

1.16. Les dépôts de déchets de toute nature, à l'exception du compostage domestique limité à 5m<sup>2</sup> de surface au sol

1.17. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation de constructions autorisées, d'ouvrages ou de travaux publics.

1.18. Les mâts supports d'antennes relais de radiotéléphonie mobile

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

1.20. Les constructions implantées à moins de 6 m des rives des cours d'eau permanents ou temporaires.

## **ARTICLE UA2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

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

- 2.1. Les changements de destination des bâtiments à condition qu'ils n'induisent pas d'occupation ou utilisation mentionnées à l'article 1.
- 2.2. Les extensions des constructions existantes sont autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 40% de la surface de plancher initialement construite.
- 2.3. Les constructions et aménagements sont autorisés à condition de vérifier leur situation vis-à-vis des secteurs potentiellement humides recensés dans le rapport de présentation. Le cas échéant, la constructibilité pourra être conditionnée à la réalisation d'études botaniques et/ou pédologiques démontrant le caractère non humide du terrain.
- 2.4. Pour les terrains situés en contrabas de la voie desservant le terrain, la hauteur minimale des rez-de-chaussée est fixée à 0.60m par rapport au niveau de la voie publique afin d'éviter les constructions en contrebas recevant les eaux de ruissellement.

### **HABITATION**

- 2.5. Les dépendances des habitations destinées à l'accueil d'animaux à condition que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial tel que défini dans le Règlement Sanitaire Départemental.

### **CONSTRUCTIONS À USAGE DE COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE**

- 2.6. Le stationnement des caravanes, durant plus de trois mois, en dehors des terrains aménagés à cet effet, est autorisé à condition qu'il soit effectué sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- 2.7. Les surfaces commerciales issues d'un changement de destination d'un bâtiment existant dans la limite de 500m<sup>2</sup> de surfaces de plancher.

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

- 2.8. Les installations classées soumises au régime "déclaration" à condition qu'elles ne remettent pas en cause le caractère à dominante résidentielle de la zone.
- 2.9. Les entrepôts issus d'un changement de destination d'un bâtiment existant dans la limite de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **ARTICLE UA3 – ACCÈS ET VOIRIE**

### **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

- 3.1. 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

### **DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

- 3.2. Toute construction ou occupation du sol nouvelle doit être desservie par une voie en bon état de viabilité adaptée à l'importance et à la destination des constructions desservies et assurant la sécurité des usagers.
- 3.3. 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.
- 3.4. 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 4 mètres en sens unique (voirie, trottoirs et stationnements le cas échéant).
- 3.5. Les voies privées devront permettre le passage des services d'incendie et de secours et avoir une largeur minimale de 4m.

### **ACCÈS AUX TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

- 3.6. 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.

3.7. 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.

3.8. 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 UA4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

---

4.1. 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.

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

4.3. 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.

### **RÉSEAUX PUBLICS D'EAU**

---

4.4. 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.

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

### **RÉSEAUX PUBLICS D'ÉNERGIE ET D'ÉLECTRICITÉ**

---

4.6. 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. Lorsque la construction sera desservie par le réseau public d'électricité, le raccordement est obligatoire.

4.7. 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.

### **RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF**

---

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

4.9. 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.

4.10. 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.

4.11. 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). Les eaux usées non domestiques devront faire l'objet, si nécessaire, d'un prétraitement avant rejet vers la station d'épuration.

### **IMPERMÉABILISATION DU SOL, EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT**

---

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

4.13. 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. La mise en place de système de récupération des eaux pluviales, pour l'arrosage du jardin par exemple, est autorisée sous forme de réservoir enterré ou masqué.

En cas d'impossibilité technique ou de trop-plein, les eaux pluviales doivent être recueillies séparément en un réseau séparatif ou vers l'exutoire naturel en l'absence d'un réseau séparatif. Le débit de fuite spécifique doit être inférieur ou égal au débit spécifique avant l'aménagement

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

4.15. 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

## **ARTICLE UA5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

5.1. Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE UA6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

---

6.1. Les constructions à usage d'habitation en deuxième rang de rideau sont interdites

6.2. 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.

### **IMPLANTATION DES FAÇADES PRINCIPALES**

---

6.3. Les façades principales des constructions à usage d'habitation et les installations privées ou publiques doivent être implantées :

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

6.4. 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 3m par rapport à l'alignement

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

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ANNEXES**

---

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

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

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

---

6.6. 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...).

6.7. 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.

## **ARTICLE UA7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

### **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

7.1. 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.

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

7.2. L'implantation des constructions, des installations privées ou publiques et des annexes est autorisée sur une ou plusieurs limites séparatives.

7.3. 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 3m (soit hauteur de la construction depuis le sol naturel divisée par deux, H/2).

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

7.4. Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les prescriptions ci-dessus, 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**

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

## **ARTICLE UA8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

8.1. La distance séparant des constructions supérieures à 20m<sup>2</sup> non contiguës ne peut être inférieure à 4 mètres

8.2. Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelle que soit la distance entre constructions, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

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

## **ARTICLE UA9 – EMPRISE AU SOL**

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

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

9.3. 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.

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

## **ARTICLE UA10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **CALCUL DE LA HAUTEUR**

10.1. 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.

10.2. 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 À USAGE D'HABITATION OU D'ACTIVITÉS**

---

10.3. La hauteur maximale des constructions est limitée à 9m au faîtage et 6m à l'égout de toit (R+1 sans combles aménageables ou R+combles aménageables).

## **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ANNEXES**

---

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

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

## **HAUTEUR DES AUTRES CONSTRUCTIONS OU AMÉNAGEMENTS**

---

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

10.7. 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

## **ARTICLE UA11 – ASPECTS EXTÉRIEURS**

### **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

---

11.1. Les travaux d'aménagements et/ou d'extensions sur des constructions d'architecture traditionnelle briarde 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.

11.2. Les citernes à combustibles ainsi que les installations techniques similaires (pompe à chaleur, climatisation, etc...) doivent être placées en des lieux non visibles de la voie ou masquées.

### **FAÇADES DES CONSTRUCTIONS**

---

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

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

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

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

11.7. 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.

11.8. Les éoliennes fixées sur les façades des constructions sont interdites.

### **MENUISERIES DES CONSTRUCTIONS**

---

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

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

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

---

11.10. 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 sauf à combler les ouvertures par un aspect identique au reste de la façade.

11.11. Lors de modifications ou transformations de bâtiments existants et les percements d'origine devront être respectés.

11.12. 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**

---

11.13. A moins de réaliser une toiture-terrace, les toitures des constructions principales sur front de rue auront une pente entre 35° et 45° et seront à deux pans minimum.

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

11.15. Les tuiles d'aspect canal sont interdites.

11.16. Les panneaux photovoltaïques sont autorisés.

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

11.18. Les constructions annexes inférieures à 20m<sup>2</sup>, les piscines couvertes et les marquises ne sont pas concernées par les règles 11.13 et 11.14.

## **CLÔTURES**

---

11.19. En front de rue :

- La hauteur des clôtures est limitée à 2m mesurée à partir du sol existant sur son emprise.
- Les piliers ne dépasseront pas 2m.
- Les plaques de béton et les claustras en bois sont interdits.

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

11.19. Les matériaux de clôtures destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent recevoir un parement ou être enduits selon le nuancier communal. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est donc interdit.

11.21. Les clôtures doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives d'essences locales sont autorisées.

11.22. Les clôtures gênant la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissement et aux carrefours sont interdites.

## **INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF**

---

11.23. 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 UA12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES****STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS ET DES VÉLOS HORS DES VOIES PUBLIQUES**

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

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

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

12.3. 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.

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

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

12.5. En cas de plusieurs destinations ou sous-destinations, le plus grand nombre de stationnement demandé au regard de l'article 12.1 fera office de minimum exigé lors de l'autorisation d'urbanisme.

## **ARTICLE UA13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ECO-AMÉNAGEABLES**

13.1. 20% d'un seul tenant au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts perméables ou éco-aménagés.

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

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

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

13.4. 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.

13.5. 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.

13.6. 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.

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

### **MAINTIEN ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES**

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

### **ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER**

13.9. 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.

### **CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET HYDROLOGIQUES DES CLÔTURES**

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

13.11. Les clôtures bordant ou à proximité des cours d'eau ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

## **ARTICLE UA14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

14.1. Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE UA15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

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

## **ARTICLE UA16 – COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

16.1 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 caractère pavillonnaire. L'espace bâti est moins dense et les types de constructions sont différents de la zone UA. La mixité fonctionnelle est présente mais moins prononcée dû au caractère plus résidentiel de la zone. La majorité du secteur UB est concernée par des remontées de nappe.

### ARTICLE UB1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITE

1.0. Compte tenu des remontées de nappe observées dans l'espace urbanisé, les sous-sols enterrés sont interdits

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

#### EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE

---

1.1. Les constructions à usage agricole, exceptés les travaux sur les bâtiments existants dans les limites prévues par l'article 2.

1.2. Les silos à vocation commerciale

1.3. Les silos de stockage liés à une exploitation agricole

1.4. Les élevages d'animaux dans les limites prévues par le Régime Sanitaire Départementale

#### HABITATION

---

1.5. Non concerné

#### CONSTRUCTIONS À USAGE DE COMMERCE ET D'ACTIVITÉ DE SERVICE

---

1.6. La construction de bâtiments commerciaux supérieurs à 100 mètres carrés de surface de plancher

1.7. Les opérations d'aménagement destinées principalement aux activités économiques

1.8. La construction de nouveaux entrepôts supérieurs à 50 mètres carrés de surface de plancher.

1.9. Les activités économiques qui engendrent des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs), les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone

1.10. Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation

1.11. Les dancings et boîtes de nuit

1.12. Les parcs d'attractions, les loisirs motorisés et les parcs résidentiels de loisirs.

1.13. Les terrains d'accueil de campeurs, caravanes, habitations légères de loisirs et mobil-homes

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

---

1.14. Non concerné

#### TOUTES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

---

1.15. Les dépôts collectifs de véhicules à l'air libre (casse automobile par exemple) ou de caravanes

1.16. Les dépôts de déchets de toute nature, à l'exception du compostage domestique limité à 5m<sup>2</sup> de surface au sol

1.17. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation de constructions autorisées, d'ouvrages ou de travaux publics.

1.18. Les mâts supports d'antennes relais de radiotéléphonie mobile

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

1.20. Les constructions implantées à moins de 6 m des rives des cours d'eau permanents ou temporaires.

## **ARTICLE UB2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

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

- 2.1. Les changements de destination des bâtiments à condition qu'ils n'induisent pas d'occupation ou utilisation mentionnées à l'article 1.
- 2.2. Les extensions des constructions existantes sont autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 40% de la surface de plancher initialement construite.
- 2.3. Les constructions et aménagements sont autorisés à condition de vérifier leur situation vis-à-vis des secteurs potentiellement humides recensés dans le rapport de présentation. Le cas échéant, la constructibilité pourra être conditionnée à la réalisation d'études botaniques et/ou pédologiques démontrant le caractère non humide du terrain.
- 2.4. Pour les terrains situés en contrabas de la voie desservant le terrain, la hauteur minimale des rez-de-chaussée est fixée à 0.60m par rapport au niveau de la voie publique afin d'éviter les constructions en contrebas recevant les eaux de ruissellement.

### **CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION**

- 2.5. Les dépendances des habitations destinées à l'accueil d'animaux à condition que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial tel que défini dans le Règlement Sanitaire Départemental.

### **CONSTRUCTIONS À USAGE DE COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE**

- 2.6. Le stationnement des caravanes, durant plus de trois mois, en dehors des terrains aménagés à cet effet, est autorisé à condition qu'il soit effectué sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- 2.7. Les surfaces commerciales issues d'un changement de destination d'un bâtiment existant dans la limite de 500m<sup>2</sup> de surfaces de plancher.

### **CONSTRUCTIONS À USAGE D'AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE**

- 2.8. Les installations classées soumises au régime "déclaration" à condition qu'elles ne remettent pas en cause le caractère à dominante résidentielle de la zone.
- 2.9. Les entrepôts issus d'un changement de destination d'un bâtiment existant dans la limite de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **ARTICLE UB3 – ACCÈS ET VOIRIE**

### **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

- 3.1. 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

### **DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

- 3.2. Toute construction ou occupation du sol nouvelle doit être desservie par une voie en bon état de viabilité adaptée à l'importance et à la destination des constructions desservies et assurant la sécurité des usagers.
- 3.3. 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.
- 3.4. 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 4 mètres en sens unique (voirie, trottoirs et stationnements le cas échéant).
- 3.5. Les voies privées devront permettre le passage des services d'incendie et de secours et avoir une largeur minimale de 4m.

### **ACCÈS AUX TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

- 3.6. 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.

3.7. 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.

3.8. 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 UB4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

4.1. 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.

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

4.3. 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.

### **RÉSEAUX PUBLICS D'EAU**

4.4. 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.

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

### **RÉSEAUX PUBLICS D'ÉNERGIE ET D'ÉLECTRICITÉ**

4.6. 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. Lorsque la construction sera desservie par le réseau public d'électricité, le raccordement est obligatoire.

4.7. 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.

### **RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF**

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

4.9. 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.

4.10. 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.

4.11. 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). Les eaux usées non domestiques devront faire l'objet, si nécessaire, d'un prétraitement avant rejet vers la station d'épuration.

### **IMPERMÉABILISATION DU SOL, EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT**

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

4.13. 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. La mise en place de système de récupération des eaux pluviales, pour l'arrosage du jardin par exemple, est autorisée sous forme de réservoir enterré ou masqué.

En cas d'impossibilité technique ou de trop-plein, les eaux pluviales doivent être recueillies séparément en un réseau séparatif ou vers l'exutoire naturel en l'absence d'un réseau séparatif. Le débit de fuite spécifique doit être inférieur ou égal au débit spécifique avant l'aménagement

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

4.15. 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

## **ARTICLE UB5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

5.1. Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE UB6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

6.1. 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.

### **IMPLANTATION DES FAÇADES PRINCIPALES**

6.2. Les façades principales des constructions à usage d'habitation et les installations privées ou publiques doivent être implantées en retrait d'au moins 6 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies

6.3. 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 3m par rapport à l'alignement

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

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ANNEXES**

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

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

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

6.5. 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...).

6.6. 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.

## **ARTICLE UB7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

### **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

7.1. 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.

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

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

7.3. 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 3m (soit hauteur de la construction depuis le sol naturel divisée par deux, H/2).

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

7.4. Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les prescriptions ci-dessus, 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**

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

## **ARTICLE UB8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

8.1. La distance séparant des constructions supérieures à 20m<sup>2</sup> non contiguës ne peut être inférieure à 4 mètres

8.2. Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelle que soit la distance entre constructions, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

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

## **ARTICLE UB9 – EMPRISE AU SOL**

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

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

9.3. 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.

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

## ARTICLE UB10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### CALCUL DE LA HAUTEUR

10.1. 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.

10.2. 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 À USAGE D'HABITATION OU D'ACTIVITÉS

10.3. La hauteur maximale des constructions est limitée à 9m au faîtage et 6m à l'égout de toit (R+1 sans combles aménageables ou R+combles aménageables).

### HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

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

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

### HAUTEUR DES AUTRES CONSTRUCTIONS OU AMÉNAGEMENTS

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

10.7. 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

## ARTICLE UB11 – ASPECTS EXTÉRIEURS

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

11.1. Les travaux d'aménagements et/ou d'extensions sur des constructions d'architecture traditionnelle briarde 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.

11.2. Les citernes à combustibles ainsi que les installations techniques similaires (pompe à chaleur, climatisation, etc...) doivent être placées en des lieux non visibles de la voie ou masquées.

### FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

11.7. 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.

11.8. Les éoliennes fixées sur les façades des constructions sont interdites.

### MENUISERIES DES CONSTRUCTIONS

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

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

## **ORDONNANCEMENT DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS**

---

11.10. 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 sauf à combler les ouvertures par un aspect identique au reste de la façade.

11.11. Lors de modifications ou transformations de bâtiments existants et les percements d'origine devront être respectés.

11.12. 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**

---

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

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

11.15. Les tuiles d'aspect canal sont interdites.

11.16. Les panneaux photovoltaïques sont autorisés.

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

11.18. Les constructions annexes inférieures à 20m<sup>2</sup>, les piscines couvertes et les marquises ne sont pas concernées par les règles 110.11 et 110.12.

## **CLÔTURES**

---

11.19. En front de rue :

- La hauteur des clôtures est limitée à 2m mesurée à partir du sol existant sur son emprise.
- Les piliers ne dépasseront pas 2m.
- Les plaques de béton et les claustras en bois sont interdits.

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

11.19. Les matériaux de clôtures destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent recevoir un parement ou être enduits selon le nuancier communal. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est donc interdit.

11.21. Les clôtures doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives d'essences locales sont autorisées.

11.22. Les clôtures gênant la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissement et aux carrefours sont interdites.

## **INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF**

---

11.23. 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 UB12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES****STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS ET DES VÉLOS HORS DES VOIES PUBLIQUES**

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

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

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

12.3. 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.

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

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

12.5. En cas de plusieurs destinations ou sous-destinations, le plus grand nombre de stationnement demandé au regard de l'article 121.1 fera office de minimum exigé lors de l'autorisation d'urbanisme.

## **ARTICLE UB13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ECO-AMÉNAGEABLES**

13.1. 20% d'un seul tenant au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts perméables ou éco-aménagés.

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

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

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

13.3. 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.

13.4. 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.

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

### **MAINTIEN ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES**

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

### **ELÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER**

13.7. 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.

### **CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET HYDROLOGIQUES DES CLÔTURES**

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

13.9. Les clôtures bordant ou à proximité des cours d'eau ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

## **ARTICLE UB14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

14.1. Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE UB15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

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

## **ARTICLE UB16 – COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

16.1 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 de la zone regroupant l'ensemble des services administratifs de la commune (mairie, école, salle polyvalente). Deux secteurs ont été réservés à usage de jardins communaux pour préserver des espaces de respiration typique du milieu rural. Le secteur est concerné par des remontées de nappe.

### ARTICLE UE1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITE

- 1.0. Compte tenu des remontées de nappe observées dans l'espace urbanisé, les sous-sols enterrés sont interdits
- 1.1. Tout mode d'occupation et d'utilisation du sol ne répondant pas aux dispositions de l'article UE2.
- 1.2. Les constructions ou aménagements implantées à moins de 6m des cours d'eau sont interdites.

### ARTICLE UE2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

#### TOUTES DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

- 2.1. Les extensions des constructions existantes.
- 2.2. Les changements de destination des bâtiments
- 2.3. Les constructions et aménagements sont autorisés à condition de vérifier leur situation vis-à-vis des secteurs potentiellement humides recensés dans le rapport de présentation. Le cas échéant, la constructibilité pourra être conditionnée à la réalisation d'études botaniques et/ou pédologiques démontrant le caractère non humide du terrain.
- 2.4. Pour les terrains situés en contrabas de la voie desservant le terrain, la hauteur minimale des rez-de-chaussée est fixée à 0.60m par rapport au niveau de la voie publique afin d'éviter les constructions en contrebas recevant les eaux de ruissellement.

#### CONSTRUCTIONS À USAGE D'ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

- 2.5. Toute construction à usage d'intérêt collectif ou nécessaire aux services publics.
- 2.6. Les constructions légères liées aux activités de plein-air (type abris de jardin) dans les emplacements réservés identifiés sur le règlement graphique.

### ARTICLE UE3 – ACCÈS ET VOIRIE

#### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 3.1. 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

#### DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- 3.2. 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
- 3.3. 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.
- 3.4. 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 4 mètres en sens unique (voirie, trottoirs et stationnements le cas échéant).

#### ACCÈS AUX TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.5. 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.

3.6. 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 UE4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

4.1. 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.

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

4.3. 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.

### **RÉSEAUX PUBLICS D'EAU**

4.4. 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.

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

### **RÉSEAUX PUBLICS D'ÉNERGIE ET D'ÉLECTRICITÉ**

4.6. 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. Lorsque la construction sera desservie par le réseau public d'électricité, le raccordement est obligatoire.

4.7. 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.

### **RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF**

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

4.9. 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.

4.10. 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.

4.11. 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). Les eaux usées non domestiques devront faire l'objet, si nécessaire, d'un prétraitement avant rejet vers la station d'épuration.

### **IMPERMÉABILISATION DU SOL, EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT**

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

4.13. 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. La mise en place de système de récupération des eaux pluviales, pour l'arrosage du jardin par exemple, est autorisée sous forme de réservoir enterré ou masqué.

En cas d'impossibilité technique ou de trop-plein, les eaux pluviales doivent être recueillies séparément en un réseau séparatif ou vers l'exutoire naturel en l'absence d'un réseau séparatif. Le débit de fuite spécifique doit être inférieur ou égal au débit spécifique avant l'aménagement

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

4.15. 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.

## **ARTICLE UE5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

5.1. Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE UE6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

6.1. 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.

### **IMPLANTATION DES FAÇADES PRINCIPALES**

6.2. Les façades principales des constructions à usage d'habitation et les installations privées ou publiques doivent être implantées soit :

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

6.3. 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 3m par rapport à l'alignement

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

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ANNEXES**

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

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

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

6.5. 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...).

6.6. 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.

## **ARTICLE UE7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

### **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

7.1. 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.

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

7.2. L'implantation des constructions, des installations privées ou publiques et des annexes est autorisée sur une ou plusieurs limites séparatives.

7.3. 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 3m (soit hauteur de la construction depuis le sol naturel divisée par deux,  $H/2$ ).

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

7.4. Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les prescriptions ci-dessus, sont autorisées dès lors que leur implantation ne contribue pas à réduire la marge initiale, sauf à s'implanter sur une limite séparative.

## **ARTICLE UE8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

8.1. La distance séparant des constructions supérieures à 20m<sup>2</sup> non contiguës ne peut être inférieure à 4 mètres

8.2. Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelle que soit la distance entre constructions, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

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

## **ARTICLE UE9 – EMPRISE AU SOL**

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

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

## ARTICLE UE10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### CALCUL DE LA HAUTEUR

10.1. 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.

10.2. 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 À USAGE D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS

10.3. Il n'est pas fixé de règles.

### HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

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

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

### HAUTEUR DES AUTRES CONSTRUCTIONS OU AMÉNAGEMENTS

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

10.7. 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 éoliennes

## ARTICLE UE11 – ASPECTS EXTÉRIEURS

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

11.1. Les travaux d'aménagements et/ou d'extensions sur des constructions d'architecture traditionnelle briarde 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.

11.2. Les citernes à combustibles ainsi que les installations techniques similaires (pompe à chaleur, climatisation, etc...) doivent être placées en des lieux non visibles de la voie ou masquées.

### FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

11.7. 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.

11.8. Les éoliennes fixées sur les façades des constructions sont interdites.

### MENUISERIES DES CONSTRUCTIONS

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

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

## **ORDONNANCEMENT DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS**

---

11.10. 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 sauf à combler les ouvertures par un aspect identique au reste de la façade.

11.11. Lors de modifications ou transformations de bâtiments existants et les percements d'origine devront être respectés.

11.12. 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**

---

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

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

11.15. Les tuiles d'aspect canal sont interdites.

11.16. Les panneaux photovoltaïques sont autorisés.

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

11.18. Les constructions annexes inférieures à 20m<sup>2</sup>, les piscines couvertes et les marquises ne sont pas concernées par les règles 110.11 et 110.12.

## **CLÔTURES**

---

11.19. En front de rue :

- La hauteur des clôtures est limitée à 1m80 mesurée à partir du sol existant sur son emprise.
- Les piliers ne dépasseront pas 2m.
- Les plaques de béton et les claustras en bois sont interdits.

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

11.19. Les matériaux de clôtures destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent recevoir un parement ou être enduits selon le nuancier communal. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est donc interdit.

11.21. Les clôtures doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives d'essences locales sont autorisées.

11.22. Les clôtures gênant la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissement et aux carrefours sont interdites.

## **INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF**

---

11.23. 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 UE12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

### **STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS ET DES VÉLOS HORS DES VOIES PUBLIQUES**

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

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

12.2. Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE UE13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ECO-AMÉNAGEABLES**

13.1. Il n'est pas fixé de règles.

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

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

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

13.4. 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.

### **MAINTIEN ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES**

13.6. Il n'est pas fixé de règles.

### **ELÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER**

13.7. 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.

### **CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET HYDROLOGIQUES DES CLÔTURES**

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

13.9. Les clôtures bordant ou à proximité des cours d'eau ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

## **ARTICLE UE14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

14.1. Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE UE15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

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

## **ARTICLE UE16 – COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

16.1 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 de la zone à vocation de jardin et loisirs plein-air.

Le caractère humide des secteurs est à vérifier avant tout projet d'aménagement de plus de 1000m<sup>2</sup>.

### ARTICLE UJ1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

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

### ARTICLE UJ2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.0. Les aménagements prévus ne devront pas compromettre la fonctionnalité du corridor écologique humide et des zones humides repérés dans le rapport de présentation qui y sont liés
- 2.0. Les constructions et aménagements 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 réduire l'impact de cet aléa.
- 2.1. Les constructions de loisirs plein-air (type abri de jardin), les garages ainsi que les piscines sont autorisés.
- 2.2. Pour les terrains situés en contrabas de la voie desservant le terrain, la hauteur minimale des rez-de-chaussée est fixée à 0.60m par rapport au niveau de la voie publique afin d'éviter les constructions en contrebas recevant les eaux de ruissellement.

### ARTICLE UJ3 – ACCÈS ET VOIRIE

- 3.1. Il n'est pas fixé de règles

### ARTICLE UJ4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- 4.1. Il n'est pas fixé de règles.

### ARTICLE UJ5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- 5.1. Il n'est pas fixé de règles.

### ARTICLE UJ6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1. Les constructions et aménagements seront implantés soit à l'alignement soit en maintenant une marge minimale de 3m par rapport aux voies et emprises publiques et privées.
- 6.2. Des implantations différentes peuvent être admises pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents si elles respectent l'alignement du bâtiment principal et si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade de la rue.

### ARTICLE UJ7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 7.1. Les constructions et aménagements doivent être implantés soit en limite(s) séparative(s), soit avec une marge minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives
- 7.2. Des implantations différentes peuvent être admises pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents si elles s'inscrivent dans le prolongement du bâtiment existant

### ARTICLE UJ8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- 8.1. Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE UJ9 – EMPRISE AU SOL**

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

## **ARTICLE UJ10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **CALCUL DE LA HAUTEUR**

10.1. 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.

10.2. 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**

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

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

## **ARTICLE UJ11 – ASPECTS EXTÉRIEURS**

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

## **ARTICLE UJ12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

12.1. Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE UJ13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13.1. Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE UJ14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

14.1. Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE UJ15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

15.1. Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE UJ16 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE**

16.1. Il n'est pas fixé de règles.

# LA ZONE « UX »

Il s'agit de la zone d'activité de la commune.

## ARTICLE UX1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- 1.1. L'implantation et/ou l'extension d'établissements et installations destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou porter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation spatiale sont incompatibles avec la structure urbaine ou architecturale de la zone.
- 1.2. Tout mode d'occupation et d'utilisation du sol ne répondant pas aux dispositions de l'article UX2.

## ARTICLE UX2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1. Les extensions des constructions existantes.
- 2.2. Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées ou non, à condition qu'ils soient compatibles avec les établissements installés ou susceptibles d'être installés à proximité, et sous réserve que le projet ne contrarie pas l'aménagement ultérieur de la zone.
- 2.3. Les constructions liées au service et équipements publics compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation.
- 2.4. Pour toute construction nouvelle à destination d'activité ou d'équipement public, un emplacement destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé, dimensionné pour répondre aux obligations réglementaires en vigueur et organisé pour pratiquer le tri sélectif.
- 2.5. Les constructions et aménagements sont autorisés à condition de vérifier leur situation vis-à-vis des secteurs potentiellement humides recensés dans le rapport de présentation. Le cas échéant, la constructibilité pourra être conditionnée à la réalisation d'études botaniques et/ou pédologiques démontrant le caractère non humide du terrain.
- 2.6. Pour les terrains situés en contrabas de la voie desservant le terrain, la hauteur minimale des rez-de-chaussée est fixée à 0.60m par rapport au niveau de la voie publique afin d'éviter les constructions en contrebas recevant les eaux de ruissellement.

## ARTICLE UX3 – ACCÈS ET VOIRIE

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 3.1. 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

### DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- 3.2. 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 et l'approche et l'utilisation des services d'incendie et de secours
  - aménagé pour apporter la moindre gêne à la circulation publique
- 3.3. 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.
- 3.4. Les voies privées devront permettre le passage des services d'incendie et de secours et avoir une largeur minimale de 4m.

### ACCÈS AUX TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- 3.5. 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.

3.6. 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.

3.7. 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...).

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

## **ARTICLE UX4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **RÉSEAUX PUBLIC D'EAU**

1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF**

1. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

2. 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). Les eaux usées non domestiques devront faire l'objet, si nécessaire, d'un prétraitement avant rejet vers la station d'épuration.

### **IMPERMÉABILISATION DU SOL, EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT**

3. Les eaux pluviales doivent être recueillies séparément à l'intérieur d'une même propriété.

4. Aucun rejet ne sera admis sur le domaine public.

### **RÉSEAUX DIVERS**

5. Les réseaux électriques, téléphoniques et numérique seront aménagés en souterrain. Dans ce cas, les branchements privés doivent l'être également.

## **ARTICLE UX5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

1. Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE UX6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement ou l'emprise de la voie

## **ARTICLE UX7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

7.1. 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 5m (soit hauteur de la construction depuis le sol naturel divisée par deux, H/2).

7.2. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article 7.1, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

## **ARTICLE UX8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

8.1. A moins que les bâtiments soient accolés, la distance entre deux constructions doit être au minimum de 5m pour permettre l'entretien des espaces libres et des bâtiments, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

## ARTICLE UX9 – EMPRISE AU SOL

9.1. Il n'est pas fixé de règles.

## ARTICLE UX10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur maximale des constructions à usage d'activité est limitée à 9m au faîtage de toiture.

10.2. Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (château d'eau, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers, équipement public...), dans le respect des sites urbains et naturels.

## ARTICLE UX11 – ASPECTS EXTÉRIEURS

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

---

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

11.2. Les citernes à combustibles ainsi que les installations techniques similaires (pompe à chaleur, climatisation, etc...) doivent être placées en des lieux non visibles de la voie ou masquées.

11.3. Les coffrets techniques et les abris à poubelles seront regroupés au sein de modules s'intégrant dans le site.

### FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

---

11.4. Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing...) doivent recevoir un parement ou être enduits.

11.5. Les bâtiments à usage d'activité réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

11.6. Toutes les façades secondaires des bâtiments doivent être traitées de la même manière que les murs des façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celles-ci.

11.7. Les matériaux brillants sont interdits.

### CLÔTURES

---

11.8. En front de rue :

- La hauteur des clôtures est limitée à 1m80 mesurée à partir du sol existant sur son emprise.
- Les piliers ne dépasseront pas 2m.
- Les plaques de béton et les claustras en bois sont interdits.

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

11.10. Les matériaux de clôtures destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent recevoir un parement ou être enduits selon le nuancier communal. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est donc interdit.

11.11. Les clôtures doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives d'essences locales sont autorisées.

11.12. Les clôtures gênant la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissement et aux carrefours sont interdites.

**ARTICLE UX12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

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

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

12.2. 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 ils sont le plus directement assimilables.

12.3. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcul au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

12.4. 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.

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

12.5. En cas de plusieurs destinations ou sous-destinations, le plus grand nombre de stationnement demandé au regard de l'article 121.1 fera office de minimum exigé lors de l'autorisation d'urbanisme.

**ARTICLE UX13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13.1. Les abords des constructions nouvelles doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion des eaux pluviales. Une intégration paysagère sera réalisée par voie végétale au minimum.

13.2. Les essences utilisées en plantations pour les haies de clôture entre autres ne seront pas monospécifiques et seront

13.3. Les fossés doivent être maintenus ou déplacés pour préserver l'écoulement des eaux.

13.4. Les plantations accompagnant des aménagements hydrauliques de type noues, bassins... doivent être constituées d'essences adaptées (roseaux, saules...) et résistantes à la sécheresse et à l'immersion. Un accès sera maintenu pour l'entretien.

13.5. 20% minimum des espaces libres de constructions doit rester perméable.

**ARTICLE UX14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

14.1. Il n'est pas fixé de règles.

**ARTICLE UX15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

15.1. Il n'est pas fixé de règles

**ARTICLE UX16 – COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

16.1. Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée.

# LA ZONE « 1AU »

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

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

## ARTICLE 1AU1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITE

1.0. Compte tenu des remontées de nappe observées dans l'espace urbanisé, les sous-sols enterrés sont interdits

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

### EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE

1.1. Les constructions à usage agricole, exceptés les travaux sur les bâtiments existants dans les limites prévues par l'article 2.

1.2. Les silos à vocation commerciale

1.3. Les silos de stockage liés à une exploitation agricole

1.4. Les élevages d'animaux dans les limites prévues par le Régime Sanitaire Départementale

### HABITATION

1.5. Non concerné

### CONSTRUCTIONS À USAGE DE COMMERCE ET D'ACTIVITÉ DE SERVICE

1.6. La construction de bâtiments commerciaux supérieurs à 100 mètres carrés de surface de plancher

1.7. Les opérations d'aménagement destinées principalement aux activités économiques

1.8. La construction de nouveaux entrepôts supérieurs à 50 mètres carrés de surface de plancher.

1.9. Les activités économiques qui engendrent des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs), les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone

1.10. Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation

1.11. Les dancings et boîtes de nuit

1.12. Les parcs d'attractions, les loisirs motorisés et les parcs résidentiels de loisirs.

1.13. Les terrains d'accueil de campeurs, caravanes, habitations légères de loisirs et mobil-homes

### EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

1.14. Non concerné

### TOUTES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

1.15. Les dépôts collectifs de véhicules à l'air libre (casse automobile par exemple) ou de caravanes

1.16. Les dépôts de déchets de toute nature, à l'exception du compostage domestique limité à 5m<sup>2</sup> de surface au sol

1.17. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation de constructions autorisées, d'ouvrages ou de travaux publics.

1.18. Les mâts supports d'antennes relais de radiotéléphonie mobile

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

1.20. Les constructions implantées à moins de 6 m des rives des cours d'eau permanents ou temporaires.

## **ARTICLE 1AU2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

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

2.0. Les constructions sont autorisées à condition d'être réalisées sous forme d'opération d'ensemble ou non en compatibilité avec le document « Orientation d'Aménagement et de Programmation ».

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

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

2.3. Les constructions et aménagements sont autorisés à condition de vérifier leur situation vis-à-vis des secteurs potentiellement humides recensés dans le rapport de présentation. Le cas échéant, la constructibilité pourra être conditionnée à la réalisation d'études botaniques et/ou pédologiques démontrant le caractère non humide du terrain.

2.5. Pour les terrains situés en contrabas de la voie desservant le terrain, la hauteur minimale des rez-de-chaussée est fixée à 0.60m par rapport au niveau de la voie publique afin d'éviter les constructions en contrebas recevant les eaux de ruissellement.

### **CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION**

2.6. Les dépendances des habitations destinées à l'accueil d'animaux à condition que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial tel que défini dans le Règlement Sanitaire Départemental.

### **CONSTRUCTIONS À USAGE DE COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE**

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

2.8. Les surfaces commerciales issues d'un changement de destination d'un bâtiment existant dans la limite de 500m<sup>2</sup> de surfaces de plancher.

### **CONSTRUCTIONS À USAGE D'AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE**

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

2.10. Les entrepôts issus d'un changement de destination d'un bâtiment existant dans la limite de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **ARTICLE 1AU3 – ACCÈS ET VOIRIE**

### **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

3.1. 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

### **DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

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

3.3. 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.

3.4. 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 4 mètres en sens unique (voirie, trottoirs et stationnements le cas échéant).

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

## **ACCÈS AUX TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

- 3.6. L'accès conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4m de largeur.
- 3.7. 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.
- 3.8. 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 1AU4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

---

- 4.1. 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.
- 4.2. En cas d'aménagement partiel, la conception des réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
- 4.3. 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.

### **RÉSEAUX PUBLICS D'EAU**

---

- 4.4. 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.
- 4.5. Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

### **RÉSEAUX PUBLICS D'ÉNERGIE ET D'ÉLECTRICITÉ**

---

- 4.6. 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. Lorsque la construction sera desservie par le réseau public d'électricité, le raccordement est obligatoire.

- 4.7. 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.

### **RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF**

---

- 4.8. L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément au zonage d'assainissement et aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- 4.9. 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.
- 4.10. 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.
- 4.11. 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). Les eaux usées non domestiques devront faire l'objet, si nécessaire, d'un prétraitement avant rejet vers la station d'épuration.

### **IMPERMÉABILISATION DU SOL, EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT**

---

- 4.12. L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
- 4.13. 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. La mise en place de système de récupération des eaux pluviales, pour l'arrosage du jardin par exemple, est autorisée sous forme de réservoir enterré ou masqué.

En cas d'impossibilité technique ou de trop-plein, les eaux pluviales doivent être recueillies séparément en un réseau séparatif ou vers l'exutoire naturel en l'absence d'un réseau séparatif. Le débit de fuite spécifique doit être inférieur ou égal au débit spécifique avant l'aménagement

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

4.15. 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

## **ARTICLE 1AU5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

5.1. Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE 1AU6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

6.1. 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.

### **IMPLANTATION DES FAÇADES PRINCIPALES**

6.2. Les façades principales des constructions à usage d'habitation et les installations privées ou publiques doivent être implantées en retrait d'au moins 6 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies

6.3. 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 3m par rapport à l'alignement

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

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ANNEXES**

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

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

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

6.5. 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...).

6.6. 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.

## ARTICLE 1AU7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

7.1. 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.

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

7.3. 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 3m (soit hauteur de la construction depuis le sol naturel divisée par deux, H/2).

### IMPLANTATION DES EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS

7.4. Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les prescriptions ci-dessus, 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

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

## ARTICLE 1AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1. La distance séparant des constructions supérieures à 20m<sup>2</sup> non contiguës ne peut être inférieure à 4 mètres

8.2. Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelle que soit la distance entre constructions, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

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

## ARTICLE 1AU9 – EMPRISE AU SOL

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

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

9.3. 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.

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

## ARTICLE 1AU10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### CALCUL DE LA HAUTEUR

10.1. 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.

10.2. 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 À USAGE D'HABITATION OU D'ACTIVITÉS

10.3. La hauteur maximale des constructions est limitée à 9m au faîtage et 6m à l'égout de toit (R+1 sans combles aménageables ou R+combles aménageables).

### HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

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

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

### HAUTEUR DES AUTRES CONSTRUCTIONS OU AMÉNAGEMENTS

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

10.7. 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

## ARTICLE 1AU11 – ASPECTS EXTÉRIEURS

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

11.1. Les travaux d'aménagements et/ou d'extensions sur des constructions d'architecture traditionnelle briarde 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.

11.2. Les citernes à combustibles ainsi que les installations techniques similaires (pompe à chaleur, climatisation, etc...) doivent être placées en des lieux non visibles de la voie ou masquées.

### FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

11.7. 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.

11.8. Les éoliennes fixées sur les façades des constructions sont interdites.

### MENUISERIES DES CONSTRUCTIONS

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

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

## **ORDONNANCEMENT DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS**

---

11.10. 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 sauf à combler les ouvertures par un aspect identique au reste de la façade.

11.11. Lors de modifications ou transformations de bâtiments existants et les percements d'origine devront être respectés.

11.12. 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**

---

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

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

11.15. Les tuiles d'aspect canal sont interdites.

11.16. Les panneaux photovoltaïques sont autorisés.

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

11.18. Les constructions annexes inférieures à 20m<sup>2</sup>, les piscines couvertes et les marquises ne sont pas concernées par les règles 110.11 et 110.12.

## **CLÔTURES**

---

11.19. En front de rue :

- La hauteur des clôtures est limitée à 2m mesurée à partir du sol existant sur son emprise.
- Les piliers ne dépasseront pas 2m.
- Les plaques de béton et les claustras en bois sont interdits.

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

11.19. Les matériaux de clôtures destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent recevoir un parement ou être enduits selon le nuancier communal. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est donc interdit.

11.21. Les clôtures doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives d'essences locales sont autorisées.

11.22. Les clôtures gênant la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissement et aux carrefours sont interdites.

## **INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF**

---

11.23. 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 1AU12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES****STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS ET DES VÉLOS HORS DES VOIES PUBLIQUES**

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

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

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

12.3. 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.

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

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

12.5. En cas de plusieurs destinations ou sous-destinations, le plus grand nombre de stationnement demandé au regard de l'article 121.1 fera office de minimum exigé lors de l'autorisation d'urbanisme.

## **ARTICLE 1AU13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ECO-AMÉNAGEABLES**

13.1. 20% d'un seul tenant au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts perméables ou éco-aménagés.

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

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

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

13.3. 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.

13.4. 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.

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

### **MAINTIEN ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES**

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

### **ELÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER**

13.7. 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.

### **CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET HYDROLOGIQUES DES CLÔTURES**

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

13.9. Les clôtures bordant ou à proximité des cours d'eau ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

## **ARTICLE 1AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

14.1. Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE 1AU15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

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

## **ARTICLE 1AU16 – COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

16.1 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 « 1AUJ »

Il s'agit de la zone à vocation future de jardin et loisirs plein-air.

Le caractère humide des secteurs est à vérifier avant tout projet d'aménagement de plus de 1000m<sup>2</sup>.

### ARTICLE 1AUJ1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1.1. Tout mode d'occupation autre que ceux précisés dans l'article UJ2 est interdit.

1.2. Les constructions ou aménagements implantées à moins de 6m des cours d'eau sont interdites.

### ARTICLE 1AUJ2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.0. Les aménagements prévus ne devront pas compromettre la fonctionnalité du corridor écologique humide et des zones humides repérés dans le rapport de présentation qui y sont liés

2.0. Les constructions et aménagements 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 réduire l'impact de cet aléa.

2.1. Les constructions de loisirs plein-air (type abri de jardin), les garages ainsi que les piscines sont autorisés.

2.2. Pour les terrains situés en contrabas de la voie desservant le terrain, la hauteur minimale des rez-de-chaussée est fixée à 0.60m par rapport au niveau de la voie publique afin d'éviter les constructions en contrebas recevant les eaux de ruissellement.

### ARTICLE 1AUJ3 – ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Il n'est pas fixé de règles

### ARTICLE 1AUJ4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Il n'est pas fixé de règles.

### ARTICLE 1AUJ5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

5.1. Il n'est pas fixé de règles.

### ARTICLE 1AUJ6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions et aménagements seront implantés soit à l'alignement soit en maintenant une marge minimale de 3m par rapport aux voies et emprises publiques et privées.

6.2. Des implantations différentes peuvent être admises pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents si elles respectent l'alignement du bâtiment principal et si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade de la rue.

### ARTICLE 1AUJ7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

7.2. Des implantations différentes peuvent être admises pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents si elles s'inscrivent dans le prolongement du bâtiment existant

### ARTICLE 1AUJ8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1. Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE 1AUJ9 – EMPRISE AU SOL**

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

## **ARTICLE 1AUJ10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **CALCUL DE LA HAUTEUR**

10.1. 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.

10.2. 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**

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

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

## **ARTICLE 1AUJ11 – ASPECTS EXTÉRIEURS**

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

## **ARTICLE 1AUJ12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

12.1. Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE 1AUJ13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13.1. Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE 1AUJ14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

14.1. Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE 1AUJ15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

15.1. Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE 1AUJ16 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE**

16.1. Il n'est pas fixé de règles.

## LA ZONE « A »

Elle correspond aux espaces agricoles, qu'ils soient utilisés au titre des cultures ou des pâturages.

Sont également inclus, les bâtiments liés aux exploitations agricoles.

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

### ARTICLE A1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- 1.1. Tout mode d'occupation autres que ceux précisées à l'article A2.
- 1.2. Toute construction ou implantation de mur dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau.
- 1.3. Toute construction implantées à moins de 50 mètres de la lisière des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés.
- 1.4 Les décharges et dépôts de toute nature non liés aux activités agricoles
- 1.5. Les champs de panneaux photovoltaïques au sol
- 1.6. Le remblai et/ou la suppression des mares et étangs
- 1.7. Ces interdictions ne s'appliquent pas aux aménagements ou transformations des constructions existantes, ainsi que de leurs annexes.

#### DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LE SECTEUR A0

---

- 1.8. Toute construction à usage d'activité ou d'habitation.

#### DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LA ZONE AM (RISQUES NATURELS)

---

- 1.9. Toute nouvelle construction est interdite.

### ARTICLE A2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.0. Les constructions et aménagements sont autorisés à condition de vérifier leur situation vis-à-vis des secteurs potentiellement humides recensés dans le rapport de présentation. Le cas échéant, la constructibilité pourra être conditionnée à la réalisation d'études botaniques et/ou pédologiques démontrant le caractère non humide du terrain.

#### EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE

---

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

#### HABITATION

---

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

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

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

2.5. L'extension des constructions existantes est autorisée à condition de ne pas dépasser 40% de la surface de plancher déjà construite et de ne pas remettre en cause le caractère de la zone agricole et limitées aux seuls bâtiments d'habitations existantes et que leur hauteur soit limitée à la hauteur de l'existant.

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

---

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

2.7. La diversification de l'activité doit demeurer accessoire et reposer sur l'activité principale agricole.

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

2.9. Les changements de destination des constructions existantes sont autorisés à condition de ne pas faire obstacle à l'activité agricole et d'être destinées aux :

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

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

---

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

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

---

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

2.12. Les carrières sont autorisées à condition de posséder une autorisation d'exploitation et de remettre le site en état après exploitation.

## **ARTICLE A3 – ACCÈS ET VOIRIE**

#### **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

---

3.1. 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

#### **DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

---

3.2. 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

3.3. 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.

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

#### **ACCÈS AUX TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

- 3.5. 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.
- 3.6. 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.
- 3.7. 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...).
- 3.8. Les accès peuvent être interdits par le gestionnaire de la voirie en cas d'atteinte à la sécurité des usagers.

## **ARTICLE A4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

4.1. Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

### **RÉSEAUX PUBLIC D'EAU**

4.2. 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.

4.3. 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.

### **RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF**

4.4. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

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

4.6. Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être conforme au règlement d'assainissement en vigueur.

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

4.8. 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). Les eaux usées non domestiques devront faire l'objet, si nécessaire, d'un prétraitement avant rejet vers la station d'épuration.

### **IMPERMÉABILISATION DU SOL, EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT**

4.9. Les eaux pluviales doivent être recueillies séparément des autres effluents à l'intérieur d'une même propriété.

4.10. Aucun rejet ne sera admis en surface sur le domaine public.

4.11. Pour les voiries nouvelles, il est conseillé que les aménagements fassent appel majoritairement à des techniques alternatives au réseau enterré d'évacuation des eaux pluviales, par exemple le recours à des revêtements de sols perméables, à des tranchées drainantes, à des noues de stockage et d'infiltration...

S'il s'avère nécessaire de réaliser des surverses pour ces ouvrages hydrauliques, les aménagements garantiront et maîtriseront l'écoulement des eaux pluviales excédentaires dans le réseau public ou dans le milieu naturel. Le débit de fuite spécifique doit être inférieur ou égal au débit spécifique après l'aménagement.

4.12. Il est conseillé que les eaux pluviales des parcelles privées soient recueillies à même les parcelles et/ou infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné.

La mise en place de système de récupération des eaux pluviales, pour l'arrosage du jardin par exemple, est autorisée sous forme de réservoir.

### **RÉSEAUX DIVERS**

4.13. Tout ensemble d'habitations ou d'activités nécessitant la réalisation de voie nouvelle, les réseaux électriques, téléphoniques et numériques seront aménagés en souterrain ou dissimulés, à la charge du propriétaire ou de l'aménageur. Dans ce cas, les branchements privés doivent l'être également.

## **ARTICLE A5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

1. Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE A6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1. Les constructions et installations seront implantées avec une marge minimale de :

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

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

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

## **ARTICLE A7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

7.1. Les constructions et installations doivent être implantées :

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

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

## **ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

8.1. Sur un même terrain, les constructions seront implantées soit en contiguïté (constructions accolées), soit en maintenant une marge minimale de 8m entre chaque construction.

## **ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL**

9.1. Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE A10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

10.0. 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 silos nécessaires aux activités agricoles ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- Aux éoliennes

### **CALCUL DE LA HAUTEUR**

10.1. 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.

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

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

---

10.3. La hauteur maximale des constructions est limitée à 9m au faîtage et 6m à l'égout de toit (R+1 sans combles aménageables ou R+combles aménageables).

#### **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ANNEXES**

---

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

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

#### **CONSTRUCTIONS À USAGE D'ACTIVITÉ**

---

10.6. 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.

#### **AUTRES CONSTRUCTIONS OU AMÉNAGEMENTS**

---

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

### **ARTICLE A11 – ASPECTS EXTÉRIEURS**

#### **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

---

11.1. Les travaux d'aménagements et/ou d'extensions sur des constructions d'architecture traditionnelle briarde 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.

11.2. Les citernes à combustibles ainsi que les installations techniques similaires (pompe à chaleur, climatisation, etc...) doivent être placées en des lieux non visibles de la voie ou masquées.

#### **FAÇADES DES CONSTRUCTIONS**

---

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

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

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

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

11.7. 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.

11.8. Les éoliennes fixées sur les façades des constructions sont interdites.

#### **MENUISERIES DES CONSTRUCTIONS**

---

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

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

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

---

11.10. 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 sauf à combler les ouvertures par un aspect identique au reste de la façade.

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

11.12. 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**

---

11.13. A moins de réaliser une toiture-terrace, les toitures des constructions principales sur front de rue auront une pente entre 35° et 45° et seront à deux pans minimum.

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

11.15. Les tuiles d'aspect canal sont interdites.

11.16. Les panneaux photovoltaïques sont autorisés.

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

11.18. Les constructions annexes inférieures à 20m<sup>2</sup>, les piscines couvertes et les marquises ne sont pas concernées par les règles 11.13 et 11.14.

## **CLÔTURES**

---

11.19. En front de rue:

- La hauteur des clôtures est limitée à 1m80 mesurée à partir du sol existant sur son emprise.
- Les piliers ne dépasseront pas 2m.
- Les plaques de béton et les claustras en bois sont interdits.

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

11.19. Les matériaux de clôtures destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent recevoir un parement ou être enduits selon le nuancier communal. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est donc interdit.

11.21. Les clôtures doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives d'essences locales sont autorisées.

11.22. Les clôtures gênant la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissement et aux carrefours sont interdites.

## **INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF**

---

11.23. 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 A12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

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

## **ARTICLE A13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ECO-AMÉNAGEABLES**

---

13.1. Il n'est pas fixé de règles.

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

---

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

13.3. 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.

13.4. 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.

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

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

#### **MAINTIEN ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES**

---

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

#### **ELÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER**

---

13.8. 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.

#### **CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET HYDROLOGIQUES DES CLÔTURES**

---

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

13.10. Les clôtures bordant ou à proximité des cours d'eau ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

### **ARTICLE A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

14.1. Il n'est pas fixé de règles.

### **ARTICLE A15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

15.1. Toutes les constructions à usage d'habitation devront être conformes à la RT en vigueur.

### **ARTICLE A16 – COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

16.1. Il n'est pas fixé de règles.

# LA ZONE « N »

Il s'agit des espaces naturels de la commune :

- Espaces forestiers et écologiques (N)
- Espaces d'exploitation de matériaux du sous-sol type carrière (NC)
- Espaces d'équipements publics (NE)
- Zone instable liée aux anciennes exploitations de matériaux (Nm)
- Zone humide (NZh)

## ARTICLE N1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

### DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ZONES N, NC, NE ET NZH

- 1.1 Tout mode d'occupation autre que ceux précisés dans l'article N2 est interdit.
- 1.2. Les constructions ou aménagements implantées à moins de 6m des cours d'eau sont interdites.
- 1.3. Les constructions situées à moins de 50m des lisières de forêt.

### DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LA ZONE NM (RISQUES NATURELS)

- 1.4. Toute nouvelle construction est interdite.

## ARTICLE N2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

2.1. Les constructions et aménagements sont autorisés à condition de vérifier leur situation vis-à-vis des secteurs potentiellement humides recensés dans le rapport de présentation. Le cas échéant, la constructibilité pourra être conditionnée à la réalisation d'études botaniques et/ou pédologiques démontrant le caractère non humide du terrain.

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

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

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

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

2.8. La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement à condition d'être liés à l'activité de carrière

### CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS DANS LE SECTEUR NE (EQUIPEMENTS)

2.9. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées à condition de ne pas être implantées dans les espaces boisés.

### CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS DANS LE SECTEUR NZH (ZONE HUMIDE)

2.10. Seules les constructions et aménagements liés à l'entretien ou la surveillance de la forêt, des cours d'eau et des zones humides sont autorisés sous réserve qu'aucune autre implantation ne soit possible.

## **ARTICLE N3 – ACCÈS ET VOIRIE**

3.1. Il n'est pas fixé de règles

## **ARTICLE N4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ZONES N, NC, NE, NM ET NZH**

#### **RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF**

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

#### **IMPERMÉABILISATION DU SOL, EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT**

4.2. L'écoulement des eaux pluviales doit se faire sur la parcelle, par le biais de réservoirs, puits perdus et drainage, de manière adaptée à l'opération et au terrain en vue de limiter le débit évacué de la propriété, à la charge exclusive du propriétaire, et conformément au schéma de l'étude hydraulique du secteur concerné s'il existe.

## **ARTICLE N5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

5.1. Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE N6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ZONES N, NC, NE, NM ET NZH**

6.1. Les constructions et aménagements seront implantés avec une marge minimale de 3m par rapport aux voies et emprises publiques et privées.

6.2. Des implantations différentes peuvent être admises pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents si elles respectent l'alignement du bâtiment principal et si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade.

## **ARTICLE N7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ZONES N, NC, NE, NM ET NZH**

7.1. Les constructions et aménagements doivent être implantés :

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

7.2. Des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents si elles s'inscrivent dans le prolongement du bâtiment existant
- Pour les ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

8.1. Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL**

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

## **ARTICLE N10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ZONES N, NC, NE, NM ET NZH**

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

10.1. 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.

10.2. 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**

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

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

## **ARTICLE N11 – ASPECTS EXTÉRIEURS**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ZONES N, NC, NE, NM ET NZH**

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

## **ARTICLE N12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

12.1. Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE N13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13.1. Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

14.1. Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE N15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

15.1. Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE N16 – COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

16.1. Il n'est pas fixé de règles.