

| Destination                                             | Définition des sous-destinations                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ④ Équipement d'intérêt collectif et services publics    | La sous-destination « <b>locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b> » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public. |
|                                                         | La sous-destination « <b>locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b> » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.              |
|                                                         | La sous-destination « <b>établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b> » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.                                                                                                                      |
|                                                         | La sous-destination « <b>salles d'art et de spectacles</b> » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                         | La sous-destination « <b>équipements sportifs</b> » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                         | La sous-destination « <b>autres équipements recevant du public</b> » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.                                                                           |
| ⑤ Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | La sous-destination « <b>industrie</b> » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.                                                                |
|                                                         | La sous-destination « <b>entrepôt</b> » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                         | La sous-destination « <b>bureau</b> » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                         | La sous-destination « <b>centre de congrès et d'exposition</b> » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

## ARTICLE 14 – MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT

Toute personne souhaitant entreprendre des travaux ou des aménagements doit respecter les dispositions du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Après avoir déterminé dans quelle zone du PLUi votre terrain est situé, le règlement vous informera :

| Paragraphe concerné du règlement écrit | Domaine concerné                                                               |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| I. Paragraphes 1 et 2                  | Des occupations et utilisations des sols interdites ou admises sous conditions |
| I. Paragraphe 3                        | Des obligations en termes de mixité fonctionnelle et sociale                   |
| II. Paragraphe 1                       | Des obligations en termes de volumétrie et implantation des constructions      |
| II. Paragraphe 2                       | Des obligations concernant l'aspect extérieur de la construction               |
| II. Paragraphe 3                       | Du traitement des espaces extérieurs                                           |
| II. Paragraphe 4                       | Des exigences en matière de stationnement                                      |
| III. Paragraphe 1                      | Des obligations en matière de desserte par les voies et emprises publiques     |
| III. Paragraphe 2                      | Des obligations en matière de desserte par les réseaux                         |

Ces dispositions définissent une constructibilité maximale théorique et l'obligation de prise en compte du contexte environnant qui peut conduire à la réduction de la constructibilité maximale théorique.

Pour connaître les contraintes affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, **il est nécessaire de consulter le règlement ainsi que les autres plans et documents composant le PLUi** tels que les annexes et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

## ARTICLE 15 - APPLICATION DU RÈGLEMENT AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard.

Toutefois, pour tout type de constructions peuvent être autorisés des travaux limités visant exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité, qu'ils soient ou non-conformes au règlement du PLUi. Il en est de même pour des travaux permettant de mettre en place une démarche Haute Qualité Environnementale (HQE) sur les bâtiments existants.

Conformément à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

## ARTICLE 16 – COMMUNES CONCERNÉES PAR LES ZONES DU PLUI

| Commune                | Zone U |     |     |     |    |    |    |    |     |      |       |    |    |     |     |    | Zone AU |     |       |      |     |      |      |        | Zone A |    |    |    |    |    | Zone N |   |    |    |       |    |    |    |     |    |    |    |    |    |     |  |  |  |
|------------------------|--------|-----|-----|-----|----|----|----|----|-----|------|-------|----|----|-----|-----|----|---------|-----|-------|------|-----|------|------|--------|--------|----|----|----|----|----|--------|---|----|----|-------|----|----|----|-----|----|----|----|----|----|-----|--|--|--|
|                        | UA     | UAa | UAc | UAi | UB | UC | UE | UH | UPA | UPAi | UPAzh | UT | UY | UYc | UYi | UZ | Uzh     | 1AU | 1AUzh | 1AUY | 2AU | 2AUt | 2AUY | 2AUYzh | A      | Ad | Ai | Ah | Ap | Av | Azh    | N | NC | NE | N-enr | Ni | NJ | Nh | Nha | NL | Nm | Np | Nt | Ny | Nzh |  |  |  |
| Amance                 |        |     |     |     |    |    |    |    |     |      |       |    |    |     |     |    |         |     |       |      |     |      |      |        |        |    |    |    |    |    |        |   |    |    |       |    |    |    |     |    |    |    |    |    |     |  |  |  |
| Argançon               |        |     |     |     |    |    |    |    |     |      |       |    |    |     |     |    |         |     |       |      |     |      |      |        |        |    |    |    |    |    |        |   |    |    |       |    |    |    |     |    |    |    |    |    |     |  |  |  |
| Beurey                 |        |     |     |     |    |    |    |    |     |      |       |    |    |     |     |    |         |     |       |      |     |      |      |        |        |    |    |    |    |    |        |   |    |    |       |    |    |    |     |    |    |    |    |    |     |  |  |  |
| Bossancourt            |        |     |     |     |    |    |    |    |     |      |       |    |    |     |     |    |         |     |       |      |     |      |      |        |        |    |    |    |    |    |        |   |    |    |       |    |    |    |     |    |    |    |    |    |     |  |  |  |
| Champ sur Barse        |        |     |     |     |    |    |    |    |     |      |       |    |    |     |     |    |         |     |       |      |     |      |      |        |        |    |    |    |    |    |        |   |    |    |       |    |    |    |     |    |    |    |    |    |     |  |  |  |
| Chaumesnil             |        |     |     |     |    |    |    |    |     |      |       |    |    |     |     |    |         |     |       |      |     |      |      |        |        |    |    |    |    |    |        |   |    |    |       |    |    |    |     |    |    |    |    |    |     |  |  |  |
| Colombé-la-Fosse       |        |     |     |     |    |    |    |    |     |      |       |    |    |     |     |    |         |     |       |      |     |      |      |        |        |    |    |    |    |    |        |   |    |    |       |    |    |    |     |    |    |    |    |    |     |  |  |  |
| Crespy-le-Neuf         |        |     |     |     |    |    |    |    |     |      |       |    |    |     |     |    |         |     |       |      |     |      |      |        |        |    |    |    |    |    |        |   |    |    |       |    |    |    |     |    |    |    |    |    |     |  |  |  |
| Dolancourt             |        |     |     |     |    |    |    |    |     |      |       |    |    |     |     |    |         |     |       |      |     |      |      |        |        |    |    |    |    |    |        |   |    |    |       |    |    |    |     |    |    |    |    |    |     |  |  |  |
| Eclance                |        |     |     |     |    |    |    |    |     |      |       |    |    |     |     |    |         |     |       |      |     |      |      |        |        |    |    |    |    |    |        |   |    |    |       |    |    |    |     |    |    |    |    |    |     |  |  |  |
| Epothémont             |        |     |     |     |    |    |    |    |     |      |       |    |    |     |     |    |         |     |       |      |     |      |      |        |        |    |    |    |    |    |        |   |    |    |       |    |    |    |     |    |    |    |    |    |     |  |  |  |
| Fresnay                |        |     |     |     |    |    |    |    |     |      |       |    |    |     |     |    |         |     |       |      |     |      |      |        |        |    |    |    |    |    |        |   |    |    |       |    |    |    |     |    |    |    |    |    |     |  |  |  |
| Fuligny                |        |     |     |     |    |    |    |    |     |      |       |    |    |     |     |    |         |     |       |      |     |      |      |        |        |    |    |    |    |    |        |   |    |    |       |    |    |    |     |    |    |    |    |    |     |  |  |  |
| Jessains               |        |     |     |     |    |    |    |    |     |      |       |    |    |     |     |    |         |     |       |      |     |      |      |        |        |    |    |    |    |    |        |   |    |    |       |    |    |    |     |    |    |    |    |    |     |  |  |  |
| Juzanvigny             |        |     |     |     |    |    |    |    |     |      |       |    |    |     |     |    |         |     |       |      |     |      |      |        |        |    |    |    |    |    |        |   |    |    |       |    |    |    |     |    |    |    |    |    |     |  |  |  |
| La Chaise              |        |     |     |     |    |    |    |    |     |      |       |    |    |     |     |    |         |     |       |      |     |      |      |        |        |    |    |    |    |    |        |   |    |    |       |    |    |    |     |    |    |    |    |    |     |  |  |  |
| La Loge aux Chèvres    |        |     |     |     |    |    |    |    |     |      |       |    |    |     |     |    |         |     |       |      |     |      |      |        |        |    |    |    |    |    |        |   |    |    |       |    |    |    |     |    |    |    |    |    |     |  |  |  |
| La Rothière            |        |     |     |     |    |    |    |    |     |      |       |    |    |     |     |    |         |     |       |      |     |      |      |        |        |    |    |    |    |    |        |   |    |    |       |    |    |    |     |    |    |    |    |    |     |  |  |  |
| La Villeneuve au Chêne |        |     |     |     |    |    |    |    |     |      |       |    |    |     |     |    |         |     |       |      |     |      |      |        |        |    |    |    |    |    |        |   |    |    |       |    |    |    |     |    |    |    |    |    |     |  |  |  |
| Commune                | UA     | UAa | UAc | UAi | UB | UC | UE | UH | UPA | UPAi | UPAzh | UT | UY | UYc | UYi | UZ | Uzh     | 1AU | 1AUzh | 1AUY | 2AU | 2AUt | 2AUY | 2AUYzh | A      | Ad | Ai | Ah | Ap | Av | Azh    | N | NC | NE | N-enr | Ni | NJ | Nh | Nha | NL | Nm | Np | Nt | Ny | Nzh |  |  |  |
|                        | Zone U |     |     |     |    |    |    |    |     |      |       |    |    |     |     |    | Zone AU |     |       |      |     |      |      |        | Zone A |    |    |    |    |    | Zone N |   |    |    |       |    |    |    |     |    |    |    |    |    |     |  |  |  |



# CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les secteurs auxquels s'appliquent les dispositions des différents articles du chapitre 2 du présent règlement sont :

| Zones | Description                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| UA    | La zone UA couvre l'enveloppe urbaine. <i>Sont concernées l'ensemble des communes de la Communauté de Communes.</i>                                                                                                                                                                                                                                                           |
| UAa   | La zone UAa couvre une zone urbaine avec des bâtiments d'une plus grande hauteur. <i>Est concernée la commune de Vendeuvre-sur-Barse.</i>                                                                                                                                                                                                                                     |
| UAi   | La zone UAi couvre une zone urbaine soumise au risque inondation. Cette zone étant située dans l'emprise du PPRi en vigueur. <i>Sont concernées les communes suivantes : Bossancourt, Dolancourt et Jessains.</i>                                                                                                                                                             |
| UAc   | La zone UAc couvre une zone urbaine de centralité commerciale de la commune de Vendeuvre-sur-Barse (identifié dans le SCoT). <i>Est concernée la commune de Vendeuvre-sur-Barse.</i>                                                                                                                                                                                          |
| UB    | La zone UB couvre le reste de l'enveloppe urbaine et notamment les extensions contiguës. <i>Sont concernées les communes suivantes : Bossancourt, Jessains, La Villeneuve-au-Chêne et Vendeuvre-sur-Barse.</i>                                                                                                                                                                |
| UC    | La zone UC couvre une zone urbaine avec des bâtiments d'une plus grande hauteur. <i>Est concernée la commune de Vendeuvre-sur-Barse.</i>                                                                                                                                                                                                                                      |
| UE    | La zone UE est un secteur dédié aux équipements publics. <i>Sont concernées les communes suivantes : Epothémont, Lévis, Longpré-le-Sec, Puits-et-Nuisement, Soullaines-Dhuys et Vendeuvre-sur-Barse.</i>                                                                                                                                                                      |
| UH    | La zone UH correspond à des secteurs urbains isolés (hameaux et groupements d'habitations isolés). <i>Sont concernées les communes suivantes : Amance, Argançon, Bossancourt, Trannes et Vendeuvre-sur-Barse.</i>                                                                                                                                                             |
| UPA   | La zone UPA correspond aux terrains liés à l'activité de parc d'attractions et ses activités annexes. <i>Sont concernées les communes suivantes : Argançon et Dolancourt.</i>                                                                                                                                                                                                 |
| UPAi  | La zone UPA correspond aux terrains liés à l'activité de parc d'attractions et ses activités annexes. Cette zone étant située dans l'emprise du PPRi en vigueur. <i>Sont concernées les communes suivantes : Argançon et Dolancourt.</i>                                                                                                                                      |
| UPAzh | La zone UPA correspond aux terrains liés à l'activité de parc d'attractions et ses activités annexes. Cette zone étant située dans une zone à dominante humide. <i>Sont concernées les communes suivantes : Argançon et Dolancourt.</i>                                                                                                                                       |
| UT    | La zone UT correspond à un secteur urbain lié à l'activité touristique et de loisirs, d'hébergement et de restauration. <i>Est concernée la commune de Vendeuvre-sur-Barse.</i>                                                                                                                                                                                               |
| UY    | La zone UY couvre une zone réservée à l'accueil d'activités artisanales, commerciales, de services et de petites industries. <i>Sont concernées les communes suivantes : Amance, Beurey, Chaumesnil, Epothémont, Jessains, La Loge-aux-Chèvres, La Villeneuve-au-Chêne, Magny-Fouchard, Maisons-lès-Soullaines, Soullaines-Dhuys, Vendeuvre-sur-Barse et Ville-sur-Terre.</i> |
| UYc   | La zone UYc couvre une zone réservée à l'accueil d'activités commerciales de périphéries à Vendeuvre-sur-Barse (identifié dans le SCoT). <i>Est concernée la commune de Vendeuvre-sur-Barse.</i>                                                                                                                                                                              |
| UYi   | La zone UYi couvre une zone réservée à l'accueil d'activités artisanales, commerciales, de services et de petites industries. Cette zone étant située dans l'emprise du PPRi en vigueur. <i>Est concernée la commune de Jessains.</i>                                                                                                                                         |
| UZ    | La zone UZ couvre une zone réservée à l'activité de l'Agence nationale pour la gestion des déchets radioactifs (ANDRA). <i>Sont concernées les communes suivantes : Epothémont, La Chaise, Morvilliers, Soullaines-Dhuys, et Ville-aux-Bois.</i>                                                                                                                              |
| Uzh   | La zone Uzh couvre une zone urbaine à dominante humide. <i>Sont concernées les communes suivantes : Amance, Argançon, Champ-sur-Barse, Colombé-la-Fosse, Crespy-le-Neuf, Dolancourt, Epothémont, Jessains, Juzanvigny, Morvilliers, Puits-et-Nuisement, Saulcy, Soullaines-Dhuys, Thil, Thors, Vendeuvre-sur-Barse, et Vernonvilliers.</i>                                    |

**Rappel :** Dans le périmètre des abords des monuments historiques classés, les constructions projetées devront respecter les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

# I.DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

## U - PARAGRAPHE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

| Liste des destinations et sous-destinations interdites :            | Différents secteurs de la zone U |     |     |     |    |    |    |    |     |      |       |    |    |     |     |    |     |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-----|-----|-----|----|----|----|----|-----|------|-------|----|----|-----|-----|----|-----|
|                                                                     | UA                               | UAa | UAc | UAi | UB | UC | UE | UH | UPA | UPAi | UPAzh | UT | UY | UYc | UYi | UZ | Uzh |
| Les constructions à usage d'habitation en particulier les logements |                                  |     |     |     |    |    | X  |    | X   | X    | X     |    |    |     |     | X  |     |
| Les constructions à destination industrielle                        | X                                | X   |     | X   | X  | X  | X  | X  |     |      |       | X  |    |     |     |    | X   |
| Les constructions à destination d'entrepôt                          | X                                | X   |     | X   | X  | X  |    | X  |     |      |       | X  |    |     |     |    | X   |

## U - PARAGRAPHE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

### 1.1. Rappels

1. Les constructions, aménagements et installations situées dans le périmètre des **orientations d'aménagements et de programmation doivent être compatibles avec dernières** (cf. document n°3 du PLUi).
2. Conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme, **doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située** dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques ou dans un site classé ou en instance de classement. **En dehors de ce périmètre, et en l'absence de décision contraire prise par l'autorité compétente**, les clôtures sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme (article R.421-2 g du code de l'urbanisme). **Pour savoir si le territoire de votre commune est concerné par l'obligation de déclaration préalable, se référer en annexe du présent règlement.** Les murs et clôtures sont réglementés dans les zones couvertes par le PPRi. **Conformément au PPRi, dans le sous-secteur UAi, UPAi et UYi, les murs pleins et murs bahuts sont interdits, sauf si positionnés dans le sens d'écoulement des eaux ; seules les clôtures ajourées ou les grillages sont autorisés.**
3. En application des dispositions du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou d'un permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLUi s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.
4. **Les murs sont dispensés de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme, dès lors que leur **hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres**, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme. Leur édification est alors soumise à déclaration préalable (article R.421-2 du code de l'urbanisme).
5. **Le secteur résidentiel et quelques bâtiments professionnels (sous certaines conditions) doivent recourir à la réglementation thermique.**

### 1.2. Sont interdits dans l'ensemble de la zone U :

1. Les nouveaux bâtiments d'élevage (renfermant des animaux) et leurs annexes (salle de traite, stockage de déjections), autres que de l'élevage de type familial (production destinée à la seule consommation familiale). L'implantation de bâtiment agricole hormis pour le stockage de matériel à l'intérieur de la zone urbaine occasionnant régulièrement des périmètres de réciprocité entre les exploitants agricoles et les tiers. Ceux-ci devront s'implanter en zone agricole (A).
2. L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.
3. Toutes constructions à moins de 5 mètres des rives des cours d'eau, ruisseaux ou fossés.

**1.3. De plus, sont interdits, spécifiquement dans les sous-secteurs UA, UAa, UAi, UB, UC, UE, UH, UT :** Les activités industrielles qui engendrent des nuisances (bruits, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

**1.4. Sont interdits sauf dans la zone UAc,** les nouveaux commerces [cf. définition dans la partie « lexique » à la fin du document – [renvoi : 3. COMMERCES](#)] à l'exception des extensions des commerces existants dans la limite de 10% de la surface de plancher existante. Cette disposition est imposée par le Schéma de Cohérence Territorial.

**1.5. Sont interdits dans la zone UYc,** les nouveaux commerces [cf. définition dans la partie « lexique » à la fin du document – [renvoi : 3. COMMERCES](#)] d'une surface de vente de moins de 300 mètres carrés et les nouveaux commerces alimentaires d'une surface de vente de plus de 1 000 mètres carrés. Cette disposition est imposée par le Schéma de Cohérence Territorial.

**1.6. Dans le sous-secteur UAi, UPAi et UYi, sont interdits :** Les constructions, occupations, et utilisations des sols interdites dans le règlement du PPRi en vigueur.

**1.7. Sauf dans le sous-secteur UT sont interdits,** les terrains aménagés de camping caravanning, les habitations légères de loisirs et le camping.

**1.8. Les occupations et utilisations du sol autorisées suivantes à condition de respecter les principes des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :**

Pour mémoire, tout ce qui n'est pas interdit où soumis à conditions particulières est autorisé.

**Généralités applicables à l'ensemble de la zone, sont autorisés :**

1. Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.
2. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, hormis pour les constructions ne répondant pas à la vocation de la zone.
3. Les modifications et extensions des bâtiments et installations existants interdits au paragraphe précédent à condition que les modifications entreprises soient légères, qu'elles ne soient pas susceptibles d'aggraver le danger ou les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit, ...), ou qu'elles s'accompagnent de la mise en œuvre des dispositions nécessaires pour éviter l'aggravation des nuisances.
4. Le stockage et le dépôt de matériaux à condition d'être :
  - Lié à une activité existante ;
  - Ou lié au système de chauffage (stockage du bois) ;
  - Ou compatible avec les constructions à usage d'habitation ;
  - Ou lié à un chantier.
5. Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). **Dans les sous-secteurs UA, UAa, UAi, UB, UC, UE, UH, UT,** les ICPE sont autorisées sous réserve :
  - Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
  - Que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers éventuels non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
6. **Dans les sous-secteurs UAi, UPAi et UYi,** sont autorisées les constructions, occupations, et utilisations des sols autorisées dans le règlement du PPRi en vigueur.



7. **Dans le sous-secteur UT**, sont autorisées les structures liées à un golf, un parc de loisirs ou d'une zone touristique telle que la restauration, l'accueil, l'hébergement, la création de hangar pour le stockage et l'entretien, des abris-pluie, l'hébergement à l'année pour le personnel et hébergement de type hôtelier.

**Concernant les bâtiments à usage d'habitation, sont autorisés :**

1. Les extensions, vérandas, piscines, annexes, garages, abris de jardin. Des règles différentes peuvent s'appliquer dans les zones identifiées dans le PPRi en vigueur.
2. **Dans le sous-secteur Uzh**, les constructions, annexes, occupations, et utilisations des sols autorisées dans le règlement du PLUi, sous réserve :
  - D'être limitée à 30% de la superficie totale de la parcelle (emprise au sol) ;
  - De ne pas comporter de sous-sol ou une cave ;
  - Être obligatoirement construites sur vide sanitaire.

**Concernant les bâtiments à usage professionnel, sont autorisés :**

1. L'aménagement ou l'extension des constructions existantes à destination agricole, à condition que l'activité soit compatible avec les constructions à usage d'habitation.
2. **Seulement dans la zone UAc**, les extensions des commerces [cf. définition dans la partie « lexique » à la fin du document – [renvoi : 3. COMMERCES](#)] existants sans limite de surface.
3. **Dans toutes les zones U sauf dans la UAc où la règle est différente**, les extensions des [cf. définition dans la partie « lexique » à la fin du document – [renvoi : 3. COMMERCES](#)] existants dans la limite de 10% de la surface de plancher existante. Il existe quelques commerces [cf. Définition] situés en dehors de la zone UAc, ceux-ci sont limités dans leur développement à 10% de la surface de plancher existante.

**Concernant le parc d'attractions ouvert au public, sont autorisés :**

**Seulement en zone UPA :**

- Les constructions et installations liées à l'exploitation d'un parc d'attractions ouvert au public ;
- Les structures touristiques (restauration, accueil, ...) et structures liées à l'hébergement ;
- Les installations et ouvrages techniques liés à l'exploitation et l'entretien d'un parc d'attractions.

**En zone UPAzh**, les constructions et installations autorisés seront limitées à 30% de la superficie totale de la parcelle, ne pas comporter de sous-sol ou une cave et être obligatoirement construites sur vide sanitaire.

**En zone UPAi**, les constructions, occupations, et utilisations des sols autorisées dans le règlement du PPRi en vigueur.

**Concernant les constructions et installations publiques ou répondants à l'intérêt général, sont autorisés :**

1. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.
2. Les décharges ou les installations de traitement des ordures ménagères à condition qu'elles soient prévues par le schéma départemental.
3. Les antennes.
4. Les ouvrages de productions d'énergies renouvelables sous condition que l'énergie produite doit être majoritairement destinée à la revente sur le réseau national de distribution.
5. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P) ;
6. Les installations linéaires souterraines et les ouvrages techniques liés à celles-ci, ainsi que les installations nécessaires à l'exploitation des réseaux.



## U - PARAGRAPHE 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

### MIXITÉ SOCIALE

Lors d'une opération portant sur au moins 20 logements, ou sur un programme de logements excédant 2 000 m<sup>2</sup> (ex : 18 x 110 m<sup>2</sup> ou 25 x 80 m<sup>2</sup>) de surface de plancher **réservé à l'habitation**, sur une ou plusieurs tranches de travaux, l'aménageur devra recourir à une solution visant à intégrer la mixité sociale dans le programme. Il est exigé au moins 20% des lots réservés aux logements sociaux (en location ou en accession à la propriété), toutes tranches de travaux confondues.

### MIXITÉ FONCTIONNELLE

Lors d'une opération portant sur au moins 80 logements, sur une ou plusieurs tranches de travaux, l'aménageur doit prévoir une mixité fonctionnelle en prévoyant notamment, l'implantation en rez-de-chaussée des programmes de logements, bureaux, équipements, ...

## **II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### U - PARAGRAPHE 1 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La volumétrie du bâti doit être maîtrisée afin d'éviter des volumes disproportionnés par rapport à leur environnement immédiat.

#### 1. HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

##### 1.1. Rappel :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point bas du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère. De manière à limiter les remblais qui ne sont pas nécessaires à la construction, le plancher du premier niveau habitable ne devra pas se situer à plus d'un mètre au-dessus du terrain naturel, sauf dans le sous-secteur UA<sub>i</sub>, UPA<sub>i</sub> et UY<sub>i</sub> où le PPR<sub>i</sub> peut imposer des règles différentes.

Dans le cas de terrains en pente, le point médian du terrain d'assiette de la construction servira de référence.

##### 1.2. La hauteur maximale des constructions et des installations ne peut excéder :

| Hauteur maximale par secteur de la zone U du PLUi                                                          | Différents secteurs de la zone U |     |     |     |    |    |    |    |     |      |       |    |    |     |     |    |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-----|-----|-----|----|----|----|----|-----|------|-------|----|----|-----|-----|----|-----|
|                                                                                                            | UA                               | UAa | UAc | UAi | UB | UC | UE | UH | UPA | UPAi | UPAzh | UT | UY | UYc | UYi | UZ | Uzh |
| A 6 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère                                                    | x                                |     |     | x   | x  |    |    | x  |     |      |       |    |    |     |     |    | x   |
| Pour les logements collectifs, la limite est fixée à 8 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère | x                                |     |     | x   | x  |    |    | x  |     |      |       |    |    |     |     |    | x   |
| A 10 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère                                                   |                                  | x   | x   |     |    | x  |    |    |     |      |       |    |    |     |     |    |     |

Exemple d'un bâtiment d'habitation limité à 6 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère (dans le cas présent, le bâtiment est inférieur à la limite maximale, ici l'égout du toit est à 2,8 mètres de hauteur)



Exemple d'un bâtiment d'habitation limité à 8 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère (dans le cas présent, le sommet de l'acrotère est à 8 mètres de hauteur)



La hauteur maximale **n'est pas réglementée** :

- Dans les sous-secteurs UE, UPA, UPAi, UPAzh, UY, UYc, UYi et UZ ;
- Pour les silos et pour les centrales à béton ;
- Pour les antennes téléphoniques et d'une manière générale pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public ;
- Les locaux techniques, éléments de superstructure (cheminée, cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation).

### **1.3. Toutefois, des dispositions autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :**

- La hauteur des abris de jardin ne pouvant pas excéder 3 mètres en tout point ;
- Ce maximum pourra être surélevé pour s'ajuster à la hauteur d'une construction existante adjacente, régulièrement accordée.

## **2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **2.1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :**

- Aux voies et emprises existantes, à modifier ou à créer, publiques ou privées, ouvertes à la circulation ;
- Au nu de la façade de la construction dans le cas d'un débord de toiture ou de saillie inférieur ou égal à 0.60 mètre ;
- En tout point de la construction, si le débord de toiture ou la saillie est supérieur à 0.60 mètre ;
- En tout point de l'édification d'un mur ou d'un muret.

**L'alignement se mesure à partir** de la limite des voies et emprises existantes, à modifier ou à créer, publiques ou privées, ouvertes à la circulation. Ces règles d'alignement par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas aux passages et cheminements réservés aux piétons, ceux-ci n'étant pas considérés comme des voies.

## 2.2. Les constructions et installations doivent observer un recul minimal de :

| Règles d'implantation par secteur de la zone U du PLUi                                                                                                                                                  | Différents secteurs de la zone U |     |     |     |    |    |    |    |     |      |       |    |    |     |     |    |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-----|-----|-----|----|----|----|----|-----|------|-------|----|----|-----|-----|----|-----|
|                                                                                                                                                                                                         | UA                               | UAa | UAc | UAi | UB | UC | UE | UH | UPA | UPAi | UPAzh | UT | UY | UYc | UYi | UZ | Uzh |
| A l'alignement                                                                                                                                                                                          | X                                | X   | X   | X   |    |    |    |    |     |      |       |    |    |     |     |    | X   |
| Avec un recul similaire à celles des façades des constructions riveraines (au moins un angle de la façade devra être dans cet alignement – ex. l'angle de la façade la plus proche de la voie publique) | X                                | X   | X   | X   | X  | X  |    | X  |     |      |       | X  | X  | X   | X   |    | X   |
| En observant un <b>retrait minimum de 5 mètres</b> par rapport à l'alignement                                                                                                                           |                                  |     |     |     | X  | X  |    | X  |     |      |       | X  | X  | X   | X   |    | X   |

*Si un secteur de la zone U est concerné par plusieurs colonnes du tableau ci-dessus, le projet de construction peut alors s'implanter selon plusieurs possibilités.*

| Illustration d'un bâtiment implanté à l'alignement des voies et emprises publiques | Illustration d'un bâtiment implanté en observant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |                         |

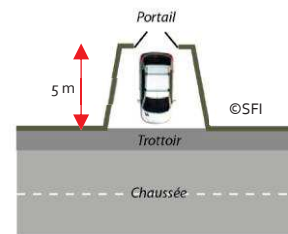
### Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Dans les sous-secteurs UE, UPA, UPAi et UPAzh et UZ ;
- Aux annexes, abris de jardin et piscines.

## 2.3. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- Un recul de 25 mètres de l'axe des routes départementales, voies classées bruyantes ou classées à grande circulation ;
- Concernant les travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite. Ceux-ci pourront être implantés en avant de la ligne de construction ;
- Concernant une opération faisant l'objet d'un plan d'ensemble ou une opération ayant au moins 50 mètres de front de rue ;
- Concernant les ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général ;
- Concernant des constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un **élément repéré au plan de zonage**.
- Concernant des ouvrages de faibles dimensions (perron, emmarchements, ... d'une superficie maximale de 20 m²) ;

Si la configuration de la parcelle le permet (suffisamment profonde), **il est recommandé** une implantation des portails et des portes de garage en recul de 5 mètres par rapport à la voirie (pour ne pas altérer la circulation routière, garantir un bon angle de visibilité et donc la sécurité routière).



### 3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

**3.1. L'implantation est mesurée en tout point de la construction à partir de la limite séparative** (latérale ou de fond de parcelle).

**3.2. L'implantation des constructions, installations ou ouvrages ne peuvent pas être implantés à moins de 5 mètres des berges des cours d'eau aériens (non busés).**

**3.3. Les constructions et installations devront s'implanter :**

| Règles d'implantation par secteur de la zone U du PLUi                  | Différents secteurs de la zone U |     |     |     |    |    |    |    |     |      |       |    |    |     |     |    |     |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-----|-----|-----|----|----|----|----|-----|------|-------|----|----|-----|-----|----|-----|
|                                                                         | UA                               | UAa | UAc | UAi | UB | UC | UE | UH | UPA | UPAi | UPAzh | UT | UY | UYc | UYi | UZ | Uzh |
| Implantation sur <b>au moins une limite séparative</b>                  | X                                | X   | X   | X   | X  | X  |    | X  |     |      |       |    | X  | X   | X   |    | X   |
| Implantation en observant une <b>marge de recul d'au moins 3 mètres</b> | X                                | X   | X   | X   | X  | X  |    | X  |     |      |       | X  | X  | X   | X   |    | X   |

*Si un secteur de la zone U est concerné par plusieurs colonnes du tableau ci-dessus, le projet de construction peut alors s'implanter selon plusieurs possibilités.*

| Illustration d'un bâtiment implanté sur au moins une limite séparative | Illustration d'un bâtiment implanté en observant une marge de recul d'au moins 3 mètres |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                        |                                                                                         |

**Ces dispositions ne s'appliquent pas :**

- Dans les sous-secteurs UE, UPA, UPAi, UPAzh et UZ ;
- Aux piscines et à leurs aménagements extérieurs.

### 3.4. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- Concernant des travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite. Ceux-ci pourront être implantés jusqu'à la limite séparative ;
- Pour les abris de jardin ;
- En cas de sinistre, la reconstruction à l'implantation initiale est autorisée pour les constructions régulièrement édifiées ;
- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou fait partie d'une opération d'ensemble,
- En cas de projet architectural commun aux unités foncières par les limites séparatives ;
- Pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public ;
- Dans le cas où ces règles feraient obstacle à la réalisation d'un projet architectural de qualité, ou pour des raisons de conception bioclimatique, notamment pour l'isolation extérieure des constructions.

## **4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU SUR PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

### 4.1. L'implantation est mesurée en tout point de la construction.

### 4.2. Les constructions et installations devront s'implanter :

En matière de protection civile et de sécurité incendie, éventuellement applicable aux types de constructions projetées, **la distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain** doit être :

- Nulle (accolé à un bâtiment)
- Ou respectant une distance de sécurité au moins égale à 3 mètres entre les constructions.

Illustration pour la construction d'un autre bâtiment accolé à un bâtiment existant



Illustration pour la construction d'un autre bâtiment avec une marge de recul d'au moins 3 mètres





## 5. EMPRISE AU SOL

### 5.1. Règles d'emprise maximale

| Règles d’emprise par secteur de la zone U du PLUi                                                                                                                                                   | Différents secteurs de la zone U |     |     |     |    |    |    |    |     |      |       |    |    |     |     |    |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-----|-----|-----|----|----|----|----|-----|------|-------|----|----|-----|-----|----|-----|
|                                                                                                                                                                                                     | UA                               | UAa | UAc | UAi | UB | UC | UE | UH | UPA | UPAi | UPAzh | UT | UY | UYc | UYi | UZ | Uzh |
| L’emprise au sol des constructions n’est pas réglementée.                                                                                                                                           |                                  | X   | X   |     |    | X  | X  |    | X   |      |       | X  | X  | X   |     | X  |     |
| L’emprise au sol est limitée par le règlement du PPRi en vigueur.                                                                                                                                   |                                  |     |     | X   |    |    |    |    |     | X    |       |    |    |     | X   |    |     |
| Si la parcelle est inférieure à 250 m² alors l’emprise au sol des constructions n’est pas réglementée.                                                                                              | X                                |     |     |     |    |    |    |    |     |      |       |    |    |     |     |    |     |
| Si la parcelle a une taille entre 251 et 600 m² alors l’emprise au sol des constructions est limitée à 80%.                                                                                         | X                                |     |     |     |    |    |    |    |     |      |       |    |    |     |     |    |     |
| Au-delà de 601 m² l’emprise au sol des constructions est limitée à 50%                                                                                                                              | X                                |     |     |     |    |    |    |    |     |      |       |    |    |     |     |    |     |
| L’emprise au sol cumulée des constructions principales, abris de jardin, annexes et piscines est limitée à 30% de la partie de la parcelle concernée par la présence d’une zone à dominante humide. |                                  |     |     |     |    |    |    |    |     |      | X     |    |    |     |     |    | X   |
| L’emprise au sol cumulée des constructions principales, abris de jardin, annexes et piscines est limitée à 50% de la superficie du terrain d’assiette du projet.                                    |                                  |     |     |     | X  |    |    | X  |     |      |       |    |    |     |     |    |     |

Si un secteur de la zone U est concerné par plusieurs colonnes du tableau ci-dessus, le projet de construction peut alors s'implanter selon plusieurs possibilités.

Illustration représentant une emprise au sol maximale de 30% de la superficie de la parcelle

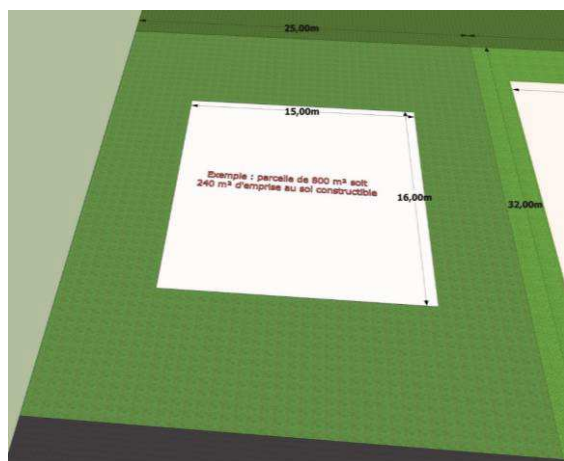
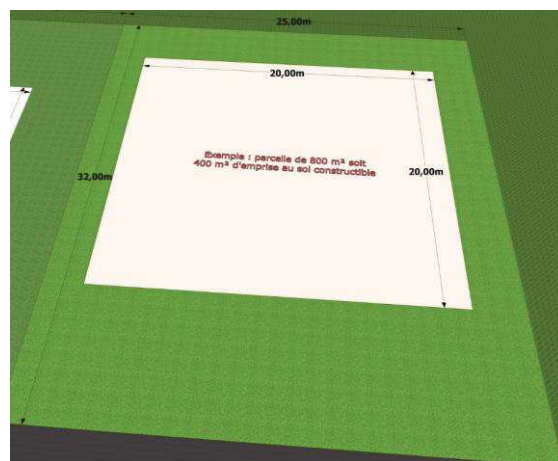


Illustration représentant une emprise au sol maximale de 50% de la superficie de la parcelle



**5.2. Des emprises au sol maximales différentes de celles prévues ci-dessus sont possibles, sauf dans le sous-secteur UAi, UPai et UYi où le règlement du PPRI en vigueur s'applique :**

- Concernant des travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite. Ceux-ci pourront déroger aux règles d'emprise maximale ;
- Pour les bâtiments passifs ou bâtiments à énergie positive ;
- Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Pour les constructions relevant d'une activité artisanale, commerciale ou avec une activité économique ;
- Pour les abris de jardin, des annexes et piscines.

**U - PARAGRAPHE 2 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

Conformément à l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

**1. ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

**1.1. Dispositions générales**

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale des constructions, installations ou aménagements nouveaux ainsi que des évolutions du bâti existant par rapport à leur environnement architectural et paysager afin de respecter une harmonie d'ensemble.

Ainsi, les constructions doivent s'inscrire dans ce qui constitue le caractère du paysage bâti, en matière d'implantation, de gabarit, comme de traitements des façades, des matériaux et des teintes. Les projets peuvent être d'expressions architecturales traditionnelles ou contemporaines, mais pourront être refusés s'ils sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. La couleur des enduits ou bardages doit correspondre à des teintes de bois, de pierre, de sable, de terre cuite ou d'ocre naturel.

**1.2. Constructions à valeur patrimoniale, architecturale ou paysagère, repérées au plan de zonage**

Les constructions à valeur patrimoniale, architecturale ou paysagère pourront faire l'objet de travaux de transformation, d'extension, de réhabilitation, d'amélioration et de changement d'affectation, si ces travaux ne portent pas atteinte au caractère architectural et patrimonial de l'édifice.

**1.3. Toitures**

La pente des toitures et la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondants des bâtiments voisins. D'autres types de toitures pourront être autorisés au vu d'un projet architectural de qualité ou de forme urbaine contemporaine.

**Les couvertures des bâtiments à usage d'habitation**, doivent être dans les teintes terres cuites. **Ces dispositions ne s'appliquent** ni aux toitures plates, ni aux toitures végétalisées, ni aux vérandas, ni aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques notamment). Pour mémoire, la législation en vigueur ne permet pas d'interdire les toitures végétalisées, car celles-ci évitent l'émission de gaz à effet de serre et favorisent la retenue des eaux pluviales.

**1.4. Ouvertures - Menuiseries**

Les menuiseries seront homogènes sur l'ensemble de la construction.



### 1.5. Murs / Revêtements extérieurs

Les enduits teintés seront en harmonie avec l'environnement bâti. Un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal doit être privilégié. Le percement d'une porte de garage sera étudié en rapport avec l'ensemble de la façade.

L'isolation extérieure par bardage sur une maçonnerie traditionnelle pourra être admise dans le cadre d'un projet de qualité permettant de garantir une isolation plus performante.

### 1.6. Antennes paraboliques et Wi-Fi - Coffrets de pompes à chaleur - coffrets de climatisation

Il est interdit de fixer les paraboles, coffrets de pompe à chaleur et de climatisation en applique sur les façades sur la rue ou les voies ouvertes à la circulation, sauf impossibilité technique justifiée.

### 1.7. Clôtures sur voie publique

Les clôtures matérialisent la limite entre domaine public et espace privé. Sous le nom de clôture se cache tout élément séparatif, qu'il soit en dur ou en végétal. Elles sont l'écrin d'une construction, elles constituent également un lien intéressant avec l'environnement urbain ou le paysage qui entoure la parcelle.

Les clôtures veilleront à s'intégrer aux constructions voisines de par leurs dessins et leurs matériaux. Les clôtures, qu'elles soient minérales ou végétales ne devront pas gêner la visibilité aux carrefours.

| Règles de hauteur maximale pour les clôtures par secteur de la zone U du PLUi                                                                                           | Différents secteurs de la zone U |     |     |     |    |    |    |    |     |      |       |    |    |     |     |    |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-----|-----|-----|----|----|----|----|-----|------|-------|----|----|-----|-----|----|-----|
|                                                                                                                                                                         | UA                               | UAa | UAc | UAi | UB | UC | UE | UH | UPA | UPAi | UPAzh | UT | UY | UYc | UYi | UZ | Uzh |
| Hauteur <b>non réglementée</b>                                                                                                                                          |                                  |     |     |     |    |    | X  |    | X   | X    | X     | X  | X  | X   | X   | X  |     |
| La clôture de type grillage est limitée à 2 mètres                                                                                                                      | X                                | X   | X   | X   | X  | X  |    | X  |     |      |       |    |    |     |     |    | X   |
| La clôture minérale ne devra pas dépasser 1,8 mètre en tout point, <b>sauf en cas de rénovation.</b>                                                                    | X                                | X   | X   | X   | X  | X  |    | X  |     |      |       |    |    |     |     |    | X   |
| La clôture pourra être constituée par un mur bahut ( <b>1 mètre de haut maximum</b> ) surmonté de grilles. Le tout ne devra pas dépasser <b>2 mètres en tout point.</b> | X                                | X   | X   |     | X  | X  |    | X  |     |      |       |    |    |     |     |    | X   |

Si un secteur de la zone U est concerné par plusieurs colonnes du tableau ci-dessus, le projet de construction peut alors s'implanter selon plusieurs possibilités.

Sont interdits, les clôtures faisant obstacle au libre écoulement des eaux en zones UAI, UPAI et UYi, sauf si elle imposée par les Bâtiments de France.

|                                                                                     |                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Illustration d'un mur d'une hauteur de 1,8 mètre                                    | Illustration d'un mur bahut de 1 mètre surmonté de grilles (limité à 2 mètres en tout point) |
|  |          |

### 1.8. Collecte sélective des déchets

Un local à déchets sera exigé pour tout programme à partir de 20 logements, ainsi que pour les activités et équipements collectifs. Cet emplacement sera réalisé de telle manière que les containers soient mis en discrétion par un traitement architectural ou paysager.

Sauf impossibilité technique, l'installation ou l'enfouissement d'un dispositif de collecte sélective des déchets (ordures ménagères, verre usagé, vieux papiers, bouteilles plastiques) est obligatoire pour tout projet comportant au moins 20 logements.

### 1.9. Poste de transformation électrique

Dès que le programme de logements comporte au moins 20 logements, les postes de transformation et sous-stations de chauffage seront intégrés aux constructions, sauf impossibilité technique.

### 1.10. Exception

Les dispositions citées précédemment ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations des secteurs UE, UPA, UPAi, UPAzh et UZ ;
- Les constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif.

## **2. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La réglementation thermique en vigueur devra a minima être respectée, celle-ci ne s'applique pas à tous les bâtiments de la même manière et certains bâtiments en sont exonérés (par exemple : les constructions provisoires, les bâtiments destinés à rester ouverts sur l'extérieur, les bâtiments agricoles ou d'élevage, ...).

Les projets participeront par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, etc. En matière de performances environnementales, les aménagements de plantations en bordure de fossé devront privilégier les essences caractéristiques des milieux humides telles que les plantes hygrophiles, comme par exemple les aulnes.

## U - PARAGRAPHE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les surfaces laissées libres de toute construction ou aménagement minéral devront être traitées en espaces verts. Ces espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité visant à leur non imperméabilisation et/ou leur végétalisation. Elles peuvent faire l'objet d'aires de jeux et d'agrément, elles peuvent être plantées ou arborées. Les plantations existantes seront de préférence maintenues ou seront remplacées.

**Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.**

**Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.** Parmi elles, on peut citer les arbres à hautes tiges suivants qui pourraient être plantés : le chêne pédonculé, le chêne sessile, le hêtre, le tilleul à petites feuilles, l'érable sycomore, l'érable plane, l'érable champêtre, le merisier, l'aulne glutineux, le châtaignier, l'alisier torminal, le noyer, le peuplier, l'épicéa commun, le pin sylvestre [Source : Principales essences humides en Champagne Humide – CRPF 2002]. **Une liste indicative des essences régionales est annexée au règlement écrit.** Celle-ci n'a aucune valeur réglementaire, mais vise à guider et informer le pétitionnaire des essences régionales qu'il peut mobiliser dans le cadre d'une plantation de haie et d'arbres à hautes tiges.

En dehors des espaces de circulation, aires de stationnement et des terrasses, les surfaces résiduelles issues des marges de recul visibles de la rue seront traitées **de préférence** en espaces verts (planté, paysagé ou arboré). Les aires de stationnement non couvertes ou non fermées de plus de 20 places doivent être plantées à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement.

## U - PARAGRAPHE 4 : STATIONNEMENT

### **4.1. GÉNÉRALITÉS**

Le stationnement doit être assuré obligatoirement en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol. Les divisions de terrain et les transformations de bâti existant ne doivent pas aboutir à la suppression d'une place de stationnement sans qu'elle ne soit remplacée.

Conformément à l'article L.151-34 du code de l'urbanisme, **le règlement ne peut pas prescrire de règles pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.**

**Si la configuration de la parcelle ou si l'espace est insuffisant** pour aménager le nombre exigé de places de stationnement, la possibilité existe de les établir sur des parcelles distantes de moins de 300 m de la limite de l'unité foncière.

### **4.2. OBLIGATIONS MINIMALES EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX ROUES MOTORISÉS POUR LES IMMEUBLES D'HABITATION ET DE BUREAUX (CONFORMÉMENT À L'ARTICLE L 151-30 CU)**

Pour les constructions neuves (hors rénovation), les exigences minimales sont les suivantes :

- Pour les immeubles d'habitations collectives, 0,75 m<sup>2</sup> jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>
- Pour les immeubles de bureaux, l'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés doit avoir une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher, ce qui correspond à 1 place de vélo pour 100 m<sup>2</sup> (1 place fait 1,5 m<sup>2</sup> soit 0,75 m x 2 m).

### 4.3. NORMES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE MINIMAL

#### 4.3.1. Concernant les opérations de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension

Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi, le nombre de places exigé est défini comme suit :

- Pour les constructions à destination d'habitat, toute place doit être maintenue ou restituée ;
- Pour les extensions à destination d'habitation inférieure ou égale à 99 m<sup>2</sup> de surface de plancher à la date d'approbation du PLUi, il n'est pas exigé de place de stationnement supplémentaire (couverte ou non) ;
- Pour les extensions à destination d'habitation supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher à la date d'approbation du PLUi, il est exigé la création d'une place de stationnement supplémentaire (couverte ou non) ;
- Pour les changements de destination de bureaux en logements à la date d'approbation du PLUi, il n'est pas exigé de place supplémentaire ;

#### 4.3.2. Concernant les constructions nouvelles à usage d'habitation

| Règles minimales de stationnement                                                                         | Différents secteurs de la zone U |     |     |     |    |    |    |    |     |      |       |    |    |     |     |    |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-----|-----|-----|----|----|----|----|-----|------|-------|----|----|-----|-----|----|-----|
|                                                                                                           | UA                               | UAa | UAc | UAi | UB | UC | UE | UH | UPA | UPAi | UPAzh | UT | UY | UYc | UYi | UZ | Uzh |
| 1 place de stationnement pour les logements de moins de 49 m² de surface de plancher                      | X                                | X   | X   | X   |    |    |    |    |     |      |       |    |    |     |     |    | X   |
| 2 places de stationnement pour les logements dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 50 m². |                                  |     |     |     | X  | X  |    | X  |     |      |       |    |    |     |     |    |     |
| 1.5 pour les logements collectifs (hors logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État)         | X                                | X   | X   | X   | X  | X  |    | X  |     |      |       |    |    |     |     |    | X   |

**Ces dispositions ne s'appliquent pas** aux constructions situées dans les sous-secteurs UE, UPA, UPAi, UPAzh, UT, UY, UYc, UYi et Uz. Les aires de stationnement pour les véhicules doivent correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol des secteurs concernés. Conformément à l'article L.151-34 du code de l'urbanisme, **aucune place de stationnement n'est imposée pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.**

**4.3.3. Normes de stationnement automobile pour les constructions destinées aux commerces :** Sauf impossibilité technique justifiée, le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins de l'activité.

**4.3.4. Normes de stationnement automobile pour les constructions destinées aux bureaux, et activités artisanales :** pour chaque tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une place de stationnement minimum doit être créée.

## III. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

### U – PARAGRAPHE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

#### 1.1. GÉNÉRALITÉS

Les conditions de desserte par les voies et accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de collecte des ordures ménagères et d'accès par les services publics de défense contre l'incendie et de secours

d'urgence. Les accès et voiries doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

### 1.2. VOIRIE

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Afin de satisfaire aux règles en vigueur en matière de défense incendie, les voies publiques devront avoir une **largeur minimale de 4 mètres**, libre de circulation, bandes réservées ou stationnement exclus.

Les voies nouvelles se terminant en impasse de plus de 60 m doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules des services publics (véhicules de lutte contre l'incendie notamment) de manœuvrer aisément.

Les voies nouvelles s'articuleront autant que possible avec les voies existantes. Sauf impossibilité technique ou par manque d'espace, les voies à créer destinées à la circulation automobile doivent présenter un passage suffisamment dimensionné pour permettre notamment la cohabitation de la circulation automobile avec les modes de déplacement doux.

### 1.3. ACCÈS

**Pour être constructible**, un terrain ou une unité foncière doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de manière à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Des pans coupés peuvent être imposés aux angles des voies ou accès, pour permettre une meilleure visibilité.

### 1.4. ACCESSIBILITÉ DES SECOURS

Les prescriptions suivantes énoncées par le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) de l'Aube doivent être prises en compte.

#### ***Voie « engins » :***

Une voie correspondant aux caractéristiques d'une voie « engins » doit permettre l'accès des engins de secours et de lutte contre l'incendie aux constructions projetées, aux établissements recevant du public, aux établissements relevant du code du travail et/ou du code de l'environnement dont le plancher bas du dernier niveau est à moins de 8 mètres et aux bâtiments d'habitation de la 1<sup>ère</sup>, 2<sup>e</sup> ou 4<sup>e</sup> famille (voir caractéristiques ci-dessous) :

- Hauteur libre de 3,5 mètres ;
- Largeur libre de 3 mètres minimum, libre de circulation, bandes réservées ou stationnement exclus ;
- Force portante : 160 kN (90 kN maximum par essieux distants de 3,6 m au minimum) ;
- Rayon de braquage intérieur minimal dans les virages : 11 mètres ;
- Sur largeur dans les virages :  $S = 15/R$  pour les virages de rayon R inférieur à 50 m ;
- Pente inférieure à 15%.

### Voie « échelle » :

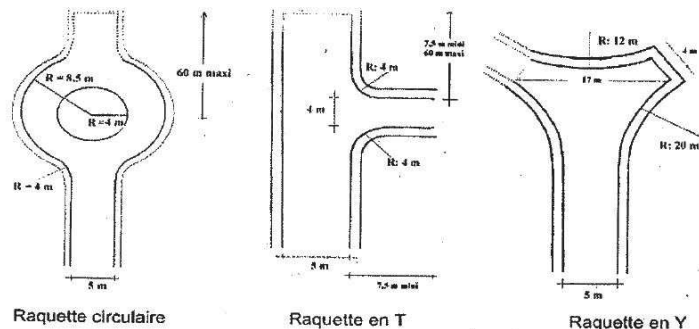
Une voie correspondant aux caractéristiques d'une voie « échelle » doit permettre l'accès des engins de secours et de lutte contre l'incendie aux constructions projetées, aux établissements recevant du public, aux établissements relevant du code du travail et/ou du code de l'environnement dont le plancher bas du dernier niveau est supérieur ou égal à 8 mètres et aux bâtiments d'habitation de la 3<sup>e</sup> famille B (voir caractéristiques ci-dessous) :

- Largeur minimale de 4 mètres, libre de circulation, bandes réservées ou stationnement exclus ;
- Hauteur libre de 3,5 mètres ;
- Force portante : 160 kN (90kN maximum par essieux distants de 3,6 m au minimum) ;
- Rayon de braquage intérieur minimal dans les virages : 11 mètres ;
- Sur largeur dans les virages :  $S = 15/R$  pour les virages de rayon R inférieur à 50 m ;
- Résistance au poinçonnement de 80 kN sur une surface de 0,20 m<sup>2</sup> ;
- Pente inférieure à 10%.

### Cas des voies en impasse à plus de 60 mètres

En bout de la voie d'accès, il devra y avoir la possibilité de faire demi-tour. Pour ce faire, il y aura lieu de mettre en place une aire de retournement (voir caractéristiques ci-dessous) :

Pour les habitations, la distance entre la voie d'accès et la ou les maisons d'habitation devra être inférieure ou égale à 60 mètres, avec un passage supérieur à 1,80 mètre, afin de permettre le passage d'un dévidoir ou d'une échelle à coulisse.



## U - PARAGRAPHE 2 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur. Les nouveaux réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc.) doivent être souterrains.

### 2.1. ALIMENTATION EN EAU

#### 2.1.1. Eau potable :

Toute construction nouvelle qui requiert l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable suivant les règles sanitaires en vigueur. Le raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur et aux prescriptions établies par le gestionnaire de l'eau.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant de les raccorder et de les alimenter au réseau d'eau existant.

#### 2.1.2. Eau à usage non domestique :

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.



## 2.2. ASSAINISSEMENT

### 2.2.1. Eaux usées domestiques (eaux-vannes et ménagères) :

**L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux, égouts pluviaux est interdite.**

Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation, si le réseau public existe.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, mais dont la réalisation est prévue, toute opération devra être desservie par un système autonome d'assainissement interne, muni d'un dispositif d'épuration approprié, conformément aux réglementations en vigueur. Ce système doit être conçu de telle manière, qu'il soit raccordable au futur réseau public d'assainissement. Le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsqu'il sera réalisé dans un délai de 2 ans.

### 2.2.2. Eaux usées non domestiques (par exemple : établissements industriels, établissements de santé, de commerces, de cantines scolaires, ...) :

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans l'autorisation du gestionnaire du réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

### 2.2.3. Eaux pluviales :

La limitation de l'emprise au sol participe à une meilleure gestion des eaux pluviales. Les eaux pluviales seront traitées conformément à la réglementation d'assainissement en vigueur.

Les eaux pluviales seront obligatoirement :

- Recueillies, infiltrées lentement (fossés, noues, puisards, ...) ou stockées en vue d'une réutilisation possible sur la parcelle au moyen de dispositifs adaptés conformes aux réglementations en vigueur.
- Ou évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales si existant.
- En cas d'impossibilité technique (ex. : nature du sous-sols), les eaux pluviales seront évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales si existant ou par une solution alternative.

Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol.

## 2.3. ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET RÉSEAU DE CHAUFFAGE

Pour toute construction, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés **en souterrain**.

## 2.4. SÉCURITÉ INCENDIE

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

# CHAPITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions des articles du chapitre 3 du présent règlement sont :

| Zones         | Description                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1AU</b>    | La zone 1AU couvre les extensions urbaines de l'enveloppe urbaine. Il s'agit d'une zone ouverte à l'urbanisation. <i>Sont concernées les communes suivantes : Amance, Bossancourt, Colombé-la-Fosse, Crespy-le-Neuf, Dolancourt, Jessains, Juzanvigny, La Chaise, La Loge-aux-Chèvres, La Rothière, La Villeneuve-au-Chêne, Magny-Fouchard, Montmartin-le-Haut, Morvilliers, Petit-Mesnil, Saulcy, Soulaines-Dhuys, Trannes, Vauchonvilliers, Ville-sur-Terre et Vendeuvre-sur-Barse.</i>                                                                                   |
| <b>1AUzh</b>  | La zone 1AUzh couvre les extensions urbaines de l'enveloppe urbaine dans une zone à dominante humide. <i>Est concernée la commune de Dolancourt.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>1AUY</b>   | La zone 1AUY couvre les extensions des zones économiques ou un nouveau secteur économique. <i>Sont concernées les communes suivantes : Epothémont, Magny-Fouchard et Vendeuvre-sur-Barse.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>2AU</b>    | La zone 2AU correspondant aux extensions urbaines de l'enveloppe urbaine. Ce secteur est fermé à l'urbanisation puisque la capacité des réseaux existants à la périphérie n'est pas suffisante. <i>Sont concernées les communes suivantes : Amance, Beurey, Bossancourt, Crespy-le-Neuf, Eclance, Fuligny, Jessains, La Chaise, La Villeneuve-au-Chêne, Lévigny, Longpré-le-Sec, Magny-Fouchard, Maison-des-Champs, Maisons-lès-Soulaines, Morvilliers, Petit-Mesnil, Puits-et-Nuisement, Soulaines-Dhuys, Thil, Thors, Trannes, Vendeuvre-sur-Barse et Vernonvilliers.</i> |
| <b>2AUt</b>   | La zone 2AUt couvre les extensions urbaines à vocation touristique et d'hébergement. <i>Est concernée la commune de Vendeuvre-sur-Barse.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>2AUY</b>   | La zone 2AUY couvre les extensions des zones économiques ou un nouveau secteur économique. <i>Sont concernées les communes suivantes : Amance, Chaumesnil, Epothémont, Montmartin-le-Haut et Vendeuvre-sur-Barse.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>2AUYzh</b> | La zone 2AUYzh couvre les extensions des zones économiques ou un nouveau secteur économique à l'intérieur d'une zone à dominante humide <i>Est concernée la commune de Epothémont</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

La zone à urbaniser est délimitée aux documents graphiques par un tireté épais. Il s'agit de la zone **1AU** ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont fixées dans les orientations d'aménagement et de programmation (document n°3 du PLUi).

## Règlement applicable aux zones 1AU, 1AUt et 1AUY

### I.DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

#### 1AU - PARAGRAPHE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

| Liste des destinations et sous-destinations interdites :                                                     | Différents secteurs de la zone 1AU |       |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------|------|
|                                                                                                              | 1AU                                | 1AUzh | 1AUY |
| Les constructions à usage d'habitation et plus précisément <b>les logements</b>                              |                                    |       | X    |
| Les commerces et activités de services et plus précisément <b>les hébergements hôteliers et touristiques</b> | X                                  | X     | X    |
| Les constructions à destination <b>industrielle</b>                                                          | X                                  | X     |      |
| Les constructions à destination d' <b>entrepôt</b>                                                           | X                                  | X     |      |

#### 1AU - PARAGRAPHE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

##### 1.1. Rappels

1. Les constructions, aménagements et installations situées dans le périmètre des **orientations d'aménagements et de programmation doivent être compatibles avec dernières** (cf. document n°3 du PLUi).
2. Conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme, **doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située** dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques ou dans un site classé ou en instance de classement. **En dehors de ce périmètre, et en l'absence de décision contraire prise par l'autorité compétente**, les clôtures sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme (article R.421-2 g du code de l'urbanisme). [Pour savoir si le territoire de votre commune est concerné par l'obligation de déclaration préalable, se référer en annexe du présent règlement.](#)
3. En application des dispositions du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou d'un permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLUi s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.
4. **Les murs sont dispensés de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme, dès lors que leur **hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres**, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme. Leur édification est alors soumise à déclaration préalable (article R.421-2 du code de l'urbanisme).
5. **Le secteur résidentiel et quelques bâtiments professionnels (sous certaines conditions) doivent recourir à la réglementation thermique.**

### **1.2. Sont interdits dans l'ensemble de la zone 1AU :**

1. Les terrains aménagés de camping caravaning, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
2. Les nouveaux bâtiments d'élevage (renfermant des animaux) et leurs annexes (salle de traite, stockage de déjections), autres que de l'élevage de type familial (production destinée à la seule consommation familiale). L'implantation de bâtiment agricole hormis pour le stockage de matériel à l'intérieur de la zone urbaine occasionnant régulièrement des périmètres de réciprocité entre les exploitants agricoles et les tiers. Ceux-ci devront s'implanter en zone agricole (A).
3. L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.
4. Toutes constructions à moins de 5 mètres des rives des cours d'eau, ruisseaux ou fossés.

### **1.3. Les occupations et utilisations du sol autorisées suivantes à condition de respecter les principes des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :**

Pour mémoire, tout ce qui n'est pas interdit où soumis à conditions particulières est autorisé.

#### ***Généralités applicables à l'ensemble de la zone :***

1. Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.
2. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolì depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, hormis pour les constructions ne répondant pas à la vocation de la zone.
3. Le stockage et le dépôt de matériaux à condition d'être :
  - Lié à une activité existante ;
  - Lié au système de chauffage (stockage du bois) ;
  - Compatible avec les constructions à usage d'habitation ;
  - ou lié à un chantier.
4. Dans le sous-secteur 1AUY les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).
5. Les constructions précaires et temporaires liées à un évènement

#### ***Concernant les bâtiments à usage d'habitation :***

1. **Seulement dans le sous-secteur 1AU**, la construction de bâtiment à usage d'habitation.
2. **Seulement dans le sous-secteur 1AU**, les extensions, vérandas, piscines, annexes, garages, abris de jardin.
3. **Dans le sous-secteur 1AUzh**, les constructions, annexes, occupations, et utilisations des sols autorisées dans le règlement du PLUi, sous réserve :
  - D'être limitée à 30% de la superficie totale de la parcelle (emprise au sol) ;
  - De ne pas comporter de sous-sol ou une cave ;
  - Être obligatoirement construites sur vide sanitaire.

### *Concernant les bâtiments à usage professionnel :*

1. Les constructions à destination artisanale ou commerciale.
2. L'aménagement ou l'extension des constructions existantes.
3. Les entrepôts à condition d'être liés à une activité commerciale, artisanale ou de production.

### *Concernant les activités de loisirs, touristiques et d'hébergement :*

#### **1. Seulement dans le sous-secteur 1AUt :**

- Les constructions et installations liées à l'exploitation d'un parc de loisirs ou d'une zone touristique ;
- Les structures touristiques (restauration, accueil, ...) et structures liées à l'hébergement ;
- Les installations et ouvrages techniques liés à l'exploitation et l'entretien d'un parc de loisirs ou d'une zone touristique.

### *Concernant les constructions et installations publiques ou répondant à l'intérêt général, sont autorisées :*

1. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.
2. Les décharges ou les installations de traitement des ordures ménagères à condition qu'elles soient prévues par le schéma départemental.
3. Les antennes.
4. Les ouvrages de productions d'énergies renouvelables.
5. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P) ;
6. Les installations linéaires souterraines et les ouvrages techniques liés à celles-ci, ainsi que les installations nécessaires à l'exploitation des réseaux.

## **1AU - PARAGRAPHE 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

### **MIXITÉ SOCIALE**

**Seulement dans le secteur 1AU et 1AUzh**, lors d'une opération portant sur au moins 20 logements, ou sur un programme de logements excédant 2 000 m<sup>2</sup> (ex : 18 x 110 m<sup>2</sup> ou 25 x 80 m<sup>2</sup>) de surface de plancher **réservé à l'habitation**, sur une ou plusieurs tranches de travaux, l'aménageur devra recourir à une solution visant à intégrer la mixité sociale dans le programme. Il est exigé au moins 20% des lots réservés aux logements sociaux (en location ou en accession à la propriété), toutes tranches de travaux confondues.

### **MIXITÉ FONCTIONNELLE**

**Seulement dans le secteur 1AU et 1AUzh**, lors d'une opération portant sur au moins 80 logements, sur une ou plusieurs tranches de travaux, l'aménageur doit prévoir une mixité fonctionnelle en prévoyant notamment, l'implantation en rez-de-chaussée des programmes de logements, bureaux, équipements, ...

## II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### 1AU - PARAGRAPHE 1 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La volumétrie du bâti doit être maîtrisée afin d'éviter des volumes disproportionnés par rapport à leur environnement immédiat.

#### 1. HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

##### 1.1. Rappel :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point bas du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère. De manière à limiter les remblais qui ne sont pas nécessaires à la construction, le plancher du premier niveau habitable ne devra pas se situer à plus d'un mètre au-dessus du terrain naturel.

Dans le cas de terrains en pente, le point médian du terrain d'assiette de la construction servira de référence.

##### 1.2. La hauteur maximale des constructions et des installations ne peut excéder :

| Hauteur maximale par secteur de la zone 1AU du PLUi                                                   | Différents secteurs de la zone 1AU |       |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------|------|
|                                                                                                       | 1AU                                | 1AUzh | 1AUY |
| A 6 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère                                               | X                                  | X     |      |
| Pour les logements collectifs, la limite est fixée à 8 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère | X                                  | X     |      |

Exemple d'un bâtiment d'habitation limité à 6 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère (dans le cas présent, le bâtiment est inférieur à la limite maximale, ici l'égout du toit est à 2,8 mètres de hauteur)



Exemple d'un bâtiment d'habitation limité à 8 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère (dans le cas présent, le sommet de l'acrotère est à 8 mètres de hauteur)



La hauteur maximale n'est pas réglementée :

- Dans le sous-secteur 1AUY ;
- Pour les silos et les centrales à béton ;
- Pour les antennes téléphoniques et d'une manière générale pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public ;
- Les locaux techniques, éléments de superstructure (cheminée, cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation).



### 1.3. Toutefois, des dispositions autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- La hauteur des abris de jardin ne pouvant pas excéder 3 mètres en tout point ;
- Ce maximum pourra être surélevé pour s'ajuster à la hauteur d'une construction existante adjacente, régulièrement accordée.

## **2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### 2.1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :

- Aux voies et emprises existantes, à modifier ou à créer, publiques ou privées, ouvertes à la circulation ;
- Au nu de la façade de la construction dans le cas d'un débord de toiture ou de saillie inférieur ou égal à 0.60 mètre ;
- En tout point de la construction, si le débord de toiture ou la saillie est supérieur à 0.60 mètre ;
- En tout point de l'édification d'un mur ou d'un muret.

**L'alignement se mesure à partir** de la limite des voies et emprises existantes, à modifier ou à créer, publiques ou privées, ouvertes à la circulation. Ces règles d'alignement par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas aux passages et cheminements réservés aux piétons, ceux-ci n'étant pas considérés comme des voies.

### 2.2. Les constructions et installations doivent observer un recul minimal de :

| Règles d'implantation par secteur de la zone 1AU du PLUi                                                                                                                                                | Différents secteurs de la zone 1AU |       |      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------|------|
|                                                                                                                                                                                                         | 1AU                                | 1AUzh | 1AUY |
| Avec un recul similaire à celles des façades des constructions riveraines (au moins un angle de la façade devra être dans cet alignement – ex. l'angle de la façade la plus proche de la voie publique) | X                                  | X     | X    |
| En observant un <b>retrait minimum de 5 mètres</b> par rapport à l'alignement                                                                                                                           | X                                  | X     | X    |

*Si un secteur de la zone 1AU est concerné par plusieurs colonnes du tableau ci-dessus, le projet de construction peut alors s'implanter selon plusieurs possibilités.*

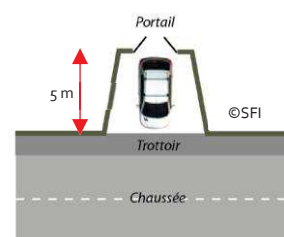
|                                                                                                  |                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Illustration d'un bâtiment avec un recul similaire avec les façades des constructions riveraines | Illustration d'un bâtiment implanté en observant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement |
|               |                        |

**Ces dispositions ne s'appliquent pas :** aux annexes, abris de jardin et piscines.

### 2.3. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- Un recul de 25 mètres de l'axe des routes départementales, voies classées bruyantes ou classées à grande circulation ;
- Concernant les travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite. Ceux-ci pourront être implantés en avant de la ligne de construction ;
- Concernant une opération faisant l'objet d'un plan d'ensemble ou une opération ayant au moins 50 mètres de front de rue ;
- Concernant les ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général ;
- Concernant des constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement.
- Concernant des ouvrages de faibles dimensions (perron, emmarchements, ... d'une superficie maximale de 20 m²) ;

Si la configuration de la parcelle le permet (suffisamment profonde), **il est recommandé** une implantation des portails et des portes de garage en recul de 5 mètres par rapport à la voirie (pour ne pas altérer la circulation routière, garantir un bon angle de visibilité et donc la sécurité routière).



## 3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

**3.1. L'implantation est mesurée en tout point de la construction à partir de la limite séparative** (latérale ou de fond de parcelle).

**3.2. L'implantation des constructions, installations ou ouvrages ne peuvent pas être implantés à moins de 5 mètres des berges des cours d'eau aériens (non busés).**

**3.3. Les constructions et installations devront s'implanter :**

| Règles d'implantation par secteur de la zone 1AU du PLUi                | Différents secteurs de la zone 1AU |       |      |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------|------|
|                                                                         | 1AU                                | 1AUzh | 1AUy |
| Implantation sur <b>au moins une limite séparative</b>                  | X                                  | X     | X    |
| Implantation en observant une <b>marge de recul d'au moins 3 mètres</b> | X                                  | X     | X    |

*Si un secteur de la zone 1AU est concerné par plusieurs colonnes du tableau ci-dessus, le projet de construction peut alors s'implanter selon plusieurs possibilités.*

| Illustration d'un bâtiment implanté sur au moins une limite séparative | Illustration d'un bâtiment implanté en observant une marge de recul d'au moins 3 mètres |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                        |                                                                                         |

Ces dispositions ne s'appliquent pas : aux piscines et à leurs aménagements extérieurs.

### 3.4. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- Concernant des travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite. Ceux-ci pourront être implantés jusqu'à la limite séparative ;
- Pour les abris de jardin ;
- En cas de sinistre, la reconstruction à l'implantation initiale est autorisée pour les constructions régulièrement édifiées ;
- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou fait partie d'une opération d'ensemble,
- En cas de projet architectural commun aux unités foncières par les limites séparatives ;
- Pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public ;
- Dans le cas où ces règles feraient obstacle à la réalisation d'un projet architectural de qualité, ou pour des raisons de conception bioclimatique, notamment pour l'isolation extérieure des constructions.

## **4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU SUR PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

### 4.1. L'implantation est mesurée en tout point de la construction.

### 4.2. Les constructions et installations devront s'implanter :

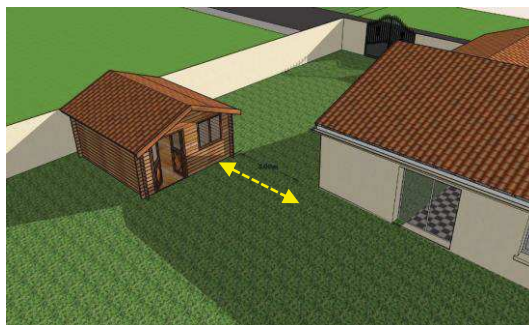
En matière de protection civile et de sécurité incendie, éventuellement applicable aux types de constructions projetées, **la distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain** doit être :

- Nulle (accolé à un bâtiment)
- Ou respectant une distance de sécurité au moins égale à 3 mètres entre les constructions.

Illustration pour la construction d'un autre bâtiment accolé à un bâtiment existant



Illustration pour la construction d'un autre bâtiment avec une marge de recul d'au moins 3 mètres



## 5. EMPRISE AU SOL

### 5.1. Règles d'emprise maximale

| Règles d'emprise par secteur de la zone 1AU du PLUi                                                                                                                                                        | Différents secteurs de la zone 1AU |       |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------|------|
|                                                                                                                                                                                                            | 1AU                                | 1AUzh | 1AUy |
| L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.                                                                                                                                                  |                                    |       | X    |
| L'emprise au sol cumulée des constructions principales, abris de jardin, annexes et piscines est limitée à <b>30%</b> de la partie de la parcelle concernée par la présence d'une zone à dominante humide. |                                    | X     |      |
| L'emprise au sol cumulée des constructions principales, abris de jardin, annexes et piscines est limitée à <b>50%</b> de la superficie du terrain d'assiette du projet.                                    | X                                  |       |      |

*Si un secteur de la zone 1AU est concerné par plusieurs colonnes du tableau ci-dessus, le projet de construction peut alors s'implanter selon plusieurs possibilités.*

### 5.2. Des emprises au sol maximales différentes de celles prévues ci-dessus sont possibles :

- Concernant des travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite. Ceux-ci pourront déroger aux règles d'emprise maximale ;
- Pour les bâtiments passifs ou bâtiments à énergie positive ;
- Pour les constructions relevant d'une activité artisanale, commerciale ou avec une activité économique ;
- Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Pour les abris de jardin, des annexes et piscines.

## 1AU - PARAGRAPHE 2 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Conformément à l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

### 1. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

#### 1.1. Dispositions générales

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale des constructions, installations ou aménagements nouveaux ainsi que des évolutions du bâti existant par rapport à leur environnement architectural et paysager afin de respecter une harmonie d'ensemble.

Ainsi, les constructions doivent s'inscrire dans ce qui constitue le caractère du paysage bâti, en matière d'implantation, de gabarit, comme de traitements des façades, des matériaux et des teintes. Les projets peuvent être d'expressions architecturales traditionnelles ou contemporaines, mais pourront être refusés s'ils sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. La couleur des enduits ou bardages doit correspondre à des teintes de bois, de pierre, de sable, de terre cuite ou d'ocre naturel.

### 1.2. Toitures

La pente des toitures et la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondants des bâtiments voisins. D'autres types de toitures pourront être autorisés au vu d'un projet architectural de qualité ou de forme urbaine contemporaine.

**Les couvertures des bâtiments à usage d'habitation**, doivent être dans les teintes terres cuites. **Ces dispositions ne s'appliquent** ni aux toitures plates, ni aux toitures végétalisées, ni aux vérandas, ni aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques notamment). Pour mémoire, la législation en vigueur ne permet pas d'interdire les toitures végétalisées, car celles-ci évitent l'émission de gaz à effet de serre et favorisent la retenue des eaux pluviales.

### 1.3. Ouvertures - Menuiseries

**Seulement pour le sous-secteur 1AU et 1AUzh**, les menuiseries seront homogènes sur l'ensemble de la construction.

### 1.4. Murs / Revêtements extérieurs

Les enduits teintés le seront en harmonie avec l'environnement bâti. Un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal doit être privilégié. Le percement d'une porte de garage sera étudié en rapport avec l'ensemble de la façade.

L'isolation extérieure par bardage sur une maçonnerie traditionnelle pourra être admise dans le cadre d'un projet de qualité permettant de garantir une isolation plus performante.

### 1.5. Antennes paraboliques et Wi-Fi - Coffrets de pompes à chaleur - coffrets de climatisation

Il est interdit de fixer les paraboles, coffrets de pompe à chaleur et de climatisation en applique sur les façades sur la rue ou les voies ouvertes à la circulation, sauf impossibilité technique justifiée.

### 1.6. Clôtures sur voie publique

Les clôtures matérialisent la limite entre domaine public et espace privé. Sous le nom de clôture se cache tout élément séparatif, qu'il soit en dur ou en végétal. Elles sont l'écrin d'une construction, elles constituent également un lien intéressant avec l'environnement urbain ou le paysage qui entoure la parcelle.

Les clôtures veilleront à s'intégrer aux constructions voisines de par leurs dessins et leurs matériaux. Les clôtures, qu'elles soient minérales ou végétales ne devront pas gêner la visibilité aux carrefours.

| Règles de hauteur maximale pour les clôtures par secteur de la zone 1AU du PLUi                                                                                          | Différents secteurs de la zone 1AU |       |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------|------|
|                                                                                                                                                                          | 1AU                                | 1AUzh | 1AUy |
| Hauteur non réglementée.                                                                                                                                                 |                                    |       | X    |
| La clôture de type grillage est limitée à 2 mètres                                                                                                                       | X                                  | X     |      |
| La clôture minérale ne devra pas dépasser 1,8 mètre en tout point, <b>sauf en cas de rénovation</b> .                                                                    | X                                  | X     |      |
| La clôture pourra être constituée par un mur bahut ( <b>1 mètre de haut maximum</b> ) surmonté de grilles. Le tout ne devra pas dépasser <b>2 mètres en tout point</b> . | X                                  | X     |      |

*Si un secteur de la zone 1AU est concerné par plusieurs colonnes du tableau ci-dessus, le projet de construction peut alors s'implanter selon plusieurs possibilités.*



|                                                                                   |                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Illustration d'un mur d'une hauteur de 1,8 mètre</p>                           | <p>Illustration d'un mur bahut de 1 mètre surmonté de grilles (limité à 2 mètres en tout point)</p> |
|  |                   |

### **1.7. Collecte sélective des déchets**

Un local à déchets sera exigé pour tout programme à partir de 20 logements, ainsi que pour les activités et équipements collectifs. Cet emplacement sera réalisé de telle manière que les containers soient mis en discrétion par un traitement architectural ou paysager.

Sauf impossibilité technique, l'installation ou l'enfouissement d'un dispositif de collecte sélective des déchets (ordures ménagères, verre usagé, vieux papiers, bouteilles plastiques) est obligatoire pour tout projet comportant au moins 20 logements.

### **1.8. Poste de transformation électrique**

Dès que le programme de logements comporte au moins 20 logements, les postes de transformation et sous-stations de chauffage seront intégrés aux constructions, sauf impossibilité technique.

### **1.9. Exception**

Les dispositions citées précédemment ne s'appliquent pas aux constructions et équipement public ou d'intérêt collectif.

## **2. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La réglementation thermique en vigueur devra a minima être respectée, celle-ci ne s'applique pas à tous les bâtiments de la même manière et certains bâtiments en sont exonérés (par exemple : les constructions provisoires, les bâtiments destinés à rester ouverts sur l'extérieur, les bâtiments agricoles ou d'élevage, ...).

Les projets participeront par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, etc.

En matière de performances environnementales, les aménagements de plantations en bordure de fossé devront privilégier les essences caractéristiques des milieux humides telles que les plantes hygrophiles, comme par exemple les aulnes.

### **1AU - PARAGRAPHE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les surfaces laissées libres de toute construction ou aménagement minéral devront être traitées en espaces verts. Ces espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité visant à leur non imperméabilisation et/ou leur végétalisation. Elles peuvent faire l'objet d'aires de jeux et d'agrément, elles peuvent être plantées ou arborées. Les plantations existantes seront de préférence maintenues ou seront remplacées.

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

**Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.** Parmi elles, on peut citer les arbres à hautes tiges suivants qui pourraient être plantés : le chêne pédonculé, le chêne sessile, le hêtre, le tilleul à petites feuilles, l'érable sycomore, l'érable plane, l'érable champêtre, le merisier, l'aulne glutineux, le châtaignier, l'alisier torminal, le noyer, le peuplier, l'épicéa commun, le pin sylvestre [Source : Principales essences humides en Champagne Humide – CRPF 2002]. **Une liste indicative des essences régionales est annexée au règlement écrit.** Celle-ci n'a aucune valeur réglementaire, mais vise à guider et informer le pétitionnaire des essences régionales qu'il peut mobiliser dans le cadre d'une plantation de haie et d'arbres à hautes tiges.

En dehors des espaces de circulation, aires de stationnement et des terrasses, les surfaces résiduelles issues des marges de recul visibles de la rue seront traitées **de préférence** en espaces verts (planté, paysagé ou arboré). Les aires de stationnement non couvertes ou non fermées de plus de 20 places doivent être plantées à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement.

## **1AU - PARAGRAPHE 4 : STATIONNEMENT**

### **4.1. GÉNÉRALITÉS**

Le stationnement doit être assuré obligatoirement en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol. Les divisions de terrain et les transformations de bâti existant ne doivent pas aboutir à la suppression d'une place de stationnement sans qu'elle ne soit remplacée.

Conformément à l'article L.151-34 du code de l'urbanisme, **le règlement ne peut pas prescrire de règles pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.**

**Si la configuration de la parcelle ou si l'espace est insuffisant** pour aménager le nombre exigé de places de stationnement, la possibilité existe de les établir sur des parcelles distantes de moins de 300 m de la limite de l'unité foncière.

### **4.2. OBLIGATIONS MINIMALES EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT POUR LES VÉLOS POUR LES IMMEUBLES D'HABITATION ET DE BUREAUX (CONFORMÉMENT À L'ARTICLE L 151-30 CU)**

Pour les constructions neuves (hors rénovation), les exigences minimales sont les suivantes :

- Pour les immeubles d'habitations collectives, 0,75 m<sup>2</sup> jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.
- Pour les immeubles de bureaux, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher, ce qui correspond à 1 place de vélo pour 100 m<sup>2</sup> (1 place fait 1,5 m<sup>2</sup> soit 0,75 m x 2 m).

### **4.3. NORMES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE MINIMAL**

#### **4.3.1. Concernant les constructions nouvelles à usage d'habitation**

| Règles minimales de stationnement pour la zone 1AU                                                                     | Différents secteurs de la zone 1AU |       |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------|------|
|                                                                                                                        | 1AU                                | 1AUzh | 1AUY |
| 1 place de stationnement pour les logements de moins de 49 m <sup>2</sup> de surface de plancher                       | X                                  | X     |      |
| 2 places de stationnement pour les logements dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 50 m <sup>2</sup> . | X                                  | X     |      |
| 1.5 pour les logements collectifs (hors logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État)                      | X                                  | X     |      |



**Ces dispositions ne s'appliquent pas** aux équipements publics et d'intérêt collectif. Les aires de stationnement pour les véhicules doivent correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol des secteurs concernées, **aucune place de stationnement n'est imposée pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.**

#### **4.3.2. Normes de stationnement automobile pour les constructions destinées aux commerces :**

Sauf impossibilité technique justifiée, le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins de l'activité.

#### **4.3.3. Normes de stationnement automobile pour les constructions destinées aux bureaux, et activités artisanales :**

Pour chaque tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une place de stationnement minimum doit être créée.

#### **4.3.4. Concernant les opérations de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension**

Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi, le nombre de places exigé est défini comme suit :

- Pour les constructions à destination d'habitat, toute place doit être maintenue ou restituée ;
- Pour les extensions à destination d'habitation inférieure à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher à la date d'approbation du PLUi, il n'est pas exigé de place de stationnement supplémentaire (couverte ou non) ;
- Pour les extensions à destination d'habitation supérieure à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher à la date d'approbation du PLUi, il est exigé la création d'une place de stationnement supplémentaire (couverte ou non) ;
- Pour les changements de destination de bureaux en logements à la date d'approbation du PLUi, il n'est pas exigé de place supplémentaire ;

### **III. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX**

#### **1AU - PARAGRAPHE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

##### **1.1. GÉNÉRALITÉS**

Les conditions de desserte par les voies et accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de collecte des ordures ménagères et d'accès par les services publics de défense contre l'incendie et de secours d'urgence. Les accès et voiries doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

##### **1.2. VOIRIE**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Afin de satisfaire aux règles en vigueur en matière de défense incendie, les voies publiques devront avoir une **largeur minimale de 4 mètres**, libre de circulation, bandes réservées ou stationnement exclus.

Les voies nouvelles se terminant en impasse de plus de 60 m doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules des services publics (véhicules de lutte contre l'incendie notamment) de manœuvrer aisément.

Les voies nouvelles s'articuleront autant que possible avec les voies existantes. Sauf impossibilité technique ou par manque d'espace, les voies à créer destinées à la circulation automobile doivent présenter un passage suffisamment dimensionné pour permettre notamment la cohabitation de la circulation automobile avec les modes de déplacement doux.

### 1.3. ACCÈS

**Pour être constructible**, un terrain ou une unité foncière doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de manière à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Des pans coupés peuvent être imposés aux angles des voies ou accès, pour permettre une meilleure visibilité.

### 1.4. ACCESSIBILITÉ DES SECOURS

Les prescriptions suivantes énoncées par le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) de l'Aube doivent être prises en compte.

#### ***Voie « engins » :***

Une voie correspondant aux caractéristiques d'une voie « engins » doit permettre l'accès des engins de secours et de lutte contre l'incendie aux constructions projetées, aux établissements recevant du public, aux établissements relevant du code du travail et/ou du code de l'environnement dont le plancher bas du dernier niveau est à moins de 8 mètres et aux bâtiments d'habitation de la 1<sup>ère</sup>, 2<sup>e</sup> ou 4<sup>e</sup> famille (voir caractéristiques ci-dessous) :

- Hauteur libre de 3,5 mètres ;
- Largeur libre de 3 mètres minimum, libre de circulation, bandes réservées ou stationnement exclus ;
- Force portante : 160 kN (90 kN maximum par essieux distants de 3,6 m au minimum) ;
- Rayon de braquage intérieur minimal dans les virages : 11 mètres ;
- Sur largeur dans les virages :  $S = 15/R$  pour les virages de rayon R inférieur à 50 m ;
- Pente inférieure à 15%.

#### ***Voie « échelle » :***

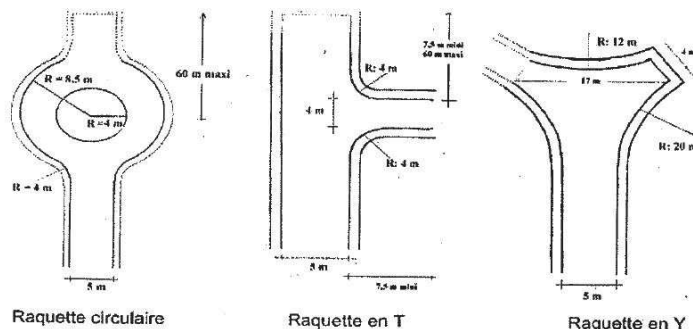
Une voie correspondant aux caractéristiques d'une voie « échelle » doit permettre l'accès des engins de secours et de lutte contre l'incendie aux constructions projetées, aux établissements recevant du public, aux établissements relevant du code du travail et/ou du code de l'environnement dont le plancher bas du dernier niveau est supérieur ou égal à 8 mètres et aux bâtiments d'habitation de la 3<sup>e</sup> famille B (voir caractéristiques ci-dessous) :

- Largeur minimale de 4 mètres, libre de circulation, bandes réservées ou stationnement exclus ;
- Hauteur libre de 3,5 mètres ;
- Force portante : 160 kN (90 kN maximum par essieux distants de 3,6 m au minimum) ;
- Rayon de braquage intérieur minimal dans les virages : 11 mètres ;
- Sur largeur dans les virages :  $S = 15/R$  pour les virages de rayon R inférieur à 50 m ;
- Résistance au poinçonnement de 80 kN sur une surface de 0,20 m<sup>2</sup> ;
- Pente inférieure à 10%.

### Cas des voies en impasse à plus de 60 mètres

En bout de la voie d'accès, il devra y avoir la possibilité de faire demi-tour. Pour ce faire, il y aura lieu de mettre en place une aire de retournement (voir caractéristiques ci-dessous) :

Pour les habitations, la distance entre la voie d'accès et la ou les maisons d'habitation devra être inférieure ou égale à 60 mètres, avec un passage supérieur à 1,80 mètre, afin de permettre le passage d'un dévidoir ou d'une échelle à coulisse.



## 1AU - PARAGRAPHE 2 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur. Les nouveaux réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc.) doivent être souterrains.

### 2.1. ALIMENTATION EN EAU

#### 2.1.1. Eau potable :

Toute construction nouvelle qui requiert l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable suivant les règles sanitaires en vigueur. Le raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur et aux prescriptions établies par le gestionnaire de l'eau.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant de les raccorder et de les alimenter au réseau d'eau existant.

#### 2.1.2. Eau à usage non domestique :

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

### 2.2. ASSAINISSEMENT

#### 2.2.1. Eaux usées domestiques (eaux-vannes et ménagères) :

**L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux, égouts pluviaux est interdite.**

Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation, si le réseau public existe. En l'absence d'un réseau public d'assainissement, mais dont la réalisation est prévue, toute opération devra être desservie par un système autonome d'assainissement interne, muni d'un dispositif d'épuration approprié, conformément aux réglementations en vigueur.

Ce système doit être conçu de telle manière, qu'il soit raccordable au futur réseau public d'assainissement. Le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsqu'il sera réalisé dans un délai de 2 ans.

### 2.2.2. Eaux usées non domestiques (par exemple : établissements industriels, établissements de santé, de commerces, de cantines scolaires, ...) :

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans l'autorisation du gestionnaire du réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

### 2.2.3. Eaux pluviales :

La limitation de l'emprise au sol participe à une meilleure gestion des eaux pluviales. Les eaux pluviales seront traitées conformément à la réglementation d'assainissement en vigueur.

Les eaux pluviales seront obligatoirement :

- Recueillies, infiltrées lentement (fossés, noues, puisards, ...) ou stockées en vue d'une réutilisation possible sur la parcelle au moyen de dispositifs adaptés conformes aux réglementations en vigueur.
- Ou évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales si existant.
- En cas d'impossibilité technique (ex. : nature du sous-sols), les eaux pluviales seront évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales si existant ou par une solution alternative.

Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol.

## **2.3. ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET RÉSEAU DE CHAUFFAGE**

Pour toute construction, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés **en souterrain**.

## **2.4. SÉCURITÉ INCENDIE**

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

## Règlement applicable à la zone 2AU

Ce chapitre concerne les zones 2AU, 2AUt, 2AUY et 2AUYzh.

### ***I.DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ***

#### **2AU - PARAGRAPHE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS**

Paragraphe non réglementé.

#### **2AU - PARAGRAPHE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS**

##### **1.1. Rappels**

1. Les constructions, aménagements et installations situées dans le périmètre des **orientations d'aménagements et de programmation doivent être compatibles avec ces dernières** (cf. document n°3 du PLUi).
2. Conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme, **doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située** dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques ou dans un site classé ou en instance de classement. **En dehors de ce périmètre, et en l'absence de décision contraire prise par l'autorité compétente**, les clôtures sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme (article R.421-2 g du code de l'urbanisme). [Pour savoir si le territoire de votre commune est concerné par l'obligation de déclaration préalable, se référer en annexe du présent règlement.](#)
3. En application des dispositions du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou d'un permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLUi s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.
4. **Les murs sont dispensés de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme, dès lors que leur **hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres**, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme. Leur édification est alors soumise à déclaration préalable (article R.421-2 du code de l'urbanisme).
5. **Le secteur résidentiel et quelques bâtiments professionnels (sous certaines conditions) doivent recourir à la réglementation thermique.**

##### **1.2. Sont interdits dans l'ensemble de la zone 2AU :**

1. Les constructions et installations de toute nature à l'exception de celles autorisées à l'article 1.3 ;
2. Le stockage et le dépôt de toute nature ([sauf pour le bois de chauffage](#)) ;
3. L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

### 1.3. Les occupations et utilisations du sol autorisées suivantes :

Pour mémoire, tout ce qui n'est pas interdit où soumis à conditions particulières est autorisé.

#### *Généralités applicables à l'ensemble de la zone :*

1. Les travaux d'entretien et d'amélioration des constructions existantes, ainsi que leur démolition et leur reconstruction sans changement de destination, dans la mesure où il ne s'agit pas de constructions précaires.
2. Les constructions précaires et temporaires liées à un évènement.

#### *Concernant les constructions et installations publiques ou répondant à l'intérêt général, sont autorisées :*

1. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.
2. Les décharges ou les installations de traitement des ordures ménagères à condition qu'elles soient prévues par le schéma départemental.
3. Les antennes.
4. Les ouvrages de productions d'énergies renouvelables.
5. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P) ;
6. Les installations linéaires souterraines et les ouvrages techniques liés à celles-ci, ainsi que les installations nécessaires à l'exploitation des réseaux.

### 2AU - PARAGRAPHE 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Paragraphe non réglementé.

## ***II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE***

### 2AU - PARAGRAPHE 1 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### **1. HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Article non réglementé.

#### **2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Article non réglementé.

#### **3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Article non réglementé.



#### **4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU SUR PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Article non réglementé.

#### **5. EMPRISE AU SOL**

Article non réglementé.

### **2AU - PARAGRAPHE 2 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

#### **1. ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

Article non réglementé.

#### **2. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non réglementé.

### **2AU - PARAGRAPHE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

**Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage**, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

### **2AU - PARAGRAPHE 4 : STATIONNEMENT**

Paragraphe non réglementé.

## ***III. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX***

### **2AU - PARAGRAPHE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

Paragraphe non réglementé.

### **2AU - PARAGRAPHE 2 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Paragraphe non réglementé.

# CHAPITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents articles du chapitre 4 du présent règlement sont :

| Zones | Description                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A     | La zone A couvre une zone de production agricole ou d'élevage qu'il convient de préserver des tissus urbains. <i>Sont concernées l'ensemble des communes de la Communauté de Communes.</i>                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Ad    | <b>STECAL</b> - La zone Ad couvre une zone de production agricole ou d'élevage avec une activité agricole diversifiée liée aux activités de la ferme pédagogique. <i>Est concernée la commune de Champ-sur-Barse.</i>                                                                                                                                                                                                                                |
| Ai    | La zone Ai couvre une zone de production agricole ou d'élevage qui convient de préserver des tissus urbains. Cette zone étant située dans l'emprise du PPRi en vigueur. <i>Sont concernées les communes suivantes : Bossancourt, Dolancourt, Jessains et Trannes.</i>                                                                                                                                                                                |
| Ah    | <b>STECAL</b> - La zone Ah couvre des habitations isolées occupées par des tiers dans un secteur agricole. <i>Sont concernées les communes suivantes : Argançon, Beurey, Bossancourt, Champ-sur-Barse, Colombé-la-Fosse, Crespy-le-Neuf, Epothémont, Jessains, Juzanvigny, La Loge-aux-Chèvres, La Rothière, Morvilliers, Trannes et Vendeuvre-sur-Barse.</i>                                                                                        |
| Ap    | La zone Ap constitue une zone de production ou d'élevage à préserver de toute construction en raison des qualités paysagères ou occupant une fonction de réservoir de biodiversité (ex : site Natura 2000). <i>Sont concernées les communes suivantes : Argançon, Bossancourt, Champ-sur-Barse, Dolancourt, La Loge-aux-Chèvres, La Villeneuve-au-Chêne, Petit-Mesnil, Trannes, Vendeuvre-sur-Barse, et Ville-aux-Bois.</i>                          |
| Av    | La zone Av couvre une zone de production viticole qu'il convient de préserver de toute construction. <i>Sont concernées les communes suivantes : Argançon, Colombé-la-Fosse, Dolancourt, Saulcy et Trannes.</i>                                                                                                                                                                                                                                      |
| Azh   | La zone Azh couvre une zone agricole à dominante humide. <i>Sont concernées les communes suivantes : Amance, Beurey, Bossancourt, Chaumesnil, Colombé-la-Fosse, Crespy-le-Neuf, Eclance, Fresnay, Fuligny, Juzanvigny, La Chaise, Lévigny, Longpré-le-Sec, Morvilliers, Petit-Mesnil, Puits-et-Nuisement, Saulcy, Soulaines-Dhuys, Thill, Thors, Trannes, Vauchonvilliers, Vendeuvre-sur-Barse, Vernonvilliers, Ville-aux-Bois, Ville-sur-Terre.</i> |

# I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

## A - PARAGRAPHE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Paragraphe non réglementé.

## A - PARAGRAPHE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

### 1.1. Rappels

1. En vertu de l'article R421-2 du code de l'urbanisme, les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont dispensées de toute formalité sauf délibération contraire. Conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme, **doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située** dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques ou dans un site classé ou en instance de classement. **En dehors de ce périmètre, et en l'absence de décision contraire prise par l'autorité compétente**, les clôtures sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme (article R.421-2 g du code de l'urbanisme). [Pour savoir si le territoire de votre commune est concerné par l'obligation de déclaration préalable, se référer en annexe du présent règlement.](#) Les murs et clôtures sont réglementés dans les zones couvertes par le PPRI. **Conformément au PPRI, en zone Ai, les murs pleins et murs bahuts sont interdits, sauf si positionnés dans le sens d'écoulement des eaux ; seules les clôtures ajourées ou les grillages sont autorisés.**
2. En application des dispositions du Code de l'Urbanisme, d'un permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLUi s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.
3. **Les murs sont dispensés de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme, dès lors que leur **hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres**, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme. Leur édification est alors soumise à déclaration préalable (article R.421-2 du code de l'urbanisme).
4. **Le secteur résidentiel et quelques bâtiments professionnels (sous certaines conditions) doivent recourir à la réglementation thermique.**

### 1.2. Sont interdits dans l'ensemble de la zone A :

- Toutes les occupations et utilisations à l'exception de celles mentionnées à l'**article 1.7** ;
- Toutes constructions relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) à moins de 100 mètres des limites des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) ;
- Toutes constructions relevant du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) à moins de 50 mètres des limites des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) ;

1.3. Sont interdits dans l'ensemble de la zone Ap : toute construction y est interdite, à l'exception des constructions et installations publiques ou répondant à l'intérêt général.

1.4. Sont interdits dans l'ensemble de la zone Av et Azh « zones humides dites loi sur l'eau » (légendé en mauve sur le plan de zonage) (légendé en mauve sur le plan de zonage) : tous types de constructions sauf les antennes téléphoniques ou ouvrages, les installations linéaires souterraines et les ouvrages techniques liés à celles-ci, ainsi que les installations nécessaires à l'exploitation des réseaux.

1.5. Sont interdits dans l'ensemble de la zone Azh « zones humides dites loi sur l'eau » (légendé en mauve sur le plan de zonage) (légendé en mauve sur le plan de zonage) : tous types de constructions.

1.6. Sont interdits dans l'ensemble de la zone A : au sein du Parc naturel régional de la Forêt d'Orient, les nouveaux parcs éoliens non domestiques.

#### **1.7. Les occupations et utilisations du sol autorisées suivantes :**

1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
2. Les changements de destination des bâtiments agricoles repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-11 et R 151-35 du code de l'urbanisme dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
3. Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.
4. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, hormis pour les constructions ne répondant pas à la vocation de la zone.
4. **Seulement dans le sous-secteur Azh « à dominante humide par diagnostic » (légendé en rose clair sur le plan de zonage)**, les constructions, annexes, occupations, et utilisations des sols autorisées dans le règlement du PLUi, sous réserve :
  - D'être limitée à 30% de la superficie totale de la parcelle (emprise au sol) ;
  - De ne pas comporter de sous-sol ou une cave ;
  - Être obligatoirement construites sur vide sanitaire.
5. **Dans le sous-secteur Ai**, les constructions, occupations, et utilisations des sols autorisés dans le règlement du PPRi en vigueur.
6. **Sauf dans les sous-secteurs Ai, AP et Av**, les extensions des parcs éoliens non domestiques existants, à condition, lorsqu'elles se situent sur le territoire du Parc naturel régional de la Forêt d'Orient, qu'elles soient situées sur le territoire des communes bordant la limite intérieure du périmètre dudit Parc naturel régional.
7. **Sauf dans les sous-secteurs Ai, AP et Av**, au sein de la zone d'exclusion de la Charte éolienne UNESCO, les nouveaux parcs éoliens non domestiques à la condition qu'ils se situent en non co-visibilité avec le vignoble de Champagne.
8. **Sauf dans les sous-secteurs Ai, AP et Av**, au sein de la zone d'exclusion de la Charte éolienne UNESCO, les extensions des parcs éoliens non domestiques existants.
9. **Sauf dans les sous-secteurs Ai, AP et Av**, au sein de la zone de vigilance de la Charte éolienne UNESCO, les projets d'extensions ou de nouveaux parcs éoliens non domestiques à condition de ne pas porter atteinte au paysage.

#### **Concernant les bâtiments à usage d'habitation, sont autorisées :**

1. **En zone A**, la construction, extension, annexes des maisons d'habitation par exploitation agricole sous réserve :
  - D'être en lien direct et nécessaire à l'exploitation agricole ;
  - Que le demandeur justifie d'une activité agricole à titre principal ;
2. **Uniquement en zone Ah**, la construction de maisons d'habitations. **Ces habitations de tiers isolées relèvent d'un STECAL - secteurs de taille et de capacité limitées.**
3. **Uniquement en zone Ah**, Les extensions (y compris les vérandas) des constructions à usages d'habitation (**les habitations de tiers isolés relèvent d'un STECAL**) à condition :
  - De ne pas porter atteinte ni à la préservation des exploitations agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ;
  - Qu'elles prévoient un branchement ou un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation ;
  - Dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité, ...) ;
  - **Qu'elles soient limitées :**
    - >Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi qui ont une superficie inférieure à 80 m<sup>2</sup>, l'extension est limitée à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

> Pour les constructions supérieures ou égales à 80 m<sup>2</sup>, l'extension est limitée à 70 m<sup>2</sup> de la construction initiale à la date d'approbation du PLUi.

> Cette limite de surface s'applique au cumul de l'ensemble des extensions réalisées sur toute la durée du PLUi. Elle ne s'applique pas aux extensions des bâtiments d'exploitation agricole et des constructions à destination d'habitation nécessaires au fonctionnement d'une exploitation existante.

4. **Uniquement en zone Ah**, les abris de jardin limités à 30 m<sup>2</sup> uniquement s'ils dépendent d'une habitation existante, sur l'unité foncière du projet ou l'unité foncière riveraine. Un seul abri de jardin sera autorisé par habitation existante ;

5. **Uniquement en zone Ah**, les annexes et garages des constructions à usage d'habitation à condition :

- Qu'elles soient limitées à 30 m<sup>2</sup> ;
- Qu'une seule annexe soit autorisée par parcelle ;
- Qu'elle ne puisse pas s'écarter du bâtiment principal de plus de 20 mètres ;

Cette limite ne s'applique pas aux annexes des bâtiments d'exploitation agricole et des constructions à destination d'habitation nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole existante dans la zone.

#### *Concernant les activités agricoles diversifiées, sont autorisés :*

1. **Seulement en zone Ad**, à condition d'être lié à une exploitation agricole :

- Les constructions et structures touristiques de restauration, accueil, aire de stationnement, ... ;
- Les constructions et structures liées aux commerces et à la vente directe ;
- Les constructions à usage de haras, centre équestre ou ferme pédagogique et bâtiments accessoires ;
- Les hébergements hôteliers et touristiques, à condition :

> Qu'il s'agisse d'un camping à la ferme. Dans ce cadre, ils sont alors limités à six emplacements et vingt personnes. Ils doivent être directement liés à une exploitation agricole existante dans la zone en tant qu'ils constituent un complément à l'activité agricole principale ;

> La création d'un gîte ou d'une chambre d'hôtes, à la condition d'être réalisé via une rénovation de bâtiment existant.

#### *Concernant les constructions et installations publiques ou répondant à l'intérêt général, sont autorisées :*

1. 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 du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
2. S'agissant des ouvrages de productions d'énergies renouvelables, ils sont autorisés, d'une part si l'énergie produite est majoritairement destinée à la revente sur le réseau national de distribution, et d'autre part si ces ouvrages ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
3. **Sauf dans les sous-secteurs Ai, Ap et Av**, les aires de jeux ou de sports ;
4. Les décharges ou les installations de traitement des ordures ménagères à condition qu'elles soient prévues par le schéma départemental.
5. Les antennes.
6. Les ouvrages de productions d'énergies renouvelables.
7. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P) ;
8. Les installations linéaires souterraines et les ouvrages techniques liés à celles-ci, ainsi que les installations nécessaires à l'exploitation des réseaux.

### **A - PARAGRAPHE 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Paragraphe non réglementé.