



Plan Local d'Urbanisme

Règlement
littéral

**Commune de
Haussimont**

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil communautaire de
CHALONS AGGLO en date du :

28 avril 2022
approuvant la révision du PLU.

Le Président,
Jacques JESSON :



document

4.a

SOMMAIRE

Dispositions générales	3
Dispositions relatives à la zone UA	9
Dispositions relatives à la zone UB	21
Dispositions relatives à la zone UE	31
Dispositions relatives à la zone UI	37
Dispositions relatives à la zone UV	45
Dispositions relatives à la zone UVb	49
Dispositions relatives à la zone 1AU	57
Dispositions relatives à la zone 2AUv	59
Dispositions relatives à la zone A	63
Dispositions relatives à la zone N	67
Annexe : nuancier départemental	71

Dispositions générales

Article 1 : Champ d'application territorial du plan local d'urbanisme

Le présent règlement est applicable à l'ensemble du territoire de la commune de Haussimont.

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le PLU :

1. Les articles dits "d'ordre public" des règles générales d'urbanisme, mentionnés à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, à savoir :

- l'article R.111-2 relatif à la salubrité ou à la sécurité publique,
- l'article R.111-4 relatif à la conservation des sites ou vestiges archéologiques,
- l'article R.111-25 relatif à la réalisation d'aires de stationnement,
- l'article R.111-26 relatif aux préoccupations d'environnement,
- l'article R.111-27 relatif aux sites et paysages naturels et urbains.

2. Les dispositions d'urbanisme suivantes édictant des règles de fond relatives à l'occupation des sols et ayant leur fondement dans le code de l'urbanisme :

- les articles L.111-6 à L.111-10 relatifs à la constructibilité interdite le long des grands axes routiers,
- l'article L.111-13 relatif à l'interdiction d'accès à certaines voies,
- l'article L.111-15 relatif à la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre et la restauration des bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial.

3. Le cas échéant, les dispositions relatives aux sursis à statuer aux demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations, dans les cas prévus aux articles, L.311-2 et L.424-1 du code de l'urbanisme.**4. Les dispositions de l'article L.111-3 du code rural relatives à la réciprocité des règles d'éloignement par rapport aux bâtiments agricoles et celles des articles L.311-1 à L.311-5 du code forestier relatives aux autorisations de défrichement.****5. Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation du sol telles qu'elles sont annexées au présent PLU conformément à l'article L.151-43 du code de l'urbanisme.****6. Les dispositions figurant en annexes au PLU en application des articles R.151-52 et R.151-53 du code de l'urbanisme et concernant :**

- le plan d'exposition au bruit des aérodomes,
- les périmètres miniers définis en application des livres Ier et II du code minier,
- les périmètres des secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres,
- les périmètres de protection des captages d'alimentation en eau potable,

- les bois et forêts relevant du régime forestier,
 - les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain.
- 7. Selon l'article L.111-16 du code de l'urbanisme**, nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.
- 8. Selon l'article R.111-23 du code de l'urbanisme**, pour l'application de l'article L.111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :
- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture,
 - 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités,
 - 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée,
 - 4° Les pompes à chaleur,
 - 5° Les brise-soleils.
- 9. En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme**, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme.
- 10. L'édification de clôtures** est soumise à déclaration préalable.

Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières :

1. Les zones urbaines dites "zones U"

Sont classés en zone urbaine, les espaces déjà urbanisés et les espaces où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines comprennent :

- la zone UA, correspondant au centre ancien du village,
- la zone UB correspondant aux extensions récentes du village,
- la zone UE, correspondant au complexe sportif du village,
- la zone UI, correspondant à la zone d'activités économiques,
- la zone UV correspond à l'aéroport Paris-Vatry et aux activités, constructions et installations nécessaires à son fonctionnement ou en lien avec l'aéronautique,
- la zone UVb correspond à la plateforme de Vatry dont les vocations principales sont les suivantes : activités industrielles, logistiques, commerciales et de services ainsi qu'activités aéroportuaires et/ou aéronautiques.

2. Les zones à urbaniser dites "zones AU"

Sont classés en zone à urbaniser, les espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Le PLU comprend ainsi une zone 1AU, prévue pour l'extension du village à court ou moyen terme, où les voies publiques, réseaux d'eau et d'électricité à sa périphérie ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Une orientation d'aménagement et de programmation, **tenant lieu de règlement** conformément à l'article R.151-8 du code de l'urbanisme, définit les conditions d'aménagement et d'équipement de cette zone.

Il comprend également une zone 2AUv correspondant aux réserves foncières de la plateforme de Vatry qui ont pour vocation l'accueil à terme d'équipements et d'activités économiques. Les voies et réseaux publics étant inexistantes ou insuffisants, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

3. La zone agricole dite "zone A"

Sont classés en zone agricole les espaces de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend un secteur Anc non constructible dans l'optique de préserver des potentialités pour l'extension future du village.

4. La zone naturelle et forestière dite "zone N"

Sont classés en zone naturelle et forestière, les espaces de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels,
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,

- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Elle comprend un secteur Nb correspondant au bois pédagogique, un secteur Nj correspondant aux ensembles de jardins et un secteur Nnc non constructible dans l'optique de préserver des potentialités pour l'extension future du village.

Peuvent se superposer à ces différentes zones :

- des espaces boisés classés protégés au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme dans lesquels toute coupe ou abattage d'arbre est soumise à autorisation,
- des éléments paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, pour lesquels le règlement définit des prescriptions spécifiques,
- des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme destinés notamment à la réalisation de futurs équipements collectifs et dans lesquels les propriétaires des immeubles concernés disposent d'un droit de délaissement.

Article 4 : Orientations d'aménagement et de programmation

Le PLU comporte en outre deux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) avec lesquelles les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol doivent être compatibles.

Il s'agit d'une part de l'**OAP sectorielle "Les Ouches"** tenant lieu de règlement du PLU pour la zone 1AU prévue pour l'extension future du village et, d'autre part, de l'**OAP thématique "Faune-Fore"** qui s'applique à l'ensemble du territoire communal.

Article 5 : Adaptations mineures et travaux sur les constructions existantes non conformes au présent règlement

1. Les règles et servitudes du PLU peuvent faire l'objet **d'adaptations mineures** rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, conformément aux dispositions des articles L.152-3 à L.152-6 du code de l'urbanisme.

2. **Travaux sur les constructions existantes non conformes au présent règlement :**

Sous réserve des dispositions particulières applicables aux constructions existantes, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il est situé, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles aux dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Dispositions applicables à la zone UA

La zone UA correspond à une zone mixte à dominante d'habitat. Elle recouvre le centre du village.

La zone UA est notamment concernée par le périmètre de protection éloignée du captage d'alimentation d'eau potable de la commune de Haussimont (voir document 5.a - servitudes d'utilité publique).

Article 1 : USAGE DES SOLS, DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET NATURE D'ACTIVITÉS, MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**Article 1-1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdites**

Sont interdits :

- les constructions destinées au commerce de gros,
- les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs,
- les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- les parcs d'attraction,
- l'installation d'une caravane pour une durée supérieure à trois mois par ans,
- les travaux modifiant un élément ayant un intérêt patrimonial ou paysager.

Article 1-2 : activités ou constructions soumises à des conditions particulières

Sont admis :

- les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail à condition qu'elles n'induisent pas de nuisances excessives à l'égard des constructions d'habitation situées à proximité,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt à condition qu'elles soient liées à une autre occupation autorisée et que leur surface n'excède pas 200 m² de surface de plancher,
- les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés et à une construction autorisée dans la zone.

Article 1-3 : modes d'occupation des sols soumis à permis de démolir

La démolition pourra être interdite si la construction présente un intérêt sur le plan architectural, historique ou patrimonial et si son état permet une réhabilitation dans des conditions techniques et économiques raisonnables.

Articles 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**Article 2-1 : volumétrie et implantation des constructions**

Article 2-1-a : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale autorisée est fixée à 50 % de la surface de l'unité foncière.

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans le cas de la construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division, l'emprise au sol sera calculée sur chacun des lots issus de la division.

Article 2-1-b : implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les dispositions du présent article s'appliquent pour l'implantation des constructions par rapport à toutes les voies et chemins, publics ou privés, ouverts à la circulation et aux emprises publiques. Elles ne s'appliquent pas pour l'implantation par rapport aux servitudes de passage de droit privé.

Règle générale

Les constructions peuvent être implantées en limite des voies et emprises publiques ou en retrait.

En cas d'implantation en retrait, la marge minimum de retrait par rapport à l'alignement est fixée à 5 m en tous points de la construction.

Règles particulières

Les constructions existantes à la date d'application du présent règlement qui ne respectent pas les dispositions fixées au paragraphe précédent (règle générale) peuvent faire l'objet d'extensions ou de surélévations dans le prolongement horizontal ou vertical du volume existant.

Les dispositions instaurées au présent article ne s'appliquent pas aux équipements collectifs et aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article 2-1-c : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait par rapport aux limites séparatives. En cas d'implantation en retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 3 m en tous points de la construction.

Règles particulières

Si une construction existante à la date d'approbation du présent règlement est implantée à moins de 3 m de la limite séparative, les extensions peuvent être réalisées dans le prolongement de la construction existante en hauteur, dans le respect de la règle de hauteur maximum autorisée, ou en longueur à condition que la longueur totale de la façade mesurée parallèlement à la limite séparative (y compris l'extension) ne dépasse pas 10 m.

Les dispositions instaurées au présent article ne s'appliquent pas aux équipements collectifs et aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

2-1-d : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Règle générale

La marge de retrait minimum entre deux constructions d'habitation non contiguës réalisées sur une même unité foncière doit être au moins égale à la hauteur mesurée à l'égout du toit de la façade la plus haute située en vis à vis, débords de toitures compris.

Règles particulières

Toutefois il n'est pas fixé de règle :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 4 m de la façade en vis-à-vis,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les constructions annexes.

2-1-e : hauteur des constructions

Définition

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut à l'exception des ouvrages techniques.

Règle générale

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 m à l'égout du toit.

Règles particulières

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées aux dispositions générales, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs de la construction après travaux ne dépassent pas la hauteur maximale de la construction à la date d'approbation du présent règlement.

La hauteur des constructions annexes mesurées au faitage ne peut excéder 3,50 m.

Les dispositions instaurées au présent article ne s'appliquent pas aux équipements collectifs et aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article 2-2 : insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Principes généraux : rappel de deux articles du code de l'urbanisme

Article R.111-26 : Protection de l'environnement

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-27 : Intégration architecturale, urbaine et paysagère

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.

2-2-a : règles applicables aux constructions nouvelles

Modalités d'implantation sur le terrain

Le choix de la localisation de la construction sur le terrain doit tenir compte des critères suivants :

- respecter au maximum la végétation existante sur la parcelle à condition qu'il s'agisse de plantations qui présentent un intérêt en termes de paysage ou de biodiversité,
- profiter au maximum de l'éclairage naturel et apports thermiques (ensoleillement) tout en se protégeant contre les vents dominants,
- essayer de préserver au maximum l'intimité des riverains,
- porter le minimum d'atteintes aux vues notamment aux zones de vues sur les éléments de paysage remarquables.

Si le terrain est plat ou quasiment plat devront être évités les mouvements de terre superflus, notamment la création d'une butte pour surélever la construction ou de remblais pour masquer les sous-sols ou parties de sous-sols surélevés par rapport au terrain naturel.

Si le terrain est en pente, la construction devra s'inscrire de manière harmonieuse dans la pente, les déblais/remblais devront être limités au strict minimum nécessaire.

Esprit général

L'esprit général qui doit être recherché est celui des constructions de village traditionnel, ce qui n'exclut pas le recours aux éléments de vocabulaire architectural contemporain, notamment pour les extensions de constructions existantes.

Proportions volumes

Devront être recherchées des proportions et des volumes harmonieux notamment en ce qui concerne :

- le rapport entre longueur de la façade et la hauteur de la construction,
- le rapport entre la longueur de la façade la plus longue et la longueur de la façade la plus courte.

Toitures et ouvertures en toitures

Les toitures doivent être à pentes, le degré de pente doit respecter l'esprit des constructions traditionnelles du village. Toutefois pour les vérandas, les extensions réalisées sur un niveau en rez-de-chaussée et les constructions annexes, il n'est pas fixé de degré de pente et les toitures plates sont autorisées.

Les étages droits sous combles sont interdits. Le pied-droit ne devra pas excéder 1,30 m.

Les matériaux de couverture doivent être choisis de manière à ce que leur aspect extérieur et leur couleur assurent une bonne intégration dans le paysage. Les toitures devront présenter l'aspect de tuiles plates en terre cuite petit moule, de tuiles mécaniques ou de l'ardoise. Le zinc et le cuivre sont autorisés.

Les percements en toiture doivent être constitués soit par des lucarnes de type traditionnel, soit par des châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture. En cas d'ouvertures en toiture (lucarne, châssis vitré dans le rampant de la toiture) celles-ci doivent être de taille et de proportions équilibrées par rapport au volume de la construction, à la longueur et à la hauteur de la toiture et aux ouvertures en façade. Leur disposition sur la toiture doit être ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés de préférence dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

Les châssis de toit posés sur les toitures à pente doivent être insérés dans le rampant de la toiture, en dépassant le moins possible de la surface de la couverture du toit.

Façades et ouverture en façade

Les façades devront présenter une bonne qualité esthétique et assurer une bonne intégration de la construction dans le paysage. Il est préconisé qu'elles soient animées en jouant sur des éléments de modénature et de marquage tels que les soubassements, les bandeaux, les corniches et les encadrements de portes ou de fenêtres.

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les ouvertures en façade (portes, fenêtres) doivent être de proportions équilibrées entre elles et par rapport à la volumétrie générale de la construction.

Si les murs extérieurs sont enduits, ils doivent être revêtus d'un enduit présentant un léger relief.

Sont interdits :

- Les imitations de matériaux tels que faux bois, les décors de façades surabondants, les matériaux de type écaille, les associations de matériaux hétéroclites.
- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'aspect carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, fibrociment, béton, enduit ciment gris...

Couleurs : elles doivent être choisies selon les couleurs figurant sur le nuancier de l'UDAP figurant en annexe du présent règlement.

Pour les enduits, sont interdites les couleurs foncées ou vives, ainsi que la couleur blanche. Sont préconisées les couleurs pierre ou sable en s'inspirant de la couleur des sables ou matériaux traditionnels locaux.

Pour les volets, huisseries et gardes corps, une harmonie devra être recherchée entre la couleur des façades et la couleur des volets, huisseries, portes, ferronneries : harmonie ton sur ton ou en contraste. Est autorisée l'utilisation de couleurs vives sur les volets, huisseries, portes, ferronneries, à condition qu'elles soient choisies en harmonie avec la couleur de la construction principale et avec les couleurs des constructions environnantes.

Les caissons de volets roulants ne doivent pas être en saillies par rapport au nu de la façade. Sont autorisés les volets motorisés.

Éléments techniques

Les descentes d'eau pluviale devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, doivent être, dans la mesure du possible, de la même couleur que celle de la façade.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles...) doivent être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

2-2-b : règles applicables aux travaux sur les constructions existantes : extensions, surélévation, transformation

Les travaux de transformation ou de réhabilitation d'une construction existante ne doivent pas avoir pour conséquence de porter atteinte à l'harmonie et à l'intérêt architectural ou patrimonial de la construction d'origine.

Ils ne doivent pas porter atteinte à l'équilibre et à la proportion des ouvertures (portes, fenêtres). Une attention particulière doit être portée au choix des couleurs et des matériaux afin que soit assurée une bonne intégration avec les couleurs et matériaux d'origine.

Les éléments décoratifs d'origine (céramiques, faïences, briques vernies, craie, pans de bois...) doivent être, dans la mesure du possible, restaurés, conservés et mis en valeur.

Si la construction d'origine ne présente pas d'intérêt architectural ou patrimonial particulier, les travaux envisagés doivent avoir pour conséquence d'améliorer la qualité esthétique de la construction.

En cas d'extension d'une construction existante, cette extension doit être conçue et réalisée de sorte qu'elle s'harmonise de manière satisfaisante avec la construction d'origine :

- dans la définition des proportions : proportions, formes et pentes des toitures,
- dans le choix des matériaux et des couleurs.

La typologie architecturale retenue devra, soit s'inspirer de la typologie de la construction originelle, soit être inspirée par une architecture contemporaine.

2-2-c : règles applicables pour la pose de dispositifs destinés à la production ou à l'utilisation d'énergie

Panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques :

- Pour les constructions nouvelles ils devront être prévus et intégrés dans la construction d'origine, en toiture, en façade, que ce soit sur la construction principale ou sur la construction annexe : garage, abri de jardin.
- Pour les constructions existantes : Ils doivent de préférence être disposés sur l'intégralité de la toiture d'une construction annexe : garage, abri de jardin. S'ils sont posés sur la toiture de la construction principale, et que cette toiture est à pentes, leur couleur doit être choisie de manière à ce qu'ils s'intègrent aux mieux à la couleur des matériaux de couverture. Ils doivent être intégrés au mieux au rampant de la toiture, en dépassant le moins possible par rapport à la surface de la couverture.

Ils doivent être disposés :

- Soit dans l'alignement vertical des ouvertures de la façade.
- Soit de manière linéaire et horizontale en partie basse de la façade et/ou en partie haute.
- Soit de manière linéaire et verticales sur les deux extrémités droite et gauche de la toiture.

Les pompes à chaleur et les climatiseurs doivent être disposés de manière à ce qu'ils ne soient pas visibles de la rue en faisant en sorte que les nuisances pour le voisinage soient minimisées au maximum.

Les citernes à gaz doivent être enterrées.

2-2-d : règles applicables aux clôtures et aux portails

Les clôtures sur rue ne doivent pas dépasser une hauteur totale de 1,80 m.

Elles doivent être composées d'un muret de 0,60 m maximum éventuellement surmonté d'une grille ajourée.

Les portails et portillons doivent être bien intégrés à la clôture, par leur taille, leur couleur et les matériaux utilisés.

Les clôtures en limite séparative peuvent être constituées d'un grillage ou d'un dispositif en bois, éventuellement posé sur un socle en maçonnerie d'une hauteur de 30 cm maximum. Elles ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,80 m.

2-2-e : règles applicables aux constructions annexes, garages, abris de jardins

Si elles sont accolées à la construction principale, par le choix des couleurs et des matériaux elles doivent s'intégrer de manière harmonieuse avec les couleurs et les matériaux de la construction principale : est préconisée l'utilisation d'enduits et de matériaux de couverture identiques.

Si elles sont séparées de la construction principale : les matériaux et les couleurs doivent être choisis de manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux dans le paysage : le plastique et la tôle non peinte sont interdits.

Article 2-3 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Concernant les espaces libres :

- 50 % au moins des espaces libres de toute construction doivent être traités en espaces de pleine terre. Ces espaces ne peuvent être affectés au stationnement.
- Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 m.

Toutefois il n'est pas fixé de règles pour les constructions d'intérêt collectif ou destinées au fonctionnement des services publics.

Article 2-4 : stationnement

Règles générales

Lors de toute opération de construction, des aires de stationnement doivent être réalisées dans le cadre du projet afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins induit par la ou les constructions.

En cas de réhabilitation et d'extension d'une construction existante à usage d'habitation, ou de changement de destination de locaux, y compris en cas de

création de logements supplémentaires, avec ou sans création de surface de plancher, il n'est pas fixé d'obligation de réalisation de place stationnement.

Le nombre de places de stationnement à réaliser est défini ci-dessous, en fonction de la nature de la construction.

Normes techniques à respecter : chaque aire doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 m.
- Largeur : 2,50 m.
- 5 m de dégagement.

Nombre de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction

Il est exigé au minimum :

- 2 places de stationnement par logement pour les constructions destinées à l'habitation,
- 1 place par tranche même incomplète de 40 m² de surface de plancher pour les constructions destinées aux bureaux,
- 1 place par tranche même incomplète de 60 m² de surface de plancher pour les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail,
- 1 place par tranche même incomplète de 100 m² de surface de plancher pour les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- 1 place par chambre pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ou touristique.

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement en prenant en compte les critères suivants : son mode de fonctionnement (horaires, nombres de visiteurs attendus), sa localisation dans la commune, l'existence ou non de parcs de stationnement à proximité.

Articles 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 3-1 : condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

3-1-a : voie publique ou privée permettant d'accéder à la parcelle faisant l'objet du projet

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée adapté à l'opération projetée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les voies d'accès sur les parcelles devront avoir des caractéristiques suffisantes pour assurer, dans des conditions de confort et de sécurité suffisante, la desserte des constructions projetées en tenant compte du nombre de logements déjà desservis. La largeur minimale exigées est de 3,5 m. Elles doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La construction peut être interdite si la voie présente des caractéristiques insuffisantes et risque de devenir dangereuse compte tenu du

nombre de logements prévus et compte tenu du nombre de logements déjà desservis.

Rappel : si les voies sont conçues de manière à pouvoir être cédées à la commune et intégrées dans le domaine public, elles devront respecter les normes applicables pour le déplacement des personnes à mobilité réduite.

3-1-b : accès sur la parcelle

Les accès créés devront avoir une largeur minimale de 3,5 m. Ils doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La création d'un accès ou d'une voie peut être refusée lorsque :

- son raccordement sur la voie publique peut constituer un danger pour la circulation,
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

3-1-c : voies réalisées sur la parcelle pour desservir les constructions ou les parkings

Les voies d'accès aux constructions ou aux places de stationnement créées sur les parcelles afin de desservir les constructions, les garages ou les aires de stationnement doivent être suffisantes pour que les véhicules puissent circuler dans des conditions de sécurité et de confort compte tenu des places de stationnement desservies. Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Elles peuvent être réalisées en impasse sous réserve d'être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Article 3-2 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

3-2-a : eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Sont interdites toutes constructions dont le besoin en alimentation en eau potable est susceptible d'impacter significativement le débit de distribution.

3-2-b : eaux usées

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif en bon état de fonctionnement. Ce système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit dès la réalisation du réseau collectif, le raccordement sur ce dernier devenant obligatoire. Une surface adaptée au système d'infiltration des eaux issues du dispositifs d'assainissement (obligatoire en aval des dispositifs de traitement) doit être laissée libre de toute construction ou revêtement imperméabilisant.

3-2-c : eaux pluviales

Les eaux de toitures et les eaux de ruissellement seront de préférence infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues. En conséquence est préconisée toute disposition permettant la non-imperméabilisation du sol.

Si les eaux pluviales de ruissellement s'écouleront sur le domaine public ou directement dans le milieu naturel, les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et des voiries privées doivent être traitées avant infiltration dans le milieu naturel.

3-2-d : autres réseaux (distribution électrique, câble, etc.)

Quel que soit le réseau considéré, il doit être le moins visible possible et de préférence réalisé en souterrain et scellés le long de la façade de la manière la moins apparente possible.

Dispositions applicables à la zone UB

La zone UB correspond à une zone mixte à dominante d'habitat. Elle recouvre les extensions récentes situées à proximité du centre du village.

La zone UB est notamment concernée par le périmètre de protection éloignée du captage d'alimentation d'eau potable de la commune de Haussimont (voir document 5.a - servitudes d'utilité publique).

Article 1 : USAGE DES SOLS, DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET NATURE D'ACTIVITÉS, MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**Article 1-1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdites**

Sont interdits :

- les constructions destinées à la restauration, au commerce de gros et les activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs,
- les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- les parcs d'attraction,
- les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les affouillements et exhaussements des sols,
- l'installation d'une caravane pour une durée supérieure à trois mois par ans,
- les travaux modifiant un élément ayant un intérêt patrimonial ou paysager.

Article 1-2 : activités ou constructions soumises à des conditions particulières

Sont admises :

- les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail à condition qu'elles n'induisent pas de nuisances excessives à l'égard des constructions d'habitation situées à proximité.

Articles 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**Article 2-1 : volumétrie et implantation des constructions**

Article 2-1-a : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale autorisée est fixée à 40 % de la surface de l'unité foncière.

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans le cas de la construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division, l'emprise au sol sera calculée sur chacun des lots issus de la division.

Article 2-1-b : implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les dispositions du présent article s'appliquent pour l'implantation des constructions par rapport à toutes les voies et chemins, publics ou privés, ouverts à la circulation et aux emprises publiques. Elles ne s'appliquent pas pour l'implantation par rapport aux servitudes de passage de droit privé.

Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait des voies et emprises publiques. La marge minimum de retrait est fixée à 5 m en tous points de la construction.

Règles particulières

Les constructions existantes à la date d'application du présent règlement qui ne respectent pas les dispositions fixées au paragraphe précédent (règle générale) peuvent faire l'objet d'extensions ou de surélévations dans le prolongement horizontal ou vertical du volume existant.

Les dispositions instaurées au présent article ne s'appliquent pas aux équipements collectifs et aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article 2-1-c : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative ou en retrait par rapport aux limites séparatives. En cas d'implantation en retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 5 m en tous points de la construction.

Règles particulières

Si une construction existante à la date d'approbation du présent règlement est implantée à moins de 5 m de la limite séparative, les extensions peuvent être réalisées dans le prolongement de la construction existante en hauteur, dans le respect de la règle de hauteur maximum autorisée, ou en longueur à condition que la longueur totale de la façade mesurée parallèlement à la limite séparative (y compris l'extension) ne dépasse pas 10 m.

Les dispositions instaurées au présent article ne s'appliquent pas aux équipements collectifs et aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

2-1-d : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Règle générale

La marge de retrait minimum entre deux constructions d'habitation non contiguës réalisées sur une même unité foncière doit être au moins égale à la hauteur mesurée à l'égout du toit de la façade la plus haute située en vis à vis, débords de toitures compris.

Règles particulières

Toutefois il n'est pas fixé de règle :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 4 m de la façade en vis-à-vis,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les constructions annexes.

2-1-e : hauteur des constructions

Définition

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut à l'exception des ouvrages techniques.

Règle générale

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 m à l'égout du toit.

Règles particulières

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées aux dispositions générales, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs de la construction après travaux ne dépassent pas la hauteur maximale de la construction à la date d'approbation du présent règlement.

La hauteur des constructions annexes mesurées au faîtage ne peut excéder 3,50 m.

Les dispositions instaurées au présent article ne s'appliquent pas aux équipements collectifs et aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article 2-2 : insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Principes généraux : rappel de deux articles du code de l'urbanisme

Article R.111-26 : Protection de l'environnement

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-27 : Intégration architecturale, urbaine et paysagère

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.

2-2-a : règles applicables aux constructions nouvelles

Modalités d'implantation sur le terrain

Le choix de la localisation de la construction sur le terrain doit tenir compte des critères suivants :

- respecter au maximum la végétation existante sur la parcelle à condition qu'il s'agisse de plantations qui présentent un intérêt en termes de paysage ou de biodiversité,
- profiter au maximum de l'éclairage naturel et apports thermiques (ensoleillement), tout en se protégeant contre les vents dominants,
- essayer de préserver au maximum l'intimité des riverains,

- porter le minimum d'atteintes aux vues notamment aux zones de vues sur les éléments de paysage remarquables.

Si le terrain est plat ou quasiment plat devront être évités les mouvements de terre superflus, notamment la création d'une butte pour surélever la construction ou de remblais pour masquer les sous-sols ou parties de sous-sols surélevés par rapport au terrain naturel.

Si le terrain est en pente, la construction devra s'inscrire de manière harmonieuse dans la pente, les déblais/remblais devront être limités au strict minimum nécessaire.

Proportions volumes

Devront être recherchées des proportions et des volumes harmonieux notamment en ce qui concerne :

- le rapport entre longueur de la façade et la hauteur de la construction,
- le rapport entre la longueur de la façade la plus longue et la longueur de la façade la plus courte.

Toitures et ouvertures en toitures

Les matériaux de couverture doivent être choisis de manière à ce que leur aspect extérieur et leur couleur assurent une bonne intégration dans le paysage.

Les châssis de toit posés sur les toitures à pente doivent être insérés dans le rampant de la toiture, en dépassant le moins possible de la surface de la couverture du toit.

Façades et ouverture en façade

Les façades devront présenter une bonne qualité esthétique et assurer une bonne intégration de la construction dans le paysage.

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les ouvertures en façade (portes, fenêtres) doivent être de proportions équilibrées entre elles et par rapport à la volumétrie générale de la construction.

Si les murs extérieurs sont enduits, ils doivent être revêtus d'un enduit présentant un léger relief.

Sont interdits :

- Les imitations de matériaux tels que faux bois, les décors de façades surabondants, les matériaux de type écaille, les associations de matériaux hétéroclites.
- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'aspect carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, fibrociment, béton, enduit ciment gris...

Éléments techniques

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles...) doivent être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

2-2-b : règles applicables aux travaux sur les constructions existantes : extensions, surélévation, transformation

Les travaux de transformation ou de réhabilitation d'une construction existante ne doivent pas avoir pour conséquence de porter atteinte à l'harmonie et à l'intérêt architectural ou patrimonial de la construction d'origine.

En cas d'extension d'une construction existante, cette extension doit être conçue et réalisée de sorte qu'elle s'harmonise de manière satisfaisante avec la construction d'origine :

- dans la définition des proportions : proportions, formes et pentes des toitures,
- dans le choix des matériaux et des couleurs.

La typologie architecturale retenue devra, soit s'inspirer de la typologie de la construction originelle, soit être inspirée par une architecture contemporaine.

2-2-c : règles applicables pour la pose de dispositifs destinés à la production ou à l'utilisation d'énergie

Panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques :

- Pour les constructions nouvelles ils devront être prévus et intégrés dans la construction d'origine, en toiture, en façade, que ce soit sur la construction principale ou sur la construction annexe : garage, abri de jardin.
- Pour les constructions existantes : Ils doivent de préférence être disposés sur l'intégralité de la toiture d'une construction annexe : garage, abri de jardin. S'ils sont posés sur la toiture de la construction principale, et que cette toiture est à pentes, leur couleur doit être choisie de manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux à la couleur des matériaux de couverture. Ils doivent être intégrés au mieux au rampant de la toiture, en dépassant le moins possible par rapport à la surface de la couverture.

Ils doivent être disposés :

- Soit dans l'alignement vertical des ouvertures de la façade.
- Soit de manière linéaire et horizontale en partie basse de la façade et/ou en partie haute.
- Soit de manière linéaire et verticales sur les deux extrémité droite et gauche de la toiture.

Les pompes à chaleur et les climatiseurs doivent être disposées de manière à ce qu'ils ne soient pas visibles de la rue en faisant en sorte que les nuisances pour le voisinage soient minimisées au maximum.

Les citernes à gaz doivent être enterrées.

2-2-d : règles applicables aux clôtures et aux portails

Les clôtures sur rue ne doivent pas dépasser une hauteur totale de 1,80 m.

Elles doivent être composées d'un muret de 0,60 m maximum éventuellement surmonté d'une grille ajourée.

Les portails et portillons doivent être bien intégrés à la clôture, par leur taille, leur couleur et les matériaux utilisés.

Les clôtures en limite séparative peuvent être constituées un grillage ou d'un dispositif en bois, éventuellement posé sur un socle en maçonnerie d'une hauteur de 30 cm maximum. Elles ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,80 m.

2-2-e : règles applicables aux constructions annexes, garages, abris de jardins

Si elles sont accolées à la construction principale, par le choix des couleurs et des matériaux, elles doivent s'intégrer de manière harmonieuse avec les couleurs et les matériaux de la construction principale : est préconisée l'utilisation d'enduits et de matériaux de couverture identiques.

Si elles sont séparées de la construction principale : les matériaux et les couleurs doivent être choisis de manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux dans le paysage : le plastique et la tôle non peinte sont interdits.

Article 2-3 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Concernant les espaces libres :

- 50 % au moins des espaces libres de toute construction doivent être traités en espaces de pleine terre. Ces espaces ne peuvent être affectés au stationnement.
- Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 m.

Toutefois il n'est pas fixé de règles pour les constructions d'intérêt collectif ou destinées au fonctionnement des services publics.

Article 2-4 : stationnement

Règles générales

Lors de toute opération de construction, des aires de stationnement doivent être réalisées dans le cadre du projet afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins induit par la ou les constructions.

En cas de réhabilitation et d'extension d'une construction existante à usage d'habitation, ou de changement de destination de locaux, y compris en cas de création de logements supplémentaires, avec ou sans création de surface de plancher, il n'est pas fixé d'obligation de réalisation de place stationnement.

Le nombre de places de stationnement à réaliser est défini ci-dessous, en fonction de la nature de la construction.

Normes techniques à respecter : chaque aire doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 m.
- Largeur : 2,50 m.
- 5 m de dégagement.

Nombre de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction

Il est exigé au minimum :

- 2 places de stationnement par logement pour les constructions destinées à l'habitation,

- 1 place par tranche même incomplète de 40 m² de surface de plancher pour les constructions destinées aux bureaux,
- 1 place par tranche même incomplète de 60 m² de surface de plancher pour les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail.

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement en prenant en compte les critères suivants : son mode de fonctionnement (horaires, nombres de visiteurs attendus), sa localisation dans la commune, l'existence ou non de parcs de stationnement à proximité...

Articles 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 3-1 : condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

3-1-a : voie publique ou privée permettant d'accéder à la parcelle faisant l'objet du projet

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée adapté à l'opération projetée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les voies d'accès sur les parcelles devront avoir des caractéristiques suffisantes pour assurer, dans des conditions de confort et de sécurité suffisante, la desserte des constructions projetées en tenant compte du nombre de logements déjà desservis. La largeur minimale exigées est de 3,5 m. Elles doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La construction peut être interdite si la voie présente des caractéristiques insuffisantes et risque de devenir dangereuse compte tenu du nombre de logements prévus et compte tenu du nombre de logements déjà desservis.

Rappel : si les voies sont conçues de manière à pouvoir être cédées à la commune et intégrées dans le domaine public, elles devront respecter les normes applicables pour le déplacement des personnes à mobilité réduite.

3-1-b : accès sur la parcelle

Les accès créés devront avoir une largeur minimale de 3,5 m. Ils devront répondre aux normes en vigueur exigées par les services de sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La création d'un accès ou d'une voie peut être refusée lorsque :

- son raccordement sur la voie publique peut constituer un danger pour la circulation,
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

3-1-c : voies réalisées sur la parcelle pour desservir les constructions ou les parkings

Les voies d'accès aux constructions ou aux places de stationnement créées sur les parcelles afin de desservir les constructions, les garages ou les aires de stationnement doivent être suffisantes pour que les véhicules puissent circuler dans des conditions de sécurité et de confort compte tenu des places de stationnement

desservies. Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Elles peuvent être réalisées en impasse sous réserve d'être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Article 3-2 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

3-2-a : eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Sont interdites toutes constructions dont le besoin en alimentation en eau potable est susceptible d'impacter significativement le débit de distribution.

3-2-b : eaux usées

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif en bon état de fonctionnement. Ce système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit dès la réalisation du réseau collectif, le raccordement sur ce dernier devenant obligatoire. Une surface adaptée au système d'infiltration des eaux issues des dispositifs d'assainissement (obligatoire en aval des dispositifs de traitement) doit être laissée libre de toute construction ou revêtement imperméabilisant.

3-2-c : eaux pluviales

Les eaux de toitures et les eaux de ruissellement seront de préférence infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues. En conséquence est préconisée toute disposition permettant la non-imperméabilisation du sol.

Si les eaux pluviales de ruissellement s'écouleront sur le domaine public ou directement dans le milieu naturel, les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et des voiries privées doivent être traitées avant infiltration dans le milieu naturel.

3-2-d : autres réseaux (distribution électrique, câble, etc.)

Quel que soit le réseau considéré, il doit être le moins visible possible et de préférence réalisé en souterrain et scellés le long de la façade de la manière la moins apparente possible.

Dispositions applicables à la zone UE

La zone UE correspond au complexe sportif et culturel de Haussimont.

La zone UE est notamment concernée par le périmètre de protection éloignée du captage d'alimentation d'eau potable de la commune de Haussimont (voir document 5.a - servitudes d'utilité publique).

Article 1 : USAGE DES SOLS, DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET NATURE D'ACTIVITÉS, MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Article 1-1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdites

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'hébergement,
- les constructions destinées au commerce et aux activités de service,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées à l'industrie ou à la fonction de bureau,
- les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs,
- les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- les parcs d'attraction,
- les golfs,
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

Article 1-2 : activités ou constructions soumises à des conditions particulières

Sont admises :

- les constructions destinées au logement à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement d'un équipement autorisé dans la zone : logement de fonction, logement de gardien,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt à condition qu'elles soient liées à une autre occupation autorisée et que leur surface n'excède pas 200 m² de surface de plancher.

Articles 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 2-1 : volumétrie et implantation des constructions

Article 2-1-a : emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Article 2-1-b : implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation.

La marge minimum de retrait par rapport à l'alignement est fixée à 5 m en tous points de la construction.

Article 2-1-c : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du

bâtiment mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 m.

2-1-d : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Il n'est pas fixé de règle.

2-1-e : hauteur des constructions

Définition

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut à l'exception des ouvrages techniques.

Règle

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 m au point le plus haut. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de cette hauteur.

Article 2-2 : insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

2-2-a : aspect extérieur des bâtiments

Les constructions, par leur volume, les matériaux utilisés, les enduits et les peintures doivent s'harmoniser avec les constructions existantes.

Les matériaux du type parpaings de béton ou briques creuses doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

2-2-b : clôtures

Les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives, pouvant être doublées de grillages, soit d'un mur bahut ne dépassant pas 60 cm de haut, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, ou d'une palissade. Les matériaux et enduits utilisés devront s'harmoniser avec les constructions existantes.

Article 2-3 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Concernant les espaces libres : 20 % au moins des espaces libres de toute construction, de stationnement ou de circulation doivent être traités en espaces de pleine terre.

Article 2-4 : stationnement

Règles générales

Lors de toute opération de construction, des aires de stationnement doivent être réalisées dans le cadre du projet afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins induit par la ou les constructions.

Le nombre de places de stationnement à réaliser est défini ci-dessous, en fonction de la nature de la construction.

Normes techniques à respecter : chaque aire doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 m.
- Largeur : 2,50 m.
- 5 m de dégagement.

Nombre de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction

Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement pour les constructions destinées à l'habitation

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement en prenant en compte les critères suivants : son mode de fonctionnement (horaires, nombres d'employés et de visiteurs attendus), le nombre et le type de véhicules attendus.

Articles 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 3-1 : condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

3-1-a : voie publique ou privée permettant d'accéder à la parcelle faisant l'objet du projet

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée adapté à l'opération projetée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les voies d'accès sur les parcelles devront avoir des caractéristiques suffisantes pour assurer, dans des conditions de confort et de sécurité suffisante, la desserte des constructions projetées en tenant compte du nombre de logements déjà desservis. La largeur minimale exigées est de 3,5 m. Elles doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3-1-b : accès sur la parcelle

Les accès créés devront avoir une largeur minimale de 3,5 m. Ils devront répondre aux normes en vigueur exigées par les services de sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3-1-c : voies réalisées sur la parcelle pour desservir les constructions ou les parkings

Les voies d'accès aux constructions ou aux places de stationnement créées sur les parcelles afin de desservir les constructions, les garages ou les aires de stationnement doivent être suffisantes pour que les véhicules puissent circuler dans des conditions de sécurité et de confort compte tenu des places de stationnement desservies. Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Elles devront avoir une largeur minimale de 3 m de plateforme.

Article 3-2 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

3-2-a : eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

3-2-b : eaux usées

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif en bon état de fonctionnement. Ce système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit dès la réalisation du réseau collectif, le raccordement sur ce dernier devenant obligatoire. Une surface adaptée au système d'infiltration des eaux issues des dispositifs d'assainissement (obligatoire en aval des dispositifs de traitement) doit être laissée libre de toute construction ou revêtement imperméabilisant.

3-2-c : eaux pluviales

Les eaux de toitures et les eaux de ruissellement infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues. En conséquence est préconisée toute disposition permettant la non-imperméabilisation du sol.

Si les eaux pluviales de ruissellement s'écouleront sur le domaine public ou directement dans le milieu naturel, les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et des voiries privées doivent être traitées avant infiltration dans le milieu naturel.

3-2-d : autres réseaux (distribution électrique, câble, etc.)

Quel que soit le réseau considéré, il doit être le moins visible possible et de préférence réalisé en souterrain et scellés le long de la façade de la manière la moins apparente possible.

Dispositions applicables à la zone UI

La zone UI correspond à une zone destinée aux établissements d'activités économiques.

La zone UI est notamment concernée par :

- le périmètre de protection éloignée du captage d'alimentation d'eau potable de la commune de Haussimont (voir document 5.a - servitudes d'utilité publique),
- le risque de transport de matières dangereuses lié au gazoduc GRTgaz (voir document 5.a - servitudes d'utilité publique),
- l'arrêté préfectoral réglementant le bruit aux abords du tracé des routes nationales (voir document 5.c - annexes complémentaires),
- le périmètre d'isolement au titre des installations classées pour la protection de l'environnement de la Féculerie (voir document 5.c - annexes complémentaires).

Elle est également impactée par des marges de recul liées à la présence de la RN 4 classée à grande circulation.

Article 1 : USAGE DES SOLS, DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET NATURE D'ACTIVITÉS, MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Article 1-1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdites

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'hébergement,
- les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail,
- les hébergements hôteliers et touristiques,
- les cinémas,
- Les équipements d'intérêt collectif et les services publics autres que les locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés, ainsi que leurs locaux techniques et industriels,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les centres de congrès et d'exposition,
- les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs,
- les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- les parcs d'attraction,
- les aires de jeux ou de sports,
- les golfs.

Article 1-2 : activités ou constructions soumises à des conditions particulières

Sont admises :

- les constructions destinées au logement à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone : logement de fonction, logement de gardien.

Articles 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 2-1 : volumétrie et implantation des constructions

Article 2-1-a : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale autorisée est fixée à 70 % de la surface de l'unité foncière.

Article 2-1-b : implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les dispositions du présent article s'appliquent pour l'implantation des constructions par rapport à toutes les voies et chemins, publics ou privés, ouverts à la circulation et aux emprises publiques. Elles ne s'appliquent pas pour l'implantation par rapport aux servitudes de passage de droit privé.

Règle générale

Le long de la RN 4, conformément à l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 75 mètres par

rapport à l'axe de celle-ci, hors exceptions prévues par l'article L.111-7 de ce même code.

Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation. La marge minimum de retrait par rapport à l'alignement est fixée à 9 m en tous points de la construction.

Règles particulières

Les constructions existantes à la date d'application du présent règlement qui ne respectent pas les dispositions fixées au paragraphe précédent (règle générale) peuvent faire l'objet d'extensions ou de surélévations dans le prolongement horizontal ou vertical du volume existant.

Les dispositions instaurées au présent article ne s'appliquent pas aux équipements collectifs et aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article 2-1-c : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives. La marge minimum de retrait est fixée à 4 m en tous points de la construction.

Les dispositions instaurées au présent article ne s'appliquent pas aux équipements collectifs et aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

2-1-d : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Il n'est pas fixé de règle.

2-1-e : hauteur des constructions

Définition

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut à l'exception des ouvrages techniques.

Règle

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 35 m au point le plus haut. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de cette hauteur.

Article 2-2 : insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Principes généraux : rappel de deux articles du code de l'urbanisme

Article R.111-26 : Protection de l'environnement

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-27 : Intégration architecturale, urbaine et paysagère

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.

2-2-a : aspect extérieur des bâtiments

Les constructions, par leur volume, les matériaux utilisés, les enduits et les peintures doivent s'harmoniser avec les constructions existantes. Les façades secondaires des bâtiments doivent être traitées de la même manière que les murs des façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celles-ci.

2-2-b : clôtures

A l'alignement, les clôtures seront constituées par des haies vives doublées ou non d'un grillage. Elles pourront comporter un mur bahut n'excédant 60 cm de hauteur.

Les matériaux du type parpaings de béton ou briques creuses doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

Article 2-3 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Concernant les espaces libres :

- 20 % au moins des espaces libres de toute construction, d'aires de stockage, de stationnement ou de circulation doivent être traités en espaces de pleine terre.
- Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur.

Article 2-4 : stationnement

Règles générales

Lors de toute opération de construction, des aires de stationnement doivent être réalisées dans le cadre du projet afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins induit par la ou les constructions.

Le nombre de places de stationnement à réaliser est défini ci-dessous, en fonction de la nature de la construction.

Normes techniques à respecter : chaque aire doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 m.
- Largeur : 2,50 m.
- 5 m de dégagement.

Nombre de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction

Il est exigé au minimum :

- 2 places de stationnement par logement pour les constructions destinées à l'habitation,
- 1 place par tranche même incomplète de 60 m² de surface de plancher pour les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail,
- 1 place par tranche même incomplète de 100 m² de surface de plancher pour les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics ainsi que les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement ou de l'activité en prenant en compte les critères suivants : son mode de fonctionnement (horaires, nombres d'employés et de visiteurs attendus), le nombre et le type de véhicules attendus.

Articles 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 3-1 : condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

3-1-a : voie publique ou privée permettant d'accéder à la parcelle faisant l'objet du projet

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée adapté à l'opération projetée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les voies d'accès sur les parcelles devront avoir des caractéristiques suffisantes pour assurer, dans des conditions de confort et de sécurité suffisante, la desserte des constructions projetées en tenant compte du nombre de logements déjà desservis. La largeur minimale exigées est de 3,5 m. Elles doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3-1-b : accès sur la parcelle

Les accès créés devront avoir une largeur minimale de 3,5 m. Ils devront répondre aux normes en vigueur exigées par les services de sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La création d'un accès ou d'une voie peut être refusée lorsque :

- son raccordement sur la voie publique peut constituer un danger pour la circulation,
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

3-1-c : voies réalisées sur la parcelle pour desservir les constructions ou les parkings

Les voies d'accès aux constructions ou aux places de stationnement créées sur les parcelles afin de desservir les constructions, les garages ou les aires de stationnement doivent être suffisantes pour que les véhicules puissent circuler dans des conditions de sécurité et de confort compte tenu des places de stationnement desservies. Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Elles devront avoir une largeur minimale de 6 m de plateforme.

Elles peuvent être réalisées en impasse sous réserve d'être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Article 3-2 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

3-2-a : eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Pour les activités grandes consommatrices d'eau le pétitionnaire devra prévoir des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

3-2-b : eaux usées

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif en bon état de fonctionnement. Ce système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit dès la réalisation du réseau collectif, le raccordement sur ce dernier devenant obligatoire. Une surface adaptée au système d'infiltration des eaux issues des dispositifs d'assainissement (obligatoire en aval des dispositifs de traitement) doit être laissée libre de toute construction ou revêtement imperméabilisant.

3-2-c : eaux pluviales

Les eaux de toitures et les eaux de ruissellement seront de préférence infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues. En conséquence est préconisée toute disposition permettant la non-imperméabilisation du sol.

Si les eaux pluviales de ruissellement s'écouleront sur le domaine public ou directement dans le milieu naturel, les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et des voiries privées doivent être traitées avant infiltration dans le milieu naturel.

Les eaux pluviales de toute installation industrielle, artisanale doivent être traitées par un dispositif adapté à l'importance et à la nature de l'activité en assurant une protection efficace du milieu naturel.

Dispositions applicables à la zone UV

La zone UV correspond à l'aéroport Paris-Vatry et aux activités, constructions et installations nécessaires à son fonctionnement ou en lien avec l'aéronautique, à condition qu'elles soient compatibles avec les règles de la sécurité aérienne.

La zone UV est notamment concernée par :

- le périmètre de protection éloignée du captage d'alimentation d'eau potable de la commune de Vassimont-et-Chapelaine (voir document 5.a - servitudes d'utilité publique),
- le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport Paris-Vatry (voir document 5.c - annexes complémentaires).

Article 1 : USAGE DES SOLS, DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET NATURE D'ACTIVITÉS, MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Article 1-1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdites

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- l'ouverture et l'exploitation de toutes carrières,
- les parcs ou terrains de sports ou de loisirs,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels et les habitations légères de loisirs,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- le stationnement des caravanes isolées,
- les installations de stations radio-émettrices pouvant brouiller la gamme de fréquence de l'aviation civile.

Article 1-2 : activités ou constructions soumises à des conditions particulières

Sont admises :

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'aéroport à condition qu'elles soient compatibles avec les règles de la sécurité aérienne,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne puissent être localisées dans une autre zone.

Articles 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 2-1 : volumétrie et implantation des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Article 2-2 : insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Il n'est pas fixé de règle.

Article 2-3 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Article 2-4 : stationnement

Il n'est pas fixé de règle.

Articles 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 3-1 : condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Il n'est pas fixé de règle.

Article 3-2 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de règle.

Dispositions applicables à la zone UVb

La zone UVb correspond à la plateforme de Vatry dont les vocations principales sont les suivantes : activités industrielles, logistiques, commerciales et de services ainsi qu'activités aéroportuaires et/ou aéronautiques.

La zone UVb est notamment concernée par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport Paris-Vatry (voir document 5.c - annexes complémentaires).

Elle est également impactée par des marges de recul liées à la présence de la RD 977 classée à grande circulation.

Article 1 : USAGE DES SOLS, DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET NATURE D'ACTIVITÉS, MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Article 1-1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdites

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- l'ouverture et l'exploitation de toutes carrières,
- les parcs ou terrains de sports ou de loisirs,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels et les habitations légères de loisirs,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- le stationnement des caravanes isolées,
- les dépôts extérieurs de matériaux à ciel ouvert,
- les installations de stations radio-émettrices pouvant brouiller la gamme de fréquence de l'aviation civile.

Article 1-2 : activités ou constructions soumises à des conditions particulières

Sont admises :

- les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le gardiennage, la surveillance ou la direction des établissements édifiés dans la zone et qu'elles soient intégrées aux constructions admises dans la zone,
- les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins dix unités à condition d'être destinés à la vente, la location ou la réparation,
- les activités de démantèlement, de recyclage ou de déconstruction à condition qu'elles ne soient pas susceptibles d'engendrer des pollutions des sols et qu'elles s'insèrent dans l'environnement,
- les aérogénérateurs et les panneaux photovoltaïques à condition d'être intégrés dans les constructions destinées aux activités. Seuls les panneaux photovoltaïques pourront occuper des délaissés,
- les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être liés à la réalisation d'une construction ou d'un équipement admis dans la zone.

Articles 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 2-1 : volumétrie et implantation des constructions

Article 2-1-a : emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Article 2-1-b : implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Distance par rapport à la RD 977 (classée à grande circulation) : conformément à l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, les constructions doivent être implantées à

une distance minimale de 75 mètres par rapport à l'axe de celle-ci, hors exceptions prévues par l'article L.111-7 de ce même code.

Distance par rapport à la RD 777 (mail principal) : les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 15 mètres par rapport à l'emprise publique du mail principal.

Distance par rapport aux voiries secondaires et tertiaires : les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 8 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions dont la fonction nécessite l'édification en bordure de voie publique (poste de garde, postes privés de gaz ou d'électricité...).

Article 2-1-c : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur la ou les limites séparatives aboutissant aux voies et au fond de parcelle.

Dans le cas contraire, la distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au point le plus haut de l'acrotère ou de l'égout de toit, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

2-1-d : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent respecter des distances conformes aux réglementations en vigueur en matière de sécurité contre l'incendie.

2-1-e : hauteur des constructions

Définition

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut à l'exception des ouvrages techniques.

Règle

La hauteur mesurée à l'acrotère ou à l'égout du toit des constructions est limitée à 20 mètres.

Concernant les constructions dont la fonction nécessite l'édification en bordure de voie publique (poste de garde, postes privés de gaz ou d'électricité...), la hauteur mesurée à l'acrotère ou à l'égout du toit est limitée à 5 mètres.

Article 2-2 : insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

2-2-a : aspect extérieur des bâtiments

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Les façades principales seront à dominante horizontale.

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

Les bâtiments annexes, notamment les postes de gardiennage, devront être traités de la même manière (volume, architecture, couleur...) que les bâtiments principaux.

Les matériaux du type parpaings de béton ou briques creuses doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

2-2-b : clôtures

Les clôtures seront constituées d'un grillage métallique rigide, doublé éventuellement d'une haie, d'une hauteur ne pouvant excéder 2 mètres, hors bas-volets éventuels, en limite du domaine public.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux clôtures situées le long du domaine public de l'aéroport et de ses voies de service ni en cas d'impératifs liés à la nature de l'activité ou à la sécurité.

2-2-c : éclairage

Les flux lumineux exclusivement dirigés vers le ciel sont interdits.

2-2-d : dépôts et installations diverses

Le stockage des déchets est interdit sur l'ensemble des terrains.

Les ordures domestiques seront stockées, avant ramassage, dans un enclos. Celui-ci sera réalisé en parfaite harmonie avec l'ensemble des bâtiments du projet.

Article 2-3 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les surfaces libres de toute construction, d'aires de stockage, de stationnement ou de circulation doivent être végétalisées (aménagement comprenant arbres, arbustes, etc.) en privilégiant les essences locales.

Article 2-4 : stationnement

A l'intérieur de chaque parcelle, le stationnement des véhicules (voitures, camions, véhicules utilitaires...) y compris des deux roues, doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone et être assuré en-dehors des voies publiques.

En plus du stationnement, il doit être prévu des aires suffisantes afin d'assurer l'évolution des véhicules de livraison, de services et de sécurité.

Articles 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 3-1 : condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

3-1-a : conditions de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

3-1-b : conditions d'accès

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

Les accès directs par la RD 977 et à partir du mail principal (RD 777) sont autorisés selon le type d'activité (station-service, hôtel...) ainsi que pour les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. En particulier, ils ne doivent pas être situés à moins de 17 mètres d'une intersection de voie ou d'un rond-point et doivent permettre l'accès des poids lourds sans manœuvre sur la voie publique.

Article 3-2 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

3-2-a : eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Pour les activités grandes consommatrices d'eau, le pétitionnaire devra prévoir des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

3-2-b : assainissement

Eaux usées domestiques : toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux usées non domestiques : les constructions et installations à usage d'activités doivent être dotées d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité, et placé avant le rejet de ces effluents dans le réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales : les eaux de ruissellement des aires d'évolution et de stationnement doivent être évacuées, après traitement, par le réseau public d'eau pluviale. Les eaux de toiture seront infiltrées ou stockées directement sur la parcelle de la construction.

3-2-c : défense incendie

Chaque pétitionnaire devra assurer la défense incendie propre à son activité.

3-2-d : réseaux d'énergie

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfouis.

Dispositions applicables à la zone 1AU

La zone 1AU correspond à l'extension du village à court ou moyen terme.

Une orientation d'aménagement et de programmation, tenant lieu de règlement conformément à l'article R.151-8 du code de l'urbanisme, définit les conditions d'aménagement et d'équipement de cette zone (voir document 3 - orientation sectorielle Les Ouches).

La zone 1AU est notamment concernée par les périmètres de protection rapprochée et éloignée du captage d'alimentation d'eau potable de la commune de Haussimont (voir document 5.a - servitudes d'utilité publique).

Dispositions applicables à la zone 2AUv

La zone 2AUv correspond aux réserves foncières de la plateforme de Vatry qui ont pour vocation l'accueil à terme d'équipements et d'activités économiques.

La zone 2AUv est notamment concernée par :

- le périmètre de protection éloignée du captage d'alimentation d'eau potable de la commune de Vassimont-et-Chapelaine (voir document 5.a - servitudes d'utilité publique),
- le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport Paris-Vatry (voir document 5.c - annexes complémentaires).

Elle est également impactée par des marges de recul liées à la présence de la RD 977 classée à grande circulation.

Article 1 : USAGE DES SOLS, DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET NATURE D'ACTIVITÉS, MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**Article 1-1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdites**

A l'exception de ceux mentionnés à l'article 1.2 ci-dessous, tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols sont interdits.

Article 1-2 : activités ou constructions soumises à des conditions particulières

Sont admises :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne puissent être localisées dans une autre zone.

Articles 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**Article 2-1 : volumétrie et implantation des constructions**

Article 2-1-a : emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Article 2-1-b : implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Le long de la RD 977, toute nouvelle construction doit être édifiée avec un retrait par rapport l'axe de celle-ci respectant les dispositions des articles L.111-6 et L.111-7 du code de l'urbanisme.

Article 2-1-c : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il n'est pas fixé de règle.

2-1-d : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Il n'est pas fixé de règle.

2-1-e : hauteur des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Article 2-2 : insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Il n'est pas fixé de règle.

Article 2-3 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les éléments de paysage à protéger (EPP) identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et figurant aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation.

Article 2-4 : stationnement

Il n'est pas fixé de règle.

Articles 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 3-1 : condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Il n'est pas fixé de règle.

Article 3-2 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de règle.

Dispositions applicables à la zone A

La zone A correspond à l'espace agricole de la commune.

Elle comprend un secteur Anc non constructible.

La zone A est notamment concernée par :

- les périmètres de protection rapprochée et éloignée du captage d'alimentation d'eau potable de la commune de Haussimont (voir document 5.a - servitudes d'utilité publique),
- les périmètre de protection rapprochée et éloignée du captage d'alimentation d'eau potable de la commune de Vassimont-et-Chapelaine (voir document 5.a - servitudes d'utilité publique),
- le risque de transport de matières dangereuses lié au gazoduc GRTgaz (voir document 5.a - servitudes d'utilité publique),
- l'arrêté préfectoral réglementant le bruit aux abords du tracé des routes nationales (voir document 5.c - annexes complémentaires).

Elle est également impactée par des marges de recul liées à la présence de la RN 4 classée à grande circulation.

Article 1 : USAGE DES SOLS, DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET NATURE D'ACTIVITÉS, MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Article 1-1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdites

A l'exception de ceux mentionnés à l'article 1.2 ci-dessous, tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols sont interdits.

Article 1-2 : activités ou constructions soumises à des conditions particulières

Sont admis dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur Anc :

- les constructions destinées à l'habitation ainsi que leurs annexes et dépendances, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole,
- les bâtiments nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole à condition qu'ils ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne puissent être localisées dans une autre zone,
- les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés et à une construction autorisée dans la zone.

Articles 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 2-1 : volumétrie et implantation des constructions

Article 2-1-a : emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Article 2-1-b : implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Le long des voies communales, toute nouvelle construction doit être édifiée avec un retrait minimal de 10 m par rapport à l'axe de celles-ci.

Le long des RD 18 et RD 318, toute nouvelle construction doit être édifiée avec un retrait minimal de 15 m par rapport à l'axe de celles-ci.

Le long de la RN 4, toute nouvelle construction doit être édifiée avec un retrait par rapport l'axe de celle-ci respectant les dispositions des articles L.111-6 et L.111-7 du code de l'urbanisme.

Article 2-1-c : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il n'est pas fixé de règle.

2-1-d : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Il n'est pas fixé de règle.

2-1-e : hauteur des constructions

La hauteur maximum des constructions est fixée à 12 m.

Article 2-2 : insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Les façades des constructions doivent être de teinte marron clair et les toitures de teinte rouge brique.

Article 2-3 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les bâtiments à destination agricole devront être bordés par une haie persistante sur le ou les côtés où ils sont le plus visibles dans le paysage,

Les éléments de paysage à protéger (EPP) identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et figurant aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation.

Article 2-4 : stationnement

Il n'est pas fixé de règle.

Articles 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 3-1 : condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Il n'est pas fixé de règle.

Article 3-2 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de règle.

Dispositions applicables à la zone N

La zone N correspond à l'espace naturel de la commune et aux espaces d'intérêt écologique.

Elle comprend un secteur Nb recouvrant le bois pédagogique, un secteur Nj recouvrant les jardins et un secteur Nnc non constructible.

La zone N est notamment concernée par :

- les périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée du captage d'alimentation d'eau potable de la commune de Haussimont (voir document 5.a - servitudes d'utilité publique),
- le périmètre de protection éloignée du captage d'alimentation d'eau potable de la commune de Vassimont-et-Chapelaine (voir document 5.a - servitudes d'utilité publique),
- le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport Paris-Vatry (voir document 5.c - annexes complémentaires).

Article 1 : USAGE DES SOLS, DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET NATURE D'ACTIVITÉS, MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Article 1-1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdites

A l'exception de ceux mentionnés à l'article 1.2 ci-dessous, tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols sont interdits.

Article 1-2 : activités ou constructions soumises à des conditions particulières

Sont admis dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur Nnc :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne puissent être localisées dans une autre zone,
- les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés à des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Sont en outre admises dans les secteurs Nb (bois pédagogique) et Nj (jardins) :

- les équipements liés et nécessaires à la sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu pour le public.

Sont en outre admises dans le seul secteur Nb (bois pédagogique) :

- les aires de jeux et de loisirs ou activités assimilées (parcours de santé, accrobranche...).

Articles 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 2-1 : volumétrie et implantation des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Article 2-2 : insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Il n'est pas fixé de règle.

Article 2-3 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les éléments de paysage à protéger (EPP) identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et figurant aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation.

Article 2-4 : stationnement

Il n'est pas fixé de règle.

Articles 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 3-1 : condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Il n'est pas fixé de règle.

Article 3-2 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de règle.

ANNEXE : nuancier de l'UDAP de la Marne

Palette des façades - teintes « pierre »

Pierre neutre <i>Euville</i>	Pierre dorée <i>Courville</i>	Pierre calcaire <i>Craie</i>	Pierre rosée
			
			
A1	B1	C1	D1
			
A2	B2	C2	D2
			
A3	B3	C3	D3
			
A4	B4	C4	D4
			
A5	B5	C5	
			
A6	B6	C6	

Nuancier couleur du département de la Marne Palette des Menuiseries : fenêtres, volets, portes, portails, ferronneries, garde-corps

Fenêtres	Gris	Gris bleuté	Vert bleuté	Vert doré	Brun doré	Brun rosé	Brun/brique	Rouge
								
	G1	H1	I1	J1	K1	L1	M1	N1
								
	G2	H2	I2	J2	K2	L2	M2	N2
								
	G3	H3	I3	J3	K3	L3	M3	N3
								
	G4	H4	I4	J4	K4	L4	M4	N4
								
	G5	H5	I5	J5	K5	L5	M5	N5
								
	G6	H6	I6	J6	K6	L6	M6	N6
Ferronnerie 								
Portes 								
Volets 								